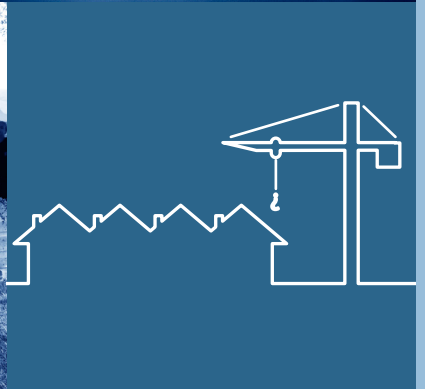




2018



Södra Munksjön Utvecklings AB

Årsberättelse 2018

Räkenskapsåret 2018 i ord och siffror



Södra Munksjön
UTVECKLINGS AB

2018 – året då arbetet med Skeppsbron tog fart!

Under 2018 kom arbetet med Skeppsbron verkligen igång! Rivningen av den västra delen blev klar, saneringen gjordes och efter allt förarbete som gjorts kunde vi nu äntligen se byggnationen ta fart! För oss som arbetat med planeringen av Skeppsbron kändes det otroligt roligt att vi nu äntligen såg något konkret hända i området. Att vi fick ta första släggtaget i området och se rivningen av den första fastigheten var verkligen en milstolpe. Nu växer Jordbruksverkets nya arbetsplats fram som första etablering i Skeppsbron och det ska bli fantastiskt spännande att se alla andra kvarter successivt ta form.

På Logpoint South Sweden har det också hänt mycket under 2018. Ett par riktigt stora etableringar blev verklighet och delområdet Norra Stigamo växer i snabb takt. På Logpoint blev detaljplanen för delområdena Moliden antagen och planen för Granarp fortsatte.

Men roligast under året har ju varit att vi fått träffa så mycket människor i våra utställningar och vid olika tillfällen. Det är många som är nyfikna på det vi gör och vad som händer! Jönköpingsborna är engagerade och det ger oss ännu mer energi att försöka skapa så bra stadsdelar som möjligt!



*Henrik Gustafsson,
VD för Södra Munksjön Utvecklings AB*

2018 med våra egna ord

Skeppsbron	s.4
Parkerna i Skeppsbron	s. 4
Södra Munksjön	s. 8
Hållbarhetsarbete	s. 10
Fastigheter	s. 11
Utställningar, dialoger och event	s. 12
Kvarteret Ödlan	s. 13
Upptäck Skeppsbron	s. 15
Logpoint South Sweden	s. 16
Bolaget och personalen	s. 18
Höghastighetsjärnvägen	s. 22
Infografik 2018	s. 24

2018 i siffror

Koncernresultaträkning	s. 27
Koncernbalansräkning	s. 28
	s. 29



2018 med våra egna ord

Året 2018 blev för Södra Munksjön ett år när allt arbete faktiskt blev mer synligt. Rivning, sanering och start av byggnation i Skeppsbron och flera nyetableringar på Logpoint är bara några av alla de saker som hände under året. Här är några av alla de saker som vi arbetat med under året!

SKEPPSBRON

Detaljplanen träder laga kraft

Efter år av arbete med planering, diskussioner och förhandlingar vann till slut detaljplanen laga kraft för den västra delen av Skeppsbron i mars. Nu var planen klar och det var dags att skrida till verket. Äntligen kunde man gå från planering till handling!

Dags för första släggtaget!

Så var det då äntligen dags för det första släggslaget! Den 8 mars togs det historiska första hålet i fasaden på Gamla Slakteriet. Eftersom SMUAB troligtvis inte kommer bygga någon fastighet i Skeppsbron ville vi ändå markera att rivningen av området skulle påbörjas. Genom att utrusta vår VD Henrik Gustafsson och styrelseordförande Ann-Marie Nilsson med varsin slägga skulle vi slå ner första väggen i fastigheten Östen 3, i folkmun kallad Gamla Slakteriet.

Flera av de som tidigare jobbat på Jönköpings Läns Slakteriförening (JLS) hade letat sig ut i snön och närvarade vid rivningen. Det blev många trevliga diskussioner om minnen och historier från den gamla arbetsplatsen. Flera passade även på att kika in i lokalerna. Kul att så många kunde vara med!



Ann-Marie Nilsson och Henrik Gustafsson slog första släggslaget på Gamla Slakteriet!

Rivning av Skeppsbron

De flesta som åkte förbi i Jordbrorondellen och på Kämpevägen under året la förmodligen märke till att många av de gamla byggnaderna ner mot Munksjön nu var borta. Rivningarna startade i mars och avslutades vid årsskiftet. Rivningsarbetet blev, på grund av oförutsedda händelser som vittnar om byggnadernas långa och varierande historia, några månader försenat gentemot ursprunglig tidplan.



Före- och efterbild på rivningarna i västra Skeppsbron.

URSÄKTA OM VI STÖR,

men nu bygger vi Jönköpings nästa stadsdel.

Arkeologikutredning

Arkeologikutredningarna tog vid efter rivningarna. Först ut var den tomma ytan närmast Jordbrorondellen. Nu är utredningarna för hela västra Skeppsbron klara.

Vi ska bygga Skeppsbron

Den 21 mars avslöjades vilka som ska vara med och bygga Jönköpings nya stadsdel - Skeppsbron. Det blir till att börja med tre bolag - HSB, Skanska och SMUAB.

Vi har till uppdrag att leda arbetet i Södra Munksjön men eftersom vi inte äger all mark själva har vi samarbetat med de befintliga fastighetsägarna i området.

- Egentligen har vi haft ett blankt papper att börja ifrån och vi har tillsammans utvecklat allt från hållbarhetsprogram till kvartersindelning. (Henrik Gustafsson)

Utav SMUABs tre kvarter kommer vi inte själva bygga våra kvarter utan två av dessa kommer gå ut på markanvisning och ett år planerat som parkeringshus, förskola m.m. Det gör att det kan komma till ytterligare samarbetspartners.

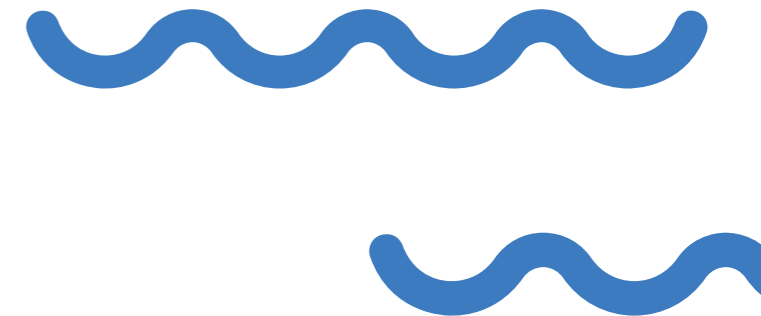
I HSBs kvarter räknar man med att bygga 400 lägenheter, varav 40 av dessa blir trygghetsboenden med större gemensamma ytor och en bovärd. Förutom att bygga kontor räknar Skanska med att till att börja med bygga 65 lägenheter.

I den första delen av Skeppsbron planeras för inflyttningsstart 2021 och etappen förväntas vara färdigställd redan 2024. Parallellt kommer SMUAB att arbeta med utvecklingen av den andra etappen av området där det blir andra och fler aktörer som kommer vara med och utveckla.

Fördjupad samverkan

I takt med att Skeppsbron blev mer färdig för byggnation har samarbetet mellan parterna fördjupats i många frågor. Nu var det dags att gå från idé till handling! Många av diskussionerna blev mer handfasta och detaljer var tvungna att klargöras. Allt från antal parkeringsplatser för elbilar till gator har diskuterats. Men även delar för att kunna planera kommande byggnationer har varit väsentliga. Att sätta ordningen för när saker ska byggas och vilka delar som behöver göras först. Hållbarhet har hela tiden varit en viktig del i samarbetet och samverkansgruppen har under året jobbat på att skapa idéer och lösningar för hur vi ska skapa ett så hållbart Skeppsbron som möjligt.

Samverkansgruppen för kommunikation har jobbat aktivt med att ytterligare platsmarkera Skeppsbron och synas gemensamt.



Första spadtaget

Den 12 december var det då dags! Äntligen skulle första spadtaget tas i Skeppsbron. Det var Skanskas nya kontorshus Dialogen som var först ut. I byggnaden ska både Jordbruksverket och Skogsstyrelsen sitta i framtiden. Skanska bjöd in till spadtagsceremoni där bland annat SMUABs VD Henrik Gustafsson höll tal. Inflyttning för de 900 anställda förväntas bli 2021.



Skanska tar första spadtaget i Skeppsbron.

Kvarter 4

Diskussionerna runt kvarter 4 i Skeppsbron har varit många under 2018. Kvarteret är tänkt att innehålla ett parkeringshus, en mataffär, kontorsdelar och en förskola. Till slut blev det klart att det är fyra olika aktörer som kommer stå för byggnationen bland annat Tekniska kontoret som behöver vara inblandade för att säkerhetsställa att förskolan blir enligt kommunens standard.

Vad gör man innan husen byggs?

Anna och Daniel tar dig igenom några av byggprocessens mindre "kända" steg

"Detaljplanen är ju klar - då är det väl bara att börja bygga", kanske du tänker. Men det är faktiskt mycket som måste hända rent konkret i en ny stadsdel innan hus och kvarter kan påbörjas. Avlopp, elledning och annan infrastruktur är några exempel på sådant som måste finnas på rätt plats innan man kan börja bygga.

Daniel Kangas och Anna Friestedt jobbar som projektledare hos oss inom genomförandefasen och tar oss igenom några av de förberedande delarna som vi på SMUAB jobbar med:

• Projektering

Gator, ledningar, parker, cykelbanor och andra allmänna ytor måste "projekteras". Projektering innebär att vi i detalj planerar och ritat på hur de olika bitarna ska hänga ihop för att allt i den nya stadsdelen ska fungera. Det är lite som ett pussel där varje bit måste hamna rätt för att helheten ska fungera. Tänk dig själv hur det skulle bli om elledningen inte når fram till huset...

• Rivning

De gamla byggnaderna behöver såklart rivas innan de nya kvarteren och gatorna kan byggas. Om något hus pekats ut som kulturhistoriskt värdefullt så kan det bevaras till den framtida stadsdelen.

• Arkeologitutredning

Innan man börjar gräva bort eller göra något med marken behöver en arkeologitutredning göras.

• Marksanering

Vi måste även oftast rengöra marken på föroreningar innan den nya byggnationen påbörjas. Detta görs genom att man antingen tar bort de smutsiga massorna helt, eller "tvättar" jorden och grundvattnet på plats och behåller det.

• Markförberedelse

När vi väl rivit och sanerat så påbörjas anläggningsarbetet med gator, vägar, vatten- och avlopp, fjärrvärme osv. så att allt är på rätt plats när kvartersbyggnaderna ska byggas. Grunden till husen förbereds också genom t.ex. pålning. För att förbereda för framtida översvämningsrisk höjs kvartersmarken i Södra Munksjön.

Många delar att ha koll på

När man bygger en ny stadsdel är det många saker att ha koll på och mycket att planera för. Under 2018 har mycket tid lagts på att hitta bra lösningar för exempelvis Jordbrorondellen som behöver anpassas och justeras för att Skeppsbron växer fram. Inte minst behöver man tänka på att området helt ändrar karaktär från att ha varit ett industriområde till att bli bostadsområde.

Under året har också förberedande planeringsarbete pågått för fullt för den större skolan i östra delen av Skeppsbron. Skolan är tänkt att placeras ungefär där Djursjukhuset ligger idag och beräknas ge plats åt 525 elever i årskurs F-6 samt 120 barn i förskoleålder. Framst är det barn från bostadsområdena i Södra Munksjön - Skeppsbron, Munksjöstaden och Östra Munksjön - som kommer gå där. Planeringsarbetet av skolan gör vi tillsammans med Utbildningsförvaltningen, Stadsbyggnadskontoret och Tekniska kontoret på Jönköpings kommun.

Det är mycket som ska stämma för att en stadsdel ska bli bra från början!

Skeppsbron fick ett ansikte!

I samverkansgruppen för kommunikation enades man om ett gemensamt uttryck och utseende för Skeppsbron där man gemensamt kan stå bakom och synas. En grafisk profil togs fram med glada färger, härliga bilder och enkla uttryck. En budskapsplattform togs också fram och fungerar som ett gemensamt sätt att berätta om Skeppsbron. Till slut lanserades också den gemensamma webben www.skeppsbronjkg.se där nyheter och annat som rör Skeppsbron kommer upp!

Skeppsbron
JÖNKÖPING

PARKERNA I SKEPPSBRON

Den nya stadsdelen Skeppsbron kommer präglas av den stora gröna strandparken som sträcker sig utmed Munksjön. Här finns det plats för både vila och aktivitet. Området får även två kvartersparker samt en stor livfull esplanad!

Under 2016 höll SMUAB en medborgardialog om hur man ville att parkerna i Skeppsbron skulle se ut. Samtidigt fick tre olika arkitektkontor i uppdrag att rita på förslag till de allmänna platsernas utformning.

Efter diskussioner och workshops med kommunens förvaltningar sattes sen de slutliga förslagen samman. Under 2018 blev så äntligen de slutliga förslagen klara!

I november visades det slutliga gestaltungsförslaget för parker och gator i den västra delen av Skeppsbron upp i SMUABs lokaler. Förslaget ska ligga till grund för den fortsatta detaljerade planeringen och utförandet av platserna. Målet är att verkligheten ska bli så lik det slutliga förslaget som möjligt.

I SMUABs utställning visades även en återkoppling på vilka idéer från medborgardialogen som finns med i det slutliga förslaget. Idéerna och synpunkterna som kom in i medborgardialogen har varit en viktig grund i gestaltungsarbetet.

De här platserna ingår i förslaget

Skeppsbroparken sträcker sig längs med hela norra sidan av Skeppsbron och har vattnet som närmsta granne. Förutom gång- och cykelväg kommer det här finnas plats för många olika aktiviteter men också avkoppling, förströelse och gröna oaser. Bredden på parken varierar längs med hela sträckan. I det färdiga förslaget finns den västra delen av parken med. Den östra delen kommer i ett senare skede.

På två olika platser i Skeppsbron kommer dessutom mindre kvartersparker finnas. I det färdiga förslaget så finns en av dessa med och det är Parkettparken.

I projektet med utformning av allmänna platser i Skeppsbron ingår även gångfartsgatorna Oskarshallsgatan och Skeppsbrogatan samt ett antal lokalgator.



Det är parker och gator inom den mörkblå ramen som detta slutliga gestaltungsförslag täcker. Resterande delar av Skeppsbrons parker och gator gestaltas i ett senare skede.



Visionsbilder över parker i Skeppsbron



SÖDRA MUNKSJÖN

Även om arbetet just nu är väldigt koncentrerat till Skeppsbron så har vi hela tiden även saker på gång i de andra delarna av Södra Munksjön.

Simsholmen

Inom området i Södra Munksjön ligger också reningsverket Simsholmen. Eftersom byggnation kommer att ske relativt nära Simsholmen i framtiden pågår ett arbete för att se över hur man i framtiden ska lösa Simsholmen med luktvärden och kapacitet. Arbetet leds av Tekniska kontoret men är något SMUAB även bevakat och bidragit till under 2018.

Munksjökajen

Arbetet med att gestalta och öppna upp för gång- och cykelväg på den så kallade Munksjökajen fortsatte under 2018. SMUAB har ett delat ansvar med kommunen och Tolust i att säkerhetsställa att allmän platsmark i Munksjöstaden blir tillfredställande. Under 2018 har Stadsbyggnadskontoret drivit frågan angående öppnandet av Munkajökajen vidare med de nödvändiga utredningar som krävs för att det ska kunna göras.

Planering av nästa etapp

I takt med att planeringsstadiet och detaljplanen trädde laga kraft för den västra delen av Skeppsbron påbörjade bolaget så smått funderingarna och tankarna på hur man tar sig an den östra delen av Skeppsbron. De interna diskussionerna startades upp sent under 2018 men kommer att fortgå under hela 2019.

Följ vad som händer!

För att du som är nyfiken på vad som händer i Södra Munksjön på ett snabbt och smidigt sätt ska kunna följa och få information startade vi upp Byggloggen. Den finns på www.sodramunksjon.se och där läggs korta anteckningar in om vad som händer just nu. Följ den gärna!

Har du frågor runt vad vi gör, om vi har en ledig lokal, hur vi jobbar med vissa frågor eller något annat så kan du alltid besöka vårt Q & A på www.sodramunksjon.se. Och finns inte svaret där är du välkommen att kontakta oss!



Byggloggen

- ✓ 2018-09-24 Arkeologisk utredning på plats påbörjas.
- ✓ 2018-04-24 Rivning av området påbörjas.
- ✓ 2018-03-16 Detaljplan Skeppsbron etapp 1 vinner laga kraft.
- ✓ 2018-01-01 Detaljprojektering av Skeppsbron etapp 1 påbörjas.

HÅLLBARHETSARBETE

Under 2018 fortsatte SMUABs hållbarhetsarbete. Arbetet med implementering och säkerhetsställande av rutiner runt Hållbarhetsprogrammet pågick under året. Men även andra planer och program togs fram för att ytterligare stärka hållbarheten.

Belysningsplan

En belysningsplan för Södra Munksjön arbetades fram under 2018. Det är en platsspecifik fördjupning av Belysningsprogram för Jönköpings kommun som antogs av kommunfullmäktige 2011. Belysningsplan för Södra Munksjön är tänkt som ett dokument som ingår i Hållbarhetsprogrammet och ska ange övergripande inriktningar och principer för belysning inom Södra Munksjöns geografiska område.

Blå- och grönstrukturplan

En plan för blå- och grönstruktur för området Södra Munksjön påbörjades under 2018. Den är en del i bolagets hållbarhetsarbete och ingår som ett dokument i Hållbarhetsprogrammet. Dokumentet ska identifiera åtgärder för att skapa förutsättningar för en ökad biologisk mångfald och främjandet av särskilt skyddsvärda arter och biotoper i området runt Munksjön. Den ska ses som en hjälp för att bevara och utveckla den gröna infrastrukturen runt Munksjön. Arbetet med att färdigställa planen fortsätter under 2019.



FASTIGHETER

SMUAB äger en mängd fastigheter inom Södra Munksjön. Förutom att förvalta och ta hand om våra hyresgäster gör vi också strategiska köp av fastigheter inför fortsatt stadsutveckling.

Fastighetsförvärv

Under 2018 köptes bolaget Berghalla Fastighet AB som äger fastigheten Åreminnet 7 av SMUAB. Denna fastighet ligger i delområdet Fridhem och är tänkt som en framtida mindre brandstation. Räddningstjänsten har länge varit i behov av en station närmare E4:an och SMUAB har nu säkerhetsställt att det finns plats för detta i framtiden. Berghalla Fastighet AB ingår nu som ett dotterbolag till SMUAB.

Socialtjänsten lämnade Oskarshall

Fastigheten Övertrycket 3 har under ett antal år använts som ett tillfälligt boende för nyanlända. Vid halvårsskiftet flyttade alla ut från boendet och Socialtjänsten, som stått som hyresgäst, lämnade lokalen. Återställningsarbeten gjordes i lokalen och vi började leta nya hyresgäster. Från årsskiftet 2019 är halva lokalen uthyrd till Din Husbil i Jönköping AB.

Förbättringar i fastigheter

I en del av våra fastigheter har vi under 2018 gjort förbättringar. Hyresgästpassningar i form av nya våtutrymmen och ny entré gjordes för vår hyresgäst Detab - Ecomat i fastigheten Överlappen 10. Även ventilationen har bytts ut i denna fastighet p.g.a. myndighetskrav. På Överkastet 5 har taket renoverats och kompletterats med isolering.

I fastigheten Ödlan 21, som också kallas Kvarteret Ödlan, har delar av lokalerna anpassats för offentlig verksamhet inför uthyrning till Jönköpings kommun och Kultur- och Fritidsförvaltningen.

Ökad vakansgrad

Under 2018 blev två av våra fastigheter, Östanfläkten 1 och Övertrycket 3, helt tomställda - det vill säga utan hyresgäst. Från att vid årsskiftet 2017/18 ha en vakansgrad på 5% så hade vi vid årsskiftet 2018/19 en vakansgrad på 12%.

Lediga lokaler

Under tiden vissa delar av Södra Munksjön utvecklas kommer andra delar fortsätta att nyttjas precis som vanligt. Många befintliga lokaler kan därför hyras under en längre period innan ytan behövs för stadsutveckling. Under året satsade vi därför på att få upp en sida på www.sodramunksjon.se som innehåller de lokaler vi har just nu till uthyrning. Är du intresserad så gå gärna in där och kika!

UTSTÄLLNINGAR, DIALOGER OCH EVENT

Att synas i staden, prata med invånarna och berätta om vad som händer i Södra Munksjön står högt på SMUABs agenda. Vi vill skapa engagemang och få inspel från allmänheten för att skapa en så bra stadsdel som möjligt!

"Hjälp oss skriva historia!"

Under 2017 gjorde vi research om fastigheten Östen 3, Gamla Slakteriet, inför rivningen. Slakteriet var en stor arbetsplats i Jönköping mellan 1915 och tidigt 1990-tal och innehöll både slakteri, charkuteri- samt mattillverkning.

Som ett resultat av alla berättelser, bilder och historier vi fick in gjorde vi en utställning som var öppen för allmänheten. Vid premiären bjöd vi in personer som hjälpt oss att förverkliga utställningen och det var många tidigare anställda på slakteriet som fick återse varandra. Utställningen var välbesökt och mycket omtyckt av besökarna!

Utställning hos Jordbruksverket

Under året hörde Jordbruksverket av sig och ville starta ett samarbete. I takt med att de förbereder sig för flytten ner till Skeppsbron ökar nyfikenheten bland de anställda. I sin foajé skulle de ha en utställning för alla anställda och besökare och vi ville självklart bidra med kunskap om området. Utställningen blev klar i slutet av 2018 och är tänkt att stå under lång tid.



Utomhusutställningen i Skeppsbroparken.

Utställning i Skeppsbroparken

Vår utomhusutställning i Skeppsbroparken fortsätter att vara populär och väldigt många människor som passerar vid Munksjöns strand väljer att stanna upp och lära sig mer om utvecklingen. Under året uppdaterades utställningen med bilder och ny fakta i takt med att det hände mer i området.



Studiebesök och personliga möten

Emellanåt är trycket hårt på SMUAB att ta emot studiebesök och komma ut och berätta om vårt uppdrag, vad vi gör och hur planerna går framåt. Och vi tycker det är jättekul! Vi gör vårt yttersta för att kunna ta emot och besöka alla som frågar!

Det är allt från andra kommuner och företag som vill komma på studiebesök till föreningar, klubbar, nätverk och skolor som hör av sig! Ibland kommer vi ut på plats, ibland kör vi en guidad tur i området och ibland får vi besök.

Några av de roligaste besöken vi gjorde under 2018 var när vi fick komma till Bäckadalsgymnasiets Bygg- och anläggningsutbildning och prata med ett 50-tal elever om vad vi gör och de berätta om varför de valt just den utbildningen. Ett annat var när vi för 3:e året i rad fick komma till Per Brahegymnasiets Samhällselever och vara en del i deras tema om samhälle och stadsutveckling.

Är du intresserad av att vi ska besöka din förening eller liknande - kontakta oss på info@sodramunksjon.se.

MineCraft

Vi fortsatte under 2018 att fortsätta utveckla vår modell av Södra Munksjön i MineCraft. Vi la till nya mods i spelet och nya överraskningar att upptäcka! Vi jobbar kontinuerligt för att utveckla modellen och kommer under 2019 försöka göra modellen så publik som möjligt!

Än så länge är det främst barn och ungdomar som spelat den men gensvaret har varit mycket positivt - framförallt när vi spelar den i VR!

DreamHack Summer & Winter 2018

Vi fick under året möjligheten att stå med CyberCom och DigitalDreams på det fantastiska LAN-partyt DreamHack under både vinter och sommar. Självklart fanns möjlighet att spela MineCraft i VR och det var stundtals kö till att få testa. Mycket omtyckt bland spelutvecklare, studenter, amatörer och proffs i alla åldrar och från alla delar av världen!

KVARTERET ÖDLAN

Ett hus fullt av möjligheter!

Efter renoveringar och upprustningar för att möta brandkrav och annat stod huset till slut färdigt! Med stora ytor och flera olika rum började Kvarteret Ödla ta form. KFF har under 2018 arbetat intensivt med att fylla huset med aktiviteter och arrangemang för alla åldrar och intressen. Många har fått upp ögonen för huset men jobbet med utvecklingen fortsätter!

Under sommaren fick fasaden ut mot Munksjön ett helt nytt utseende när graffitikonstnärer tog sig an fasaden och skapade en fasad vi aldrig sett förut!

Uteserveringen mot vattnet blev klar och med den fantastiska sommaren som blev var den stundom välbesökt.



En flott-tur på Munksjön

I projektet Ödla kunde vi också skapa en helt naturlig hållplats för Flotten som trafikerade Munksjön. Flotten gick under hela sommaren och under resan fick du en guidad tur om omgivningarna runt vattnet. Självklart berättades det om utvecklingen av Skeppsbron och de tänkta delarna i Östra Munksjön. Många testade att ta sig fram på vatten och göra ett stopp i Skeppsbron - precis som i framtiden!

Följ Kvarteret Ödla!

Lanseringen av Kvarteret Ödla's alldeles egna webbplats www.kvarteretodlan.se lanserades och där kan man följa allt som händer i huset. Ödla finns även på Facebook och följarna blev många redan från första dagen!



UPPTÄCK SKEPPSBRON



För tredje året i rad genomfördes i juni eventet Upptäck Skeppsbron. Denna gång i samarbete med Skanska och HSB. I år var det varmt men lika roligt att träffa nyfikna och glada människor!

Tredje gången gillt

Under helgen 8-10 juni var det återigen dags för att slå upp dörrarna till Skeppsbroparken och fylla den med aktiviteter och händelser. Som vanligt fanns det aktiviteter för alla åldrar. Fredagen ägnades åt after work med trubadur och avslutades med utomhusbio medan lördagen och söndagen fokuserades på stadsutveckling. I år genomfördes dagarna ihop med Skanska och HSB eftersom de är med och utvecklar Skeppsbron.

Utomhusbio

När mörkret föll över Skeppsbron var det dags att starta upp utomhusbion. Folk strömmade till från alla håll med filtar, stolar, popcorn och dricka och snart var "biosalongen" full. Filmen "En oväntad vänskap" bjöd på skratt, tårar och mycket varma känslor.



Musikkryss

En nyhet för året var att vi körde ett mycket omtyckt Musikkryss med Mia Isaksson Orkester. Folk bänkade sig i loungen med dryck och mat och Mia med band drog igång ett svårt men mycket bra Sommarkryss. Fina priser var utlovade och vinnarna såg mycket nöjda ut!

Bygg stad i...

...precis vad som helst! Alla fick chansen att hjälpa oss att bygga stad i en massa olika material och på en massa olika sätt. En del valde att använda vår låda med 100 kg Lego, någon annan valde vår gigantiska sandlåda, någon hjälpte HSB att bygga hus och stad i papper och en del valde att besöka spel-containern och bygga i Minecraft. Hur kul som helst!

En avslappnande lounge

Återigen var det många som sökte sig till Skeppsbrons lounge för att äta, dricka och umgås. Framförallt var det många som häpnades över den vackra men annorlunda utsikten över Jönköping från det södra hållet. För att inte tala om den underbara solnedgången vid höjderna bakom Munksjöstaden!



LOGPOINT SOUTH SWEDEN

Logpoint South Sweden fortsätter växa så det knakar och efterfrågan på industrimark i området är fortsatt stor. Under året kom många nya etableringar till men även utvecklingsarbetet av området arbetades mycket med.

Nya etableringar

2018 var ett bra år för Logpoints expansion. SMUAB skrev flera nyttjanderättsavtal med olika företag som vill etablera sig. Tre riktigt stora aktörer valde att förlägga sin verksamhet på norra Stigamo.

- DSV Road AB

DSV Sverige är i stark tillväxt och förvärvade därför 107 000 m² för att kunna bygga ny terminal och kontor i Jönköping. På platsen ska det byggas ny terminal och kontor.

DSV är en global leverantör av transport- och logistik tjänster. Med över 45 000 anställda samt kontor och anläggningar i mer än 80 länder på sex kontinenter, tillhandahåller DSV logistiklösningar för tusentals företag dagligen. DSV har varit etablerade i Jönköping sedan 70-talet och finns redan idag på Logpoint, men då på delområdet Torsvik.

- Kinspan Insulation

Företaget valde att investera i en ny toppmodern fabrik på Stigamo för tillverkning av isoleringsmaterialet Kooltherm. Det är den starkt växande marknaden i Sverige, övriga Norden och Baltikum som gjort att det irländska, multinationella företaget Kingspan Insulation under en tid letat efter en bra lokalisering för en ny fabrik och tillhörande kontorsdel. Företaget köpte totalt 70 000m² mark av SMUAB.

- Freja Transport & Logistics AB

Det blev under 2018 klart att Freja Transport & Logistics AB flyttar in på delområdet Torsvik med sin verksamhet. Fastigheten om 10 000m² ingår i en satsning på logistik och främst med tanke på utvecklingen inom e-handel. I satsningen finns det ytterligare planer på fastigheter om ca 30 000m². Freja Transport & Logistics AB flyttar till lokaler om ca 5 000m² för terminal/lager och drygt 400m² kontor.

Detaljplaner

Då efterfrågan är stor på industrimark kan man nu från SMUABs håll konstatera att även det senaste delområdet norra Stigamo är slutsålt. Just nu måste nya detaljplaner fram för att kunna tillgodose behoven på mark.

Under 2018 trädde detaljplanen för delområde Moliden i laga kraft och där pågår just nu Skanskas tillfälliga masshantering. Detaljplaner för delområdena norra Moliden och Granarp är i full gång och arbetet med dessa fortsätter under 2019.

Torsviks Terminal

På Torsvik finns också en mindre kombiterminal som ägs av det kommunala bolaget Torsviks Terminal AB. Bolaget är tätt knutet till SMUAB och under 2018 beslutades att göra en utredning om Torsviks Terminal AB ska fusioneras till SMUAB. Utredningen pågår under 2019 och eventuellt beslut kan tas under året.

Diskussionerna runt utvecklingen av en ny och större kombiterminal på området fortsatte under året och även den utredningen pågår under 2019.

Hållbar masshantering på Moliden

Under 2017 slöts ett 10-årigt arrendavtal med Skanska Industrial Solutions som ger dem möjlighet att utnyttja en del av området Moliden för hållbar masshantering. I gengäld fylls den gropiga marken igen och återlämnas som platt och klar industrimark till SMUAB. Skanska fick under 2018 igång sin verksamhet och arbetar med att utveckla den och kommer under 2019 satsa på att få igång verksamheten i större skala.

Två nya logistikutbildningar

Två nya utbildningar inom logistik startades till hösten på Yrkeshögskolan i Jönköping. Det var ett glädjande besked för Logpoint South Sweden! Det gäller den 2-åriga utbildningen "Värdeskapande Logistik", samt den 1-åriga utbildningen "Projektledare inom Lagerlogistik". Utbildningarna är två av tio nya YH-utbildningar som Yrkeshögskolan i Jönköping fick beviljade.



Solceller

I februari bjöds företagen på Logpoint in till ett seminarium för att prata om solkraft. Målet med seminariet var att sprida kunskap och funderingar om huruvida just företagen på Logpoint har tak med potential att generera solel samt hur man gör för att skaffa solceller. Seminariet var ett gemensamt initiativ från Elgiganten Logistik AB och Logpoint South Sweden, tillsammans med Klimatrådet.

Hållbarhetsarbete

Uppstarten för ett aktivt hållbarhetsarbete, liknande det som görs i Södra Munksjön, startades 2018. Diskussioner, tankar och funderingar delades mellan olika parter och arbetet mot ett mer hållbart industriområde fortsätter under 2019.

Utveckling av Logpoint i Vaggeryds kommun

Vaggeryds kommun färdigställde etapp 1 på södra Stigamo och arbetet med etapp 2 är i full gång. Entreprenadarbetet i etapp 2 pågår och är planerat att vara klart första kvartalet 2019. Nästkommande entreprenad för att färdigställa infrastrukturen (väg, fiber, el, vatten och avlopp) beräknas påbörjas i april och vara färdigställd innan årsskiftet 2019/2020. Åtkomst för att bebygga tomtmarken i etapp 2 södra delen sker under 2020.

Nytt avtal med Vaggeryd

Under året slöts avtal mellan SMUAB och Vaggeryds kommun för att stärka samarbetet mellan parterna i utvecklingsfrågor som rör Logpoint South Sweden.

Avtalet omfattar:

- Samverkan kring servicefunktioner
- Samverkan kring planering av expansområden
- Samverkan kring persontransporter och varuflöden
- Samverkan kring olika utvecklingsprojekt



BOLAGET OCH PERSONALEN

Under året kom vår nya VD på plats och även en ny projektledare. Man såg över sina processer och sätt att arbeta för att hitta synergier och effektivitet.

Ny VD

Redan i december stod det klart vem som skulle ta över ansvaret som VD och det blev en, för bolaget, redan känd person; Henrik Gustafsson. Åsa Friis lämnade bolaget i december och Henrik tog officiellt över i januari. Vill du veta mer om Henrik? Se nedan för 7 snabba med VD:n.

7 snabba med VD:n

Ostkaka eller Cheesecake?

- Enkelt - ostkaka!!

Veterancyklar eller Veteranbilar?

- Svårt, men får bli veterancyklar.

Tacos eller fläskpannkaka?

- Fläskpannkaka!
Det är lite av min "paradrätt" hemma.

Hårdrock eller Gubbrock?

- Gubbrock!

Springtur eller Latdag i soffan?

- Latdag i soffan.

London eller New York?

- New York, för där har jag aldrig varit.

Jul eller Nyår?

- Jul!

Nya projektledare

Redan i december klev Daniel in i SMUAB men fick sen sällskap av Anna i maj. Båda jobbar som projektledare på SMUAB och har stor del i hur utvecklingen tar form.

Anna Friestedt började hos oss i slutet av maj i år. Hon jobbar som projektledare för genomförande-/byggnationsfasen i våra projekt i Södra Munksjön och på Logpoint South Sweden.

När Anna inte är med oss på SMUAB hänger hon gärna mycket med sina barn - kick-bike-promenader och rita "från prick-till-prick" är två favoriter just nu! Senast kommer Anna från Sweco där hon jobbade som uppdragsledare.

Daniel Kangas började som biträdande projektledare hos oss i december 2017. Daniel jobbar parallellt med våra andra projektledare i SMUAB, i de flesta av projekten på Logpoint och i Södra Munksjön.

När Daniel inte hänger med oss på jobbet så gillar han att träna och teckna. Daniel kommer senast från en tjänst som planerings- och projektingenjör i Habo kommun.

Hanna blev mamma och Linda började hos oss!

Vi blev så glada för Hannas skull när hon berättade att hon skulle bli förälder! Under hela året kämpade hon på men i december var det dags att gå hem. Vi sökte en marknadskommunikatör och strax innan Hanna gick hem kom Linda Faxe till oss.

Linda Faxe har tidigare jobbat som projektledare och grafisk formgivare på Skövde Nyheter, Nav PR och kommer nu senast från Framtiden AB. På fritiden gillar Linda att fotografera, dock är det mest hennes katt Ester som ställer upp på bild. Annars umgås hon helst med vänner och familj.

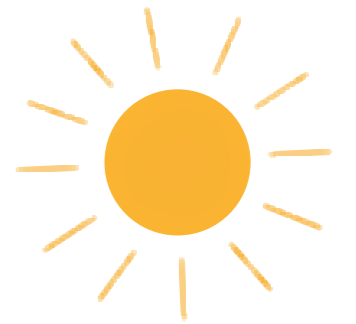
7 goda vanor

Hela bolaget fick möjligheten att gå en utbildning som bygger på "De 7 goda vanorna" från författaren Stephen R. Coveys bok. Tesen bygger på att det finns sju grundläggande och tidlösa principer som all mänsklig verksamhet och alla kontakter mellan människor ytterst vilar på. Det var en givande och bra utbildning som de flesta av oss haft nytta av efteråt!

Utvecklingsresa till Varberg

Hela SMUAB åkte till Varberg under hösten för att arbeta på vår affärsplan men också för att se över organisationen och våra arbetssätt. Vi kom en bra bit med ett förslag till organisationsförändringar och arbetssätt som man nu internt arbetar vidare med.

Självklart fick vi också en möjlighet att titta på Varberg och även prata med personer från Varbergs kommun som arbetar med deras stadsutvecklingsprojekt i hamnen.



HÖGHASTIGHETSJÄRNVÄGEN

Jönköpings kommuns arbete med att få besked angående höghastighetsjärnvägen fortsatte under 2018 och detta år var verkligen ett år när man närmade sig ett avslut.

Förhandlingar pågår

Under våren kom så äntligen det glädjande beskedet att de politiska partierna på riksdagsnivå satt i förhandlingar om höghastighetsjärnvägen. Förhandlingarna rörde framförallt finansieringen av nya stambanor och tureerna var många. Precis innan sommaren pausades förhandlingarna med hänvisning till valet. Eftersom höstens riksdagsval blev en utdragen historia så upptogs inte förhandlingarna under året. Dock förväntas de göra det under 2019.

Trafikverket pausade åtgärdsvalsstudien

Trafikverket arbetade hårt under 2018 för att planera för allt arbete som skulle göras i förberedande syfte för höghastighetsjärnvägen. När förhandlingarna pausades av partierna och frågan stod still valde Trafikverket att även pausa den åtgärdsvalsstudie som var planerad att starta mellan Linköping och Jönköping. Detta var för Jönköping en svår förlust och sågs som en risk att tappa fart och tid i projektet som helhet.

Försvårande omständigheter för SMUAB

Att inte få ett besked om och när järnvägen kommer är en mycket svår och jobbig situation för SMUAB. Eftersom SMUAB står med stora markområden som är avsatta för järnvägen blir det svårt att komma vidare i planeringen av vissa delområden. Rent stadsplaneringsmässigt är det också svårt att få till stadsdelar och områden som är avsedda för antingen en stor mängd genomströmmande resenärer eller ett väntande område som ska förberedas för järnväg.

Regionsamarbete

Samarbetet med de berörda kommunerna, JLT och regionen i järnvägsfrågan fortsatte både vad gäller planering och påverkansarbete. Ett antal gemensamma mindre aktiviteter planerades och genomfördes men valet gjorde att frågan under stora delar av året stod still.



Visionsbild över bron för höghastighetsjärnvägen.

INFOGRAFIK 2018



ANSTÄLLDA

FACEBOOKS MEST

22,2k INLÄGG



16
nyheter

2

DETALJ-
PLANER

12 587 BESÖKARE
PÅ HEMSIDAN



2018 i siffror

Bolagets verksamhet

Enligt det särskilda ägardirektivet har bolaget till föremål för sin verksamhet att inom ramprogramsområdet Södra Munksjön förvärva, utveckla, äga, förvalta, bebygga, försälja och hyra ut fastigheter. Bolaget skall inneha ett samlat ansvar för frågorna inom området för ramprogrammet och fungera som en drivande kraft för utvecklingen samt ha helhetsbilden för stadsomvandlingen.

Även inom områdena Torsvik/Stigamo d.v.s. norra delen av Log Point South Sweden skall bolaget aktivt verka för områdets utveckling genom att såsom markägare verka för att skapa ett attraktivt område för olika verksamheter. Många av de i dag verksamma inom området kring Södra Munksjön behöver omlokaliseras varför det är helt nödvändigt att kunna erbjuda bra och lämplig ersättningsmark inom området LogPoint South Sweden.

Inom alla de områden där bolaget skall ha en ledande roll krävs mycket samverkan med övriga förvaltningar och bolag inom kommunen t.ex. Stadsbyggnadskontoret, Tekniska kontoret och Näringslivsavdelningen. Nyckelpersoner inom dessa organisationer spelar en viktig roll i det fortsatta arbetet. Även externa fastighetsägare är viktiga samverkanspartners.

Koncernuppgifter

SMUAB äger dotterbolagen *Övergången Fastighets AB*, *Överlappen 10 AB* och *Berghalla Fastighets AB* till 100%. SMUAB bildar tillsammans med dessa tre dotterbolag en underkoncern till Jönköpings Rådhus AB som i sin tur är helägt av Jönköpings kommun.

Styrelse och revisorer

Ordinarie ledamöter

Ann-Marie Nilsson, ordförande (c)
Peter Jutterström, 1:e vice ordförande (m)
Mona Forsberg, 2:e vice ordförande (s)
Elin Rydberg, 2:e vice ordförande (s), till och med 2018-05-31
Hans-Lennart Stenqvist (s), från och med 2018-05-31
Hanns Boris (kd)
Andreas Stureson (kd)
Robin Hansson (mp)

Verkställande direktör

Henrik Gustafsson

Ordinarie revisorer

Deloitte AB, Hans Warén, aukt revisor
Sven Ebbesson, lekmannarevisor (s)
Sara Larsson, lekmannarevisor (m)

Revisorssuppleanter

Deloitte AB, Pernilla Rehnberg, aukt revisor

För fullständiga årsredovisningar hänvisas till www.sodramunksjon.se

Koncernresultaträkning

	2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning		
Hysesintäkter	21 395	20 620
Övriga intäkter	18 319	527
	39 714	21 147
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	-17 054	-14 982
Personalkostnader	-6 933	-7 674
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-7 823	-7 316
	-31 810	-29 972
Rörelseresultat	7 904	-8 825
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 978	-1 795
	-1 973	-1 793
Resultat efter finansiella poster	5 931	-10 618
Bokslutsdispositioner	-100	0
Resultat före skatt	5 831	-10 618
Skatt på årets resultat	-2 419	1 354
Årets resultat	3 412	-9 264

Koncernbalansräkning

	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	328 231	345 539
Exploateringsfastigheter	48 773	39 853
Byggnader och mark	62 306	94 765
Inventarier	1 449	1 542
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	23 058	15 994
	463 817	497 693
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3	0
Uppskjuten skattefordran	630	3 000
	633	3 000
Summa anläggningstillgångar	464 450	500 693
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	23 842	13 477
Skattefordran	737	530
Övriga fordringar	2 503	2 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	653	655
	27 735	16 958
<i>Kassa och bank</i>	0	48
Summa omsättningstillgångar	27 735	17 006
SUMMA TILLGÅNGAR	492 185	517 699

Koncernbalansräkning

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	100 000	100 000
	100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-8 240	1 024
Årets resultat	3 412	-9 264
	-4 828	-8 240
Summa eget kapital	95 172	91 760
<i>Obeskattade reserver</i>	100	0
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernföretag	330 000	330 000
Summa långfristiga skulder	330 000	330 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	6 618	53 490
Skulder till koncernföretag	51 669	33 867
Aktuella skatteskulder	0	0
Övriga skulder	1 141	714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 485	7 868
Summa kortfristiga skulder	66 913	95 939
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	492 185	517 699

