

Styrelsehandling 17
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer ALV-2026-00055
Datum: 2026-02-06
Handläggare: Mikael Dolietis, Vd

Beslutsärende – Omorganisation i Älvstranden Utveckling AB

Förslag till beslut

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner förslag till ny organisation i Älvstranden Utveckling AB

Sammanfattning

Utifrån bolaget avvecklingsplan och uppdrag, befintligt fastighetsbestånd samt nuvarande och kommande projekt har bolaget tagit fram ett förslag på ny organisation som är anpassad i struktur och omfattning. Förslaget innebär en minskning av personalstyrkan med ca 10-15 medarbetare.

Övergripande organisationsplan återfinns i sin helhet i bilaga 1.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Olika dimensioner

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Kostnaderna för omorganisationen består av dels interna timmar som hanteras inom befintlig budget,

Bedömning ur en ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur en social dimension

Omorganisationen förväntas tydliggöra Älvstranden Utveckling AB:s nya roll och uppdrag för såväl medarbetare som samarbetspartners vilket kommer att leda till bättre förutsättningar för ett gott samarbetsklimat i flera dimensioner.

Samverkan

Kontinuerlig dialog har förts mellan bolaget och fackliga parter avseende omorganisationen.

Expedieras

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på goteborg.se.

Bilaga

Bilaga 1. Övergripande organisationsstruktur.

Ärendet

Beslut om omorganisation för Älvstranden Utveckling AB i syfte att anpassa organisationen till bolagets avvecklingsplan samt nuvarande och kommande fastigheter och projekt.

Bakgrund

I bolagets tidigare ägardirektiv och uppdrag, innan våren 2023, hade bolaget bland annat ett stadsutvecklingsuppdrag som innebar att förverkliga Vision Älvstaden, Nordens största stadsutvecklingsprojekt. Utöver det fanns även en beskrivning att bolaget skulle främja den långsiktiga stadsutvecklingen i Göteborg. Det var ett uppdrag som även flera förvaltningar delade, bland annat Stadsbyggnadskontoret, Fastighetskontoret och Trafikkontoret.

Bolaget hade även i uppdrag att leverera stadsutveckling enligt den av KF beslutade "Färdplan Älvstaden."

I Älvstrandens ägardirektiv från 2023 utgår flera av dessa skrivningar och bolaget är att betrakta som ett kommunalt fastighetsbolag som ska utveckla det egna beståndet av mark och byggnader. Utöver det ska en avvecklingsplan för bolaget tas fram.

Konsekvenser av detta nya uppdrag är att bolaget enbart kommer att fokusera på det egna beståndet av både byggnader och mark.

Vi deltar i program- och detaljplanering i egenskap av fastighetsägare och inte som en stadsutvecklingsaktör. Vi förvaltar, underhåller, utvecklar och sköter drift av våra befintliga byggnader. Detta gör vi i takt med den avyttringsplan för mark och byggnader som vi har tagit fram i samband med bolagets avvecklingsplan.

Sedan sommaren 2024 fram till hösten 2025 har beståndet minskat succesivt både vad gäller bebyggda fastigheter och byggrätter.

Under 2026 så kommer ytterligare lokalyta och markarealyta avyttras.

Den omorganisation som genomfördes september 2024 syftade till att omstrukturera styrning och ledning men inte att minska på personalstyrkan, meningen var då att vi succesivt skulle identifiera vilka behov och arbetsuppgifter som är relevanta för bolaget med dess nuvarande uppdrag och omfattning innan sådana åtgärder blev aktuella.

Bolaget har fram till 2023 varit bemannat med resurser utifrån ett stadsutvecklingsuppdrag, vilket innebär att vi har en hel del kompetenser som vi inte ser ett behov av framåt, vi har även ett överskott inom vissa funktioner kopplat till en större volym än vad vi nu har i beståndet.

Avvecklingsplanen

Bolagets styrelse har beslutat om en avvecklingsplan för bolaget som innebär att bolaget ska avveckla sin verksamhet 2035. Det kommer fortfarande finnas ett betydande bestånd kvar i bolaget vid de tidpunkten, det blir då upp till ägaren att besluta kring hanteringen av detta bestånd.

Under 2024 och 2025 har bolaget genomfört följande:

Fusion av bolag

Minskat antalet bolag i fastighetskoncernen från 21 till 8 st (jan-feb 2026)

Bolaget har avyttrat följande fastigheter:

Gullbergsvass	32 000 kvm byggnad samt tillhörande mark till Explo.
Masthuggskajen	4 st byggrätter: G3, G4, G5 och G6 (pågående)
Kajskjul 8 och 8,5	Försäljning till Higab

Pågående avyttring (planeras slutföras under 2026)

Plejadgatan	Brasilia och Begonia; Mark och 2 byggnader
Renova- Frihamnen	Markområde 33 000 kvm samt byggnad
Lida-verken	Markområde 20 000 kvm samt industribyggnad
Skeppsbron	Ca 50 000 kvm byggrätter
Skateberget	Studentbostäder, mindre antal

Utifrån nuvarande och de närmaste årens behov ser vi att vi behöver minska personalstyrkan i bolaget, främst inom nuvarande markutveckling och affärsstyrning men även stödfunktioner och administrativa funktioner berörs.

Ärendets historik

Styrelsen har under hösten 2025 informerats via VD-rapporter på styrelsemöten om att bolaget genomför en översyn av organisationen.

Information och Facklig samverkan

Arbetsgivaren genomför förändringsarbetet i enlighet med gällande lagstiftning och de krav som följer av MBL. Det innebär att vi hanterar processen strukturerat, med sedvanliga informations- och förhandlingsmoment samt löpande dialog med de fackliga organisationerna.

Parallellt säkerställer vi en transparent och kontinuerlig kommunikation till samtliga anställda. De får regelbundna uppdateringar om processens status, tidplan och kommande steg för att skapa trygghet och förutsägbarhet under förändringsarbetet. En informativ sida med frågor och svar har upprättats på bolagets intranät. VD tillsammans med HR-chef har även haft och kommer att ha ytterligare informationstillfällen med samtliga anställda.

Tidplan för förhandlingarna

- **27 januari:** Risk- och konsekvensanalys tillsammans med Ledarna
- **29 januari:** Risk- och konsekvensanalys tillsammans med Saco, Unionen och arbetsgivaren
- **30 januari:** Slutpaketering av strukturella frågor tillsammans med Saco, Unionen och Ledarna samt arbetsgivaren

- **3, 4, 9 och 11 februari:** Förhandlingar om turordning och bemanning i den nya organisationen tillsammans med arbetsgivaren, Saco och Unionen samt Ledarna
- **13 februari:** Slutförhandlingar enligt MBL

Arbetsgivarens målsättning är att kunna börja ge besked om erbjudanden av tjänster och omplaceringar till berörda medarbetare under vecka 8.

Kommande arbete

Ny organisation planeras att aktiveras den 1 april 2026 och bolaget kommer då att gå in i en genomförandefas där fokus på nya arbetssätt kommer att vara prioriterad och kontinuerlig uppföljning på den genomförda risk- och konsekvensanalysen kopplat till ny organisation kommer att ske.

Rekryteringar av eventuellt nya roller kommer att hanteras utifrån förhandlade principer om bemanning av ny organisation.

Efter genomförande av ny organisation är uppföljning en adekvat aktivitet som behöver göras kontinuerligt. Löpande uppföljning av införandet av ny organisation och genomförd risk- och konsekvensanalys inklusive åtgärder ska ske vid behov i vardagen och vid särskilda uppföljningsmöten tillsammans med ledning och i samverkan. HR-chef ansvarar för struktur och arbetssätt.

Bolagets bedömning

Risker och beroenden

Risker och beroenden för omorganisationen är sedan tidigare utförligt beskrivit.

Olika dimensioner

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Kostnaderna för omorganisationen består huvudsakligen av interna timmar och hanteras inom befintlig budget.

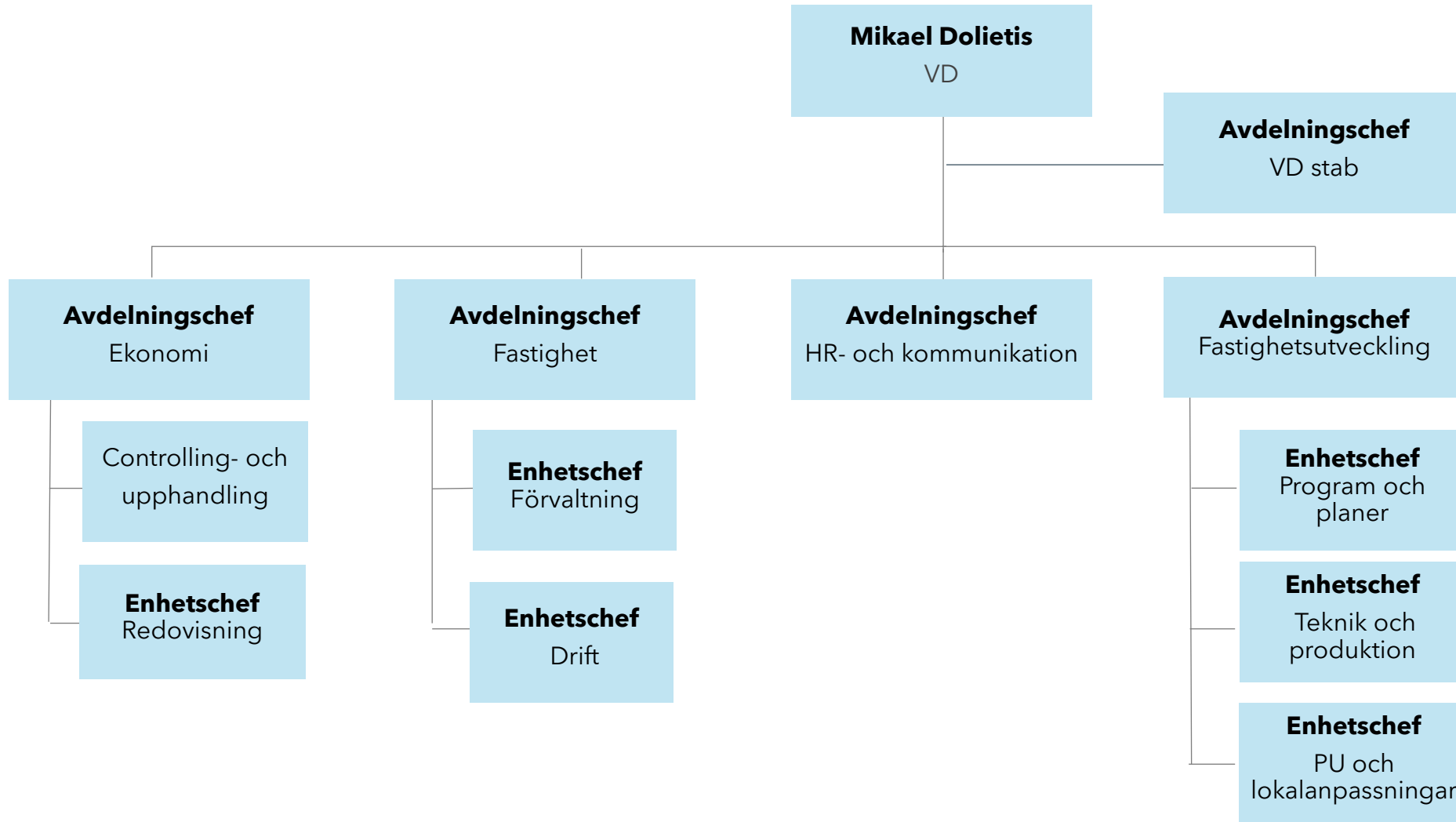
Bedömning ur en ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur en social dimension

Omorganisationen förväntas tydliggöra Älvstranden Utveckling AB:s nya roll och uppdrag för såväl medarbetare som samarbetspartners vilket kommer att leda till bättre förutsättningar för ett gott samarbetsklimat i flera dimensioner.

Ny organisation 2026



Avdelning – Ekonomi (Struktur)

Avdelningschef

Controlling- och upphandling

- Fastighetscontroller
- Projektcontroller
- Strateg projekt och ekonomi
- Inköps- och upphandlingsansvarig
- Upphandlare

Redovisning

Enhetschef

- Redovisningsekonom
- Redovisningsekonom
- Koncernredovisningsekonom
- Hyresekonom
- Ekonomiassistent

Avdelning – Fastighet (Struktur)

Avdelningschef

Senior advisor
Marknadsansvarig fastigheter
Dokumentcontroller
Registrator

Förvaltning

Enhetschef

- Fastighetsförvaltare (3st)
- Teknisk förvaltare (4st)
- Försäljningsansvarig
- Uthyrningsansvarig
- Affärsutvecklare The Yard
- Community Host The Yard
- IT-ansvarig
- Systemsamordnare
- Avtalscontroller

Drift

Enhetschef

- Drifttekniker el
- Drifttekniker V/S
- Energiingenjör
- Fastighetstekniker

Avdelning - Fastighetsutveckling (Struktur)

Avdelningschef

Senior advisor
Affärsutvecklare

PU och Lokalanpassningar

Enhetschef

- Byggprojektledare
- Byggprojektledare
- Byggprojekledare

Teknik och produktion

Enhetschef

- Fastighetsutvecklare (BA)
- Fastighetsutvecklare (BA)
- Fastighetsutvecklare (BA)
- Projektchef (BA)

Program och planer

Enhetschef

- Fastighetsutvecklare (TS)
- Fastighetsutvecklare (TS)
- Fastighetsutvecklare (TS)
- Fastighetsutvecklare (TS)

Avdelning – HR och kommunikation (Struktur)

Avdelningschef

- HR business partner (HRBP)
- Kontorsansvarig
- Kommunikationsstrateg
- Kommunikation och media

VD stab (Struktur)

Avdelningschef

- Bolagskoordinator
- Operativ säkerhetssamordnare
- Kvalitets- och hållbarhetsansvarig
- Koncernjurist
- Bolagsjurist
- Chefsassistent/styrelsesekreterare



En del av Göteborgs Stad