

Styrelsehandling 9
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0688/19
2019-11-22
Mi Mathiesen, Finanschef

Beslutsärende – Budget 2020

Förslag till beslut

- Styrelsen fastställer budget för Älvstrandenkoncernen för helåret 2020 enligt underlag redovisat i Bilaga 1 till Styrelsehandling 9.

Sammanfattning

Förslag till budget för Älvstrandenkoncernen för helåret 2020 framgår av Bilaga 1.

Bilagor

Bilaga 1. Budget för Älvstrandenkoncernen helåret 2020.

Kommentarer till Älvstrandens Budget 2020

(Jämförelse inom parentes avser budget för 2019.)

Bolagets uppdrag

Älvstranden Utvecklings ägardirektiv beskriver att "Bolagets övergripande uppdrag är att uppfylla Vision Älvstaden. I förverkligandet av Visionen som innebär att skapa en hållbar stadsutveckling, kommer bolaget att förvalta, utveckla samt avyttra fastigheter inom exploateringsområdena. Bolaget ska kunna ta risker och verka dels som ett utvecklingsbolag dels som byggherre. Uppdraget ska fortlöpa under den period som förverkligandet av Vision Älvstaden pågår." Älvstrandenkoncernen består i dagsläget av 22 bolag inklusive ett antal lagerbolag som ska användas för att paketera fastigheter vid kommande försäljningar.

Årets budgetprocess påbörjades som tidigare år redan före sommaren. Alla avdelningar har lämnat in budgetsiffror för 2020 som sedan har konsoliderats. Controllern har haft genomgång med alla budgetansvariga och sedan presenterat koncernbudgeten för ledningsgruppen. Efter några justeringar skickar ledningsgruppen budgeten till styrelsen för beslut. Eftersom Älvstranden är ett utvecklingsbolag hinner det hända mycket under tiden som budgetarbetet pågår. Förändringarna fångas upp av det kontinuerliga prognosarbetet som bedrivs under året.

Budgeten för 2020 slutar på - 89,8 mnkr före skatt (- 69,5 mnkr). Anledningen till det högre budgetunderskottet 2020 jämfört med 2019 är tillkommande underhållskostnader för kranarna om - 40 mnkr. Kostnader för personal och administration har sänkts med 9,2 mnkr (6%) jämfört med 2019. Hyresintäkterna har ökat med 25,8 mnkr vilket är en avsevärd ökning jämfört med 2019. Budgeten innehåller som tidigare år inte några avyttringar av fastigheter.

I årets budget har resultaträkningen kompletterats med en kostnadspost för portföljen Utveckla Hållbar Stad. Dessa medel är avsedda att användas för att starta upp tidiga utredningar eller liknande arbeten innan man vet om man ska gå vidare och starta upp ett projekt. Portföljägaren beslutar om hur medlen ska fördelas inom portföljens olika områden.

Budgetförutsättningar

Lokalklustrets gemensamma budgetförutsättningar har använts och redovisas nedan:

Löneutveckling: Uppgår till 2,0% plus sociala avgifter om 31,42%.

Indexökning hyror (KPI):

1,8 % har budgeterats för 2020.

Reparation och underhåll:

Inga riktvärden anges eftersom bolagens behov är olika.

Media (taxebundna kostnader):

Fjärrvärme- och fjärrkylkostnader budgeterades med en totalprisökning på 2,9% enligt uppgift från Göteborg Energi, elnät budgeteras med en höjning om 1,8%.

Management Fee:

Stadshuset kommer att fakturera en Management Fee till Lokalklustret, Älvstrandens andel uppgår till 0,6 mnkr.

Finansiella kostnader:

Älvstranden har budgeterat efter ränteprognoser som erhållits via Kommuninvest Finans samt separat beräkning för de lån som ingår i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning med budgeterad räntesats om 1,5%. Det har inte budgeterats för någon nyupplåning.

Reavinster/-förluster på transaktioner:

Budgeten innehåller inte några avyttringar av fastigheter. Anledningen är främst att de flesta försäljningarna är beroende av laga kraft vunna detaljplaner och det råder alltid stor osäkerhet när i tiden detta sker så försäljningen kan slutföras. En annan orsak är att due dilligence och enskilda förhandlingar kan dra ut mycket på tiden och tillträdet förskjuts till påföljande räkenskapsår.

Nedskrivningar och reverseringar:

Ingår inte i budget utan prognostiseras för när de är reella.

Resultaträkning 2020

Den översta delen av resultaträkningen avser enbart befintliga förvaltningsfastigheter. Rubriken driftskostnader innehåller mediakostnader (taxebundna kostnader t. ex. el och fjärrvärme) samt kostnader för fastighetsskötsel. Övriga fastighetskostnader avser främst fastighetsskatt men även kostnader för hyresgäst Anpassningar och tomträttsavgäld. Personal- och övriga förvaltningskostnader avseende fastighetsavdelningen redovisas på en separat rad.

Den andra delen av resultaträkningen avser fastighets- och stadsutveckling. Här finns kostnader för värdeskapande aktiviteter, FoU hållbar stadsutveckling, resultatförda projektkostnader, tidiga utredningskostnader samt personal- och utvecklingskostnader för urban planering, projektstyrning, fastighetsutveckling och projektorganisationen Älvstaden.

Sedan följer fastighetstransaktioner, gemensamma administrationskostnader, övriga rörelseintäkter/rörelsekostnader samt finansnetto.

Koncerngemensamma kostnader i moderbolaget Älvstranden Utveckling AB, där alla medarbetare är anställda, vidarefaktureras till de övriga dotter- och dotterdotterbolagen.

Nedan följer budgeterad resultaträkningen före skatt år 2020 och med 2019 som jämförelseår.

Resultaträkning 2020

Älvstranden Utveckling Budget 2020				
	2020 Budget	2019 Budget	2019 Prognos okt	Avvikelse 2020/2019
<u>Fastighetsförvaltning</u>				
Hysesintäkter	405,9	380,1	381,8	25,8
Driftskostnader	-78,4	-70,3	-75,0	-8,1
Underhållskostnader	-60,0	-21,0	-19,9	-39,0
Övriga fastighetskostnader	-29,2	-22,0	-29,7	-7,2
Personal- och förvaltningskostnader	-14,4	-14,3	-14,3	-0,1
Summa fastighetskostnader	-182,0	-127,6	-138,9	-54,4
Driftsöverskott före avskrivningar	223,9	252,5	242,9	-28,6
Avskrivningar	-122,0	-118,0	-120,5	-4,0
Resultat fastighetsförvaltning	101,9	134,5	122,4	-32,6
<u>Utveckling</u>				
Värdeskapande aktiviteter	-2,5	-5,9	-8,3	3,4
FoU hållbar stadsutveckling	-8,5	-10,2	-6,9	1,7
Resultatförda projektkostnader	-11,5	-5,9	-11,6	-5,6
Portfölj Utveckla hållbar stad	-3,0	0,0	0,0	-3,0
Personal- och utvecklingskostnader	-30,0	-38,4	-22,0	8,4
Resultat stadsutveckling	-55,5	-60,4	-48,8	4,9
Intäkter fastighetsförsäljning	0,0	0,0	308,2	0,0
Kostnad sålda fastigheter	0,0	0,0	-425,1	0,0
Resultat fastighetsförsäljningar	0,0	0,0	-116,9	0,0
Gemensamma administrationskostnader	-95,1	-99,5	-88,0	4,4
Övriga rörelseintäkter	0,0	0,0	0,5	0,0
Övriga rörelsekostnader	-0,8	-2,1	-3,9	1,3
Rörelseresultat	-49,5	-27,5	-134,7	-22,0
Finansnetto	-40,3	-42,0	-37,5	1,7
Resultat efter finansnetto	-89,8	-69,5	-172,2	-20,3

Fastighetsförvaltning

Hyresintäkter

Hyresintäkter avser hyror, ersättning för media (el, värme, fjärrkyla och vatten) samt ersättning för fastighetsskatt. Hyresintäkterna budgeteras till 405,9 mnkr (380,1 mnkr). Ökningen beror främst på tillkommande ny uthyrning från den förvärvade Renovafastigheten och arrendeintäkter från temporära bostäder samt uthyrning av tidigare vakanta ytor. Utöver detta tillkommer ökade intäkter för fastighetsskatt på grund av omtaxering av samtliga fastigheter. Ökningarna motverkas något av att intäkterna från idrottshallarna i Santos sänkts då tilläggsavtalet förlängts från fem till nio år.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna för 2020 budgeteras till - 182,0 mnkr (- 127,6 mnkr).

Den största anledningen till ökningen är tillkommande underhållskostnader för kranarna som belastar resultaträkningen i 2020 års budget med - 40 mkr. De 40 mnkr är en grov uppskattning i dagsläget, framtagning av mer exakta kostnadsberäkningar pågår ännu och det kommer ett särskilt äskande till styrelsen avseende kranarna innan beställningen görs. Kostnaden avseende kranarna går inte att aktivera som en investering eftersom det avser reparation och underhåll. Övriga resultatförda underhållskostnader för fastighetsbeståndet uppgår till - 20 mnkr och ligger i linje med föregående års budget. Underhållet som redovisas som investering i enlighet med K3-regelverket ökar till 41,5 mnkr (32,1). Det beror på att det även under 2020 planeras för mer omfattande åtgärder t.ex. fasadrenoveringar och utbyten av ventilations- och kylaggregat.

Driftskostnaderna ökar med - 8,1 mnkr vilket främst förklaras av den förvärvade Renovafastigheten samt av ökade taxebundna kostnader. (Se sid 1 under rubriken ”Budgetförutsättningar”).

Övriga fastighetskostnader innehåller fastighetsskatt, tomträttsavgäld, markarrende samt hyresgästpassningar och uppgår till - 29,2 mnkr (- 22,0), varav fastighetsskatten motsvarar - 24,2 (- 19,3) mnkr. Fastighetsskatten ökar kraftigt på grund av den stora omtaxeringen av samtliga fastigheter som genomfördes under våren 2019. En extra ordinär kostnad inför Göteborgs 400-årsjubileum avser belysning av kranarna och uppgår till 2,5 mnkr.

Budgeten för personal- och förvaltningskostnader uppgår till - 14,4 mnkr (- 14,3 mnkr) och ligger i linje med föregående års budget.

Avskrivningar

I budgeten för 2020 uppgår koncernens avskrivningar till - 122,0 mnkr (- 118,0 mnkr). Ökningen förklaras i huvudsak av tillkommande avskrivningar för den förvärvade Renovafastigheten (- 10,5 mnkr). Detta motverkas delvis av lägre avskrivningar för idrottshallarna i Santos då tilläggsavtalet förlängts från fem till nio år (7,4 mnkr).

Följande avskrivningsprocent har tillämpats:

Byggnader (komponenter)	1 – 7 %
Hyresgästpassningar	20 – 33%
Inventarier	10 – 33%
Markanläggningar	5%
Mark och konst	0%

Utveckling

Värdeskapande aktiviteter

Platsbyggnad är en strategisk metod för att utveckla ett område och är en del av planprocessen. Genom platsbyggnad skapas platser och byggnader tillsammans med medborgarna vilket kan leda till att fler känner att de är en del av området.

Under 2019 färdigställdes anläggningarna i Frihamnen (bad, bastu, saltvattenpool och Playa) och avskrivningarna påbörjades under 2019. Från och med 1 januari 2020 kommer Park- och naturförvaltningen att ta över driften av anläggningarna i enligt med beslut i Kommunfullmäktige. Älvstranden budgeterar endast för avskrivningar och tillkommande avvecklingskostnader. Budgeterat belopp för värdeskapande aktiviteter 2020 uppgår till - 2,5 mnkr (- 5,9 mnkr).

FoU hållbar stadsutveckling

Älvstrandens totala budget för FoU hållbar stadsutveckling 2020 uppgår till - 8,5 mnkr (- 10,2) och däri ingår - 2,6 mnkr för det övergripande hållbarhetsarbetet. Övriga kostnader avser projekt i portföljen Forskning och Innovation.

I det övergripande arbetet med hållbarhet på bolaget kommer fokus under 2020 framförallt ligga på arbetet med tre av bolagets övergripande strategiska mål: minska utsläppen från ny- och ombyggnation, utveckla koncept för att minska boendesegregationen och utveckla koncept för levande gatuplan.

Ska bolaget dessutom klara att ligga i framkant så behöver vi utmana oss inom vissa hållbarhetsområden där det finns en stor utvecklingspotential, och där ingen i Sverige riktigt på allvar adresserat frågorna inom stadsutvecklingen. Det kan exempelvis röra sig om frågor om hur vi med stadsutveckling kan lösa ensamhetsproblematiken i våra städer som bara blir större och större och börjar ses som ett folkhälsoproblem.

När det gäller bolagets interna hållbarhetsarbete, så kommer fortsatt kraft läggas under 2020 på att försöka uppfylla målen i stadens miljöprogram och att genomföra kompetenshöjande aktiviteter inom hållbarhet för bolagets anställda samt nyttja sitt medlemskap i olika organisationer så som Sweden Green Building Council (SGBC) och CSR Västsverige genom att inhämta kunskap till och sprida kunskap om bolaget. Älvstranden fortsätter även under 2020 sitt engagemang i Miljöbron genom vilket bolaget anlitar studenter för olika uppdrag och projekt inom hållbarhetsområdet.

Älvstranden arbetar aktivt med att utifrån från bästa möjliga kunskap, utvecklade metoder för samarbete och aktuell forskning stärka våra processer och projekt för att kunna hantera de komplexa utmaningar som staden möter i arbetet med att förverkliga Vision Älvstaden. Inom projektanknutna forsknings- och innovationsprojekt drivs utvecklingen framåt, i samverkan med akademi, näringsliv, civilsamhälle och övriga aktörer i staden.

För att fokusera bolagets kraft på rätt satsningar inom forskning och innovation (FoI) pågår ett arbete med att ta fram en FoI-strategi för bolaget som planeras färdigställas runt årsskiftet. Strategin ska visa riktningen och beskriva varför och utifrån vilka prioriteringar bolaget arbetar inom forskning och innovation och bidrar till att bolaget kan uppnå ledstjärnan om att bli nationellt ledande inom hållbar stadsutveckling 2024. Med strategin kan vi gå före, sätta agendan och driva på utvecklingen för en hållbar stad.

Se bilaga 1 för mer ingående information om de största projekten i portföljen Forskning och Innovation.

Resultatförda projektkostnader

Av redovisningsmässiga skäl behöver vissa projektkostnader belasta resultaträkningen direkt när de uppstår. Här redovisas projektrelaterad marknadsföring samt vissa programkostnader för Lindholmen exempelvis mobilitet och bygglogistik.

Portfölj Utveckla Hållbar Stad

Inom portföljen Utveckla Hållbar Stad har portföljägaren ett behov av att kunna starta upp inledande undersökningar, förstudier och liknande för att få fram mer information innan man ska gå vidare och starta upp och äska medel för att nytt projekt. I budgeten för 2020 finns totalt 6,0 mnkr avsatta för sådana kostnader varav 3,0 mnkr bedöms vara kostnader som av redovisningsmässiga skäl ska redovisas i resultaträkningen.

Personal- och utvecklingskostnader

Den här posten omfattar personalkostnader och övriga avdelningskostnader för projektstyrning, urban planering och fastighetsutveckling. 2020 års budget uppgår till - 30,0 mnkr (- 38,4 mnkr). Avvikelsen mot 2019 består främst i vakanser som inte tillsatts samt en ökning av utfakturerade timmar till projekten, vilket påverkar siffran positivt. I budgeten ingår som tidigare år även kostnader för projektorganisationen Älvstaden om - 1,5 mnkr (- 1,9) mnkr.

Kostnaderna har minskats med de utfakturerade timmarna som läggs ner i projekten där de aktiveras enligt gällande redovisningsregler. För 2020 bedöms denna kostnad uppgå till 21,0 mnkr (17,5 mnkr).

Gemensamma administrationskostnader

Poster som ingår under rubriken gemensamma administrationskostnader är följande:

- Personalkostnader
- Älvrummet (inkl. driftskostnader)
- Administrationskostnader
- Ej avdragsgill moms på koncerngemensamma kostnader
- Lokalkostnader för kontoret
- Advokat- och konsultkostnader
- Kommunikationskostnader
- IT-kostnader

Den budgeterade kostnaden för 2020 uppgår till - 95,1 mnkr (- 99,5 mnkr). Minskningen förklaras främst av lägre kostnader för kommunikationsåtgärder såsom evenemang, annonsering, marknadsföring och fotografering. Den totala besparingen av personal och administrationskostnader uppgår till 9,2 mnkr (6%). Kostnaderna finns redovisade på tre olika rader i resultaträkningen: Personal- och förvaltningskostnader (fastighetsförvaltning), personal- och utvecklingskostnader (utveckling) samt gemensamma administrationskostnader.

Övriga rörelsekostnader

Här budgeteras kända utrangeringskostnader av anläggningstillgångar om - 0,8 mnkr (- 2,1 mnkr). Utrangeringarna 2020 avser främst delar av M1:ans fasad, byten av hissar och ventilationsbyten.

Finansnetto

Finansnettot för 2020 beräknas uppgå till - 40,3 mnkr (- 42,0). Beräkningen utgår från ränteprognosen i Göteborgs Stads system Kommuninvest Finans. Delar av koncernens räntebärande skuld ligger i stadens koncernbanks kontolösning med budgeterad ränta för 2020 om 1,5%. Kostnaden för detta beräknas separat då kontolösningen ännu inte ingår i Kommun Invest Finans. Det har inte budgeterats för någon nyupplåning utan räntekostnaderna avser befintliga lån. Den genomsnittliga upplåningsräntan 2020 beräknas uppgå till cirka 1,7% vilket beror på högre räntekostnader från gamla räntesäkringar som håller på att fasas ut.

Investeringar

Älvstranden budgeterar för nyinvesteringar om 290,0 mnkr (704,3 mnkr). 122,7 (159,7 mnkr) av budgeterade belopp täcks av tagna styrelsebeslut. Sedan tillkommer åtaganden (avsättningar) till följd av redan genomförda försäljningar av byggrätter om 190,0 mnkr (76,5 mnkr) där hela beloppet täcks av redan tagna styrelsebeslut.

Observera att varje enskilt investeringsärende som avser fastigheter överstigande 10,0 mnkr kommer upp som ett eget beslutsärende på kommande styrelsemöten under 2020.

Budgetram (mnkr)	2020	2019
Magasin 113	50,0	0,0
Gullbergsvass	50,0	25,1
Förvaltningsfastigheter	41,5	31,9
Frihamnen	37,2	106,9
Lindholmen	30,3	10,8
Masthuggskajen	28,7	53,0
Förvaltningsfastigheter Anglia, Plåtverkstaden	22,0	150,0
Skeppsbron	17,5	27,9
Celsiusgatan, Eriksberg	6,7	0,1
Övriga projekt	3,1	15,2
Portfölj Utveckla hållbar stad	3,0	0,0
Markförvärv	0,0	281,0
Eriksberg	0,0	2,4
Summa Investeringar	290,0	704,3
 Upplösning av avsättningar	 190,0	 76,5
 SUMMA INVESTERINGAR & AVSÄTTNINGAR	 480,0	 780,8

De största posterna i nästa års investeringsbudget är:

- Fortsätta utveckling av Magasin 113 i egen regi till ett kommersiellt kontorshus med lokaler för konsthall, restauranger och publika ytor.
- Förbereda och anpassa terminalbyggnaden i Gullbergsvass inför rivning av den västra delen, riva erforderlig del samt bygga upp ny fasad mot Kämpegatan.
- Nya installationer på ett antal fastigheter i form av kyl- och ventilationsaggregat, solpaneler, fjärrkyla och datoriserade undercentraler.

- Kostnader för genomförandestudie (GFS) i Frihamnen i Trafikkontorets regi enligt tidigare beslut som innefattar förprojektering samt kostnadsbedömning för utbyggnad av gatanläggningar och ledningar allmän plats.
- Omläggning av dag- och spillvattenledningar på fastigheten Lundbyvassen 4:6 på Lindholmen inför senare byggnation av ny pumpstation som tillsammans möjliggör kommande exploatering och separering av dag- och spillvatten i enligt med tidigare styrelsebeslut.
- Fortsatt arbetet med program och genomförande i projektet Masthuggskajen för kvarvarande ej sålda byggrätter.
- Åtgärder enligt tidigare beslut för förbättrat inneklimat i fastigheten Anglia där Polhemsgymnasiet bedriver undervisning. Klimatet är undermåligt på grund av utökad elevantal.
- Fastighetsutveckling omfattande förstudie och projektering avseende ombyggnad för en potentiell hyresgäst och tillkommande hyresgäster av hall D i Plåtverkstaden.
- Fortsatt arbete med program och kvarter i projekt Skeppsbron, villkorat av att Kommunfullmäktige fattar nödvändiga beslut under år 2020.

Lån

Den räntebärande skulden för år 2020 består i majoritet av lån mot Göteborgs Stad men även av en gammal pensionsskuld. 2020 uppgår lånen till 2 310 mnkr (2 310). Det har inte budgeterats för någon nyupplåning.

Eget kapital

Budgeterat resultat före skatt uppgår till - 89,8 mnkr (- 69,5). En preliminär skatteberäkning skulle innebära en skatteintäkt om cirka 15,0 mnkr och medföra att det egna kapitalet per 2020-12-31 beräknas uppgå till 808,0 mnkr. Det skulle innebära en soliditet om 20,3%.

En nyhet inom skatteområdet med tillämpning från bokslutet 2019 är de nya ränteavdragsbegränsningsreglerna. Den nya lagstiftningen kommer att påverka Älvstranden eftersom vi har höga räntekostnader och ett negativt skattepliktigt resultat i vissa av våra dotterbolag. Effekten av det nya regelverket ingår inte i presenterad budget.

Bilaga 1

Fusion Point Gothenburg är ett forskningsprogram inom ett samarbete mellan Älvstranden och Chalmers, och i förlängningen även Yale och Göteborgs Universitet, vars ambition är att skapa en brygga mellan akademisk forskning och praktiska styrbeslut genom fokus på användbar kunskap. Styrelsen godkände 2017-04-21 det treåriga samarbetet med en total budget om 3 mnkr per år under tre år med start Q3 2016. Forskningsprojekten avslutades efter tre år (Q3 2019), därefter har tid ägnats åt att knyta ihop projektet och testa framtagna kunskaper inom ett case.

Hösten 2019 ägnas även åt att färdigställa trycksaker utifrån forskningsprojekt inom Fusion Point, tillgängliggöra material genom korta förklarande filmer samt att ringa in lärdomar och konkreta resultat. Projektet sätter punkt i januari 2020 genom tre avslutande seminarier, varför projektet förlängts t.o.m. Q1 2020, och i budgeten för 2020 inkluderas ett avslutande belopp om 0,8 mnkr. Ett framtåsyftande erfarenhetsseminarium planeras att hållas i mars med syfte att dra lärdom av projektet från såväl praktik som akademi och även inkludera erfarenheter från andra projekt med akademi/praktik inom staden.

Stadsutvecklingszoner ska identifiera och hantera de målkonflikter och svårigheter som uppstår i stadsutvecklingsprocessen, mellan olika aktörer eller på grund av lagstiftningen. Målet med projektet är att identifiera knäckfrågor som kan komma att påverka stadsutvecklingsprocessen negativt om de inte löses i ett tidigt skede. Utifrån detta ska innovativa lösningar på dessa frågor arbetas fram för att kunna maximera såväl samhällsnytta som företagsnytta genom projektet.

Styrelsen beslutade 2017-11-24 om medverkan i projektet med en totalbudget om 3.052 tkr. Projektet avslutar sitt arbete under hösten 2019, men kommer under våren 2020 att träffa kommuner knutna till delegationen för bostadsbyggande för att sprida slutsatser och i budgeten 2020 inkluderas ett avslutande belopp om 0,1 mnkr. Projektets resultat pekar mot tre områden att fokusera arbetet med målkonflikter kring; spänningsfältet mellan kortsiktig och långsiktig ekonomi, gränsytan för styrning mellan politik och tjänstemannaorganisation, och tillit mellan kommunens förvaltningar och bolag. Sammantaget tror projektet att det är här organisatorisk kompetens i att avväga målkonflikter tidigt behöver utvecklas, och där resultat med kvalitet kan skapas.

Projektet har under hela tiden arbetat nära kommunens förvaltningar och övriga bolag, samt tillsammans med Malmö stad, akademi, Länsstyrelsen och Boverket. Arbetssättet genererar lärdomar och relationer som sedan används i linjearbete och projektverksamhet. Projektet vill gärna se även detta som viktiga utkomster från arbetet.

DenCity är ett innovationsprojekt som syftar till att utveckla lösningar för hållbara transporter i täta stadsdelar. 21 partners samverkar inom innovationsprojektet. DenCity steg 1 och 2 startade 2015 och avslutades 2018. På styrelsemöte 2018-09-21 godkändes Älvstrandens deltagande i DenCity 3, där lösningar framtagna i steg 2 ska testas och förberedas för implementering. Lösningarna är världsledande och sätter Sverige på kartan för innovativa mobilitetslösningar och hållbar stadsutveckling.

Uppnådda resultat hittills är följande:

- Dialog med marknaden för att väcka intresse för tjänsten samlastning samt säkerställa att upphandlingen utformas på relevant sätt.

- Genomförd innovativ upphandling i form av förhandlat förfarande i två steg (avtal klart oktober 2019).
- Etablering av nätverk för implementering och uppskalning, både lokalt och med andra städer och projekt.
- Examensarbete om fastighetsägarens roll i citylogistikkedjan (Göteborgs Universitet).

Sharing Cities Sweden är ett nationellt program som pågår under åren 2017–2021 där Göteborg ingår tillsammans med Stockholm, Malmö och Umeå. I städerna bildas så kallade testbäddar för att utveckla, testa och utvärdera delningstjänster. Delningsekonomi handlar om hur invånare och aktörer kan få tillgång till saker och tjänster genom att till exempel dela, byta, låna eller hyra. Att vara ett Sharing City handlar för Göteborgs del om att utforska möjligheter med delningsekonomi och hur det kan bidra till att nå stadens hållbarhetsmål. Exempelvis kan det handla om minskad resursanvändning genom samutnyttjande av ytor såsom lokaler, grönstruktur och delade offentliga rum. Arbetet samordnas av Göteborgs Stad och Älvstranden ingår som en partner tillsammans med flera andra.

Det praktiska arbetet som Älvstranden driver i testbädden delas in i tre delpaket med tillhörande spår;

Delningsekonomi i platsutvecklingen av Kommersen:

- Brukarstudie och identifiering av kärngrupp
- Arkitektstudie, skissarbete samt framtagande av bygglovshandlingar
- Marknadsscanning av delningsverksamheter genom efterlysningen #delakajen

Delningsekonomi i ett levande gatuplan:

- Workshop för modell för lågbetalande hyresgäster
- Identifiera utmaningar och knäckfrågor för modell för lågbetalande hyresgäster
- Förverkligande av masterplan för levande gatuplan
- Marknadsscanning av delningsverksamheter genom efterlysningen #delakajen

Samutnyttjande av Kommunal yta

- Workshopserie med kommunala aktörer kring utmaning och viljeinriktning
- Sammanställning av case för framtida policylab

Under 2019 har arbetet fokuserat på analys, planering samt att utforma tester utifrån de olika delpaketen som kommer att utföras 2020. Under 2021 kommer fokus att vara på utvärdering och att hitta fortsatta vägar framåt för de frågor som projektet arbetat med, även efter det att projektet tar slut.