



POSEIDON

# Poseidons ledningssystem – distriktens uppdrag och rollbeskrivningar

Bilaga 1

**Reglerande** styrande dokument

Policy  
Riktlinje  
Regel  
► **Anvisning**  
Rutin  
Instruktion

användas.

Dokumentnamn: Poseidons ledningssystem – distriktens uppdrag och rollbeskrivningar			
Beslutad av: VD	Gäller för: Bostads AB Poseidon	Diarienummer: [Nummer]	Datum och paragraf för beslutet: [Text]
Dokumentsort: Anvisning	Giltighetstid: [Giltighetstid]	Senast reviderad: 2023-09-18	Dokumentansvarig: Administrativ chef
Bilagor: [Bilagor]			

# Inledning

## Syftet med denna bilaga till Poseidons ledningssystem

Denna bilaga beskriver distriktens uppdrag samt de roller som förekommer i den ordinarie förvaltningen inom bolaget.

## Vem omfattas av anvisningen

Bilagan riktar sig till chefer och medarbetare i bolaget.

## Bakgrund

Verksamheten är uppdelad i sju distrikt: Angered, Backa, Centrum, Hisingen, Kortedala, Väster och Öster. Distriktens har ett tydligt uppdrag att ta ägandeskap av fastigheterna och ansvarar därmed för fastigheternas ekonomi, drift, underhåll och utveckling. Distrikten har även ansvar för kontakten och servicen till hyresgästerna.



# Distriktens uppdrag

Distrikten ansvarar för att bolagets fastigheter fungerar som de ska och inte medför risker för boendes hälsa eller för miljön. Distrikten har också totalansvaret för fastigheternas ekonomi, drift, underhåll och utveckling samt att hyresgästerna är nöjda.

Uppdraget att ha ett totalansvar för:

- att fastigheternas ekonomi utvecklas enligt mål och planer (på kort och lång sikt)
  - verka för en positiv värdeutveckling av fastigheterna
  - optimering av intäkter och minskning av kostnader
- att hyresgästerna är nöjda
- drift, underhåll och utveckling av fastigheterna
  - myndighetskrav
  - drift och underhåll
  - fastighetsutveckling
- att utgöra byggherrerollen vid underhåll/investeringar
- att driva områdesutveckling
- att bedriva ett systematiskt förbättringsarbete samt säkerställa följsamhet till lagar, myndighetskrav och övriga styrande dokument inom den egna organisationen
- att implementera vd:s beslut, direktiv, policys, riktlinjer, arbetssätt med mera i den egna organisationen

Distrikten stöds av huvudkontorets avdelningar som bidrar med kunskap och expertkompetens och som har ett funktionellt ansvar för styrning, uppföljning och kontroll. Distrikt och avdelningar har viktiga, jämställda roller i att samspelet fungerar samt att verksamheten utvecklas och når bolagets mål.

# Distriktens rollbeskrivningar

## Boendeutvecklare

Boendeutvecklaren driver bosociala frågor på distriktet och arbetar för att öka trivseln och tryggheten hos hyresgästerna. I rollen ingår att skapa förutsättningar för hyresgästernas boinflytande och engagemang. Boendeutvecklaren arbetar vräkningsförebyggande och har kontakt med hyresgäster när boendet inte fungerar som det ska. Boendeutvecklaren ska bidra till en intäcks- och kostnadseffektiv förvaltning.

Boendeutvecklaren ansvarar för att:

- samordna hyresgästens introduktion till boendet
- driva och samordna relationsskapande aktiviteter
- driva boinflytande genom gårdsföreningar, trygghetsboenden och samarbeten med andra aktörer
- proaktivt arbeta för riktiga hyresförhållanden
- vara kontaktperson för Störningsjouren avseende oriktiga hyresförhållanden och störningar
- arbeta vräkningsförebyggande
- hantera sociala kontrakt
- handlägga sena hyresinbetalningar, krav, avbetalningsplaner och anstånd samt vara kontaktperson till inkassobolag
- medverka vid ärenden i Hyresnämnden

## Distriktschef

Distriktschefen har det övergripande ansvaret för distriktets verksamhet och är en del av Poseidons bolagsledningsgrupp. Distriktschefens uppdrag är att tydligt ta Poseidons ägandeskap av fastigheterna och verka för en positiv värdeutveckling. Proaktivitet, helhetssyn och fokus på hyresgästen ska prägla verksamheten och distriktschefen ansvarar för att distriktet når uppsatta mål. Distriktschefen ska vara en inspirerande lagledare som ger medarbetarna i distriktet plats att växa.

Distriktschefen har ett totalansvar inom distriktet för att:

- bedriva ett systematiskt förbättringsarbete samt säkerställa följsamhet till lagar, myndighetskrav och övriga styrande dokument inom den egna organisationen
- verksamhet och ekonomi utvecklas enligt mål och planer
- säkerställa drift, underhåll och utveckling av fastigheterna
- hyresgästerna är nöjda
- vara övergripande personalansvarig
- vara byggherre vid om- och tillbyggnad
- driva områdesutveckling tillsammans andra aktörer
- bedriva ett systematiskt arbetsmiljöarbete
- bedriva ett systematiskt miljöarbete i distriktet
- bedriva ett systematiskt säkerhetsarbete i distriktet
- utgöra distriktets arkivansvarig
- hantera mediakontakter rörande distriktet
- implementera vd:s beslut, direktiv, policys, riktlinjer, arbetssätt med mera inom den egna organisationen

## Ekonom

Ekonomerna har det övergripande ansvaret för redovisning och ekonomisk styrning på distriktet. Ekonomerna bidrar till att ekonomiska mål prioriteras, följs upp och nås. I rollen ingår att vara ett stöd till medarbetarna i ekonomiska frågor.

Ekonomerna ansvarar för att:

- upprätta distriktets bokslut, avstämningar och övrig ekonomisk rapportering
- upprätta ekonomiska analyser
- säkerställa att redovisning och rapportering sker enligt redovisningshandbok och gällande tidplaner
- säkerställa att projektredovisning och investeringskalkylering följer fastställda regler
- upprätta och registrera distriktets budget, prognoser, estimat och utblick
- säkerställa fakturahantering, arbete med kund- och leverantörsreskontra samt löpande bokföring
- säkerställa lokal hyresadministration och hyresreskontra
- upprätta distriktets likviditetsprognos
- säkerställa objektsinformationen i fastighetsystemet
- upprätta fastighetsdeklarationer
- säkerställa att krav/inkasso följer fastställda regler

## Fastighetsförvaltare

Fastighetsförvaltaren har det övergripande ansvaret för en eller flera fastigheter. Fastighetsförvaltaren har personalansvar för husvärdar och leder och fördelar arbetet. Med rollen följer ansvaret för att fastigheter och områden upplevs som om trygga, trivsamma och attraktiva. Fastighetsförvaltaren ska genom en aktiv och hållbar förvaltning säkerställa god ekonomi, kundnöjdhet och teknisk standard.

Fastighetsförvaltaren ansvarar för att:

- Säkerställa att fastigheternas ekonomi utvecklas enligt mål och planer. Ansvaret omfattar:
  - budget/prognos/bokslut
  - intäkter/kostnader/investeringar för lägenheter, lokaler, p-platser, leverantörsavtal med mera
  - driftnetto/direktavkastning/överskottsgrad
  - inkasso/kundförluster
  - momshantering avseende fastigheterna
  - delaktighet i förhandling av standardförbättrande åtgärder
  
- Säkerställa att hyresgästerna är nöjda. Ansvaret omfattar:
  - service och bemötande
  - kommunikation
  - trivsel och trygghet
  - hantering av störningar
  - uthyrning/upsägning/omförhandling av lokaler
  
- Säkerställa drift, underhåll och utveckling av fastigheterna. Ansvaret omfattar:
  - lag- och myndighetskrav
  - driftåtgärder
  - mediastatistik och energisparåtgärder
  - underhåll
  - projekt (investeringskalkyler)
  - försäkringsärenden

## Fastighetsingenjör

Fastighetsingenjören driver underhålls- och renoveringsprojekt. I rollen ingår projektledning, att verka för nya och effektiva lösningar samt att stödja distriktet i tekniska frågor. Fastighetsingenjören bidrar till att säkerställa fastigheternas värde, utveckling och drift.

Fastighetsingenjören ansvarar för att:

- säkerställa att den långsiktiga underhållsplanen är uppdaterad utifrån fastigheternas tekniska behov
- medverka till att det årliga underhållet är prioriterat utifrån budget
- säkerställa att energiplanen är uppdaterad samt proaktivt arbeta med energibesparingar
- ta fram investeringskalkyler och underlag för beslut i projekt
- projektleda underhålls- och renoveringsprojekt enligt GBP/projektstyrningsmodellen
- säkerställa att inköpta tjänster och produkter hanteras affärsmässigt i projekt
- projektens ekonomi hålls inom beslutad investeringskalkyl



## Husvärd

Husvärden ansvarar för kundnöjdheten, fastighetens funktion och för att optimera intäkter och minimera kostnader i förvaltningen. Husvärden har en central roll i den vardagliga kontakten med hyresgästen. En viktig del i husvärdens roll är att skapa goda relationer och se till att hyresgästerna trivs och känner trygghet.

Husvärden ansvarar för att:

- introducera hyresgästen till boendet
- utföra tillsyn, skötsel och rondering av fastigheterna
- handlägga felanmälan
- utföra reparationer av vanligt förekommande fel in- och utvändigt på fastigheten
- bedöma, beställa och följa upp reparationer av externa entreprenörer
- besiktiga, bedöma och beställa inre underhåll
- medverka i planering och genomförande av planerat underhåll
- handlägga skador i fastigheten
- vid behov utföra snö- och halkbekämpning och vara delaktig i vinterberedskapen
- utföra avflyttningsbesiktningar enligt Poseidons besiktningshandbok
- medverka vid myndighetsbesiktningar
- sköta och vårda maskiner, verktyg och fordon

## Kommunikatör

Kommunikatören stödjer arbetet med att skapa trygghet, trivsel och engagemang bland hyresgästerna. Hyresgästerna på distriktet är den viktigaste målgruppen, men kommunikatören stödjer även i den interna kommunikationen samt bidrar att bygga bolagets varumärke som helhet. Kommunikatören stödjer även distriktet administrativt.

Kommunikatören ansvarar för att:

- stödja distriktet i kommunikation
- ansvara för distriktets digitala nyhetsbrev (redaktör)
- ta fram innehåll och information för relevanta kanaler (Nyhetsbrev, Mina sidor, Appen, Trapphusinfo)
- lyfta nyheter från distriktet till Poseidons övergripande kanaler
- medverka/stödja i arbetet med hyresgästkontakter
- säkerställa distriktets posthantering och är distriktets postansvarig
- säkerställa distriktets diariehantering och är distriktets registrator samt är distriktets arkivredogörare (distriktschef är arkivansvarig)

## Miljövård

Miljövärden arbetar operativt med skötsel av utemiljö och avfallshantering och ansvarar för att utemiljön upplevs som attraktiv, ren och trygg. Miljövärden är också delaktig i att skapa kundnöjdhet, trivsel och goda relationer.

Miljövärden ansvarar för att:

- utföra rondering, tillsyn och skötsel av utemiljön enligt Poseidons skötselmanual
- utföra tillsyn och skötsel i miljöhus, miljörum och andra utrymmen för avfallshantering
- utföra reparationer och planerat underhåll inom utemiljön
- utföra snö- och halkbekämpning och vara delaktig i vinterberedskapen
- tillsammans med miljövårdssamordnare medverka i planering och genomförande av planerat underhåll inom utemiljön
- vara delaktig vid handledning av säsongs- och sommarpersonal samt praktikanter
- sköta och vårda maskiner, verktyg och fordon

## Miljövårdssamordnare

Miljövårdssamordnaren har det övergripande ansvaret för utemiljö och avfallshantering. Miljövårdssamordnaren har personalansvar för miljövårdarna, leder och fördelar arbetet samt deltar i det operativa arbetet. Med rollen följer ansvaret för att utemiljön håller utlovad skötselkvalitet och upplevs som trygg, trivsamt och attraktiv.

Miljövårdssamordnaren ansvarar för att:

- säkerställa att arbetet sker kostnadseffektivt samt följer Poseidons skötselmanual avseende:
  - tillsyn och kontroll
  - skötsel
  - underhåll
  - lekplatssäkerhet
  - trädvård och riskträdhantering
  - vinterberedskap
  
- säkerställa att maskinparken är optimerad för distriktets behov utifrån ett miljö-, säkerhets- och ekonomiskt perspektiv
- medverka till att det årliga underhållet är prioriterat utifrån budget
- introducera och utse handledare samt handleda säsongspersonal, sommarvikarier och praktikanter

# Roller i utvecklingsområden

## Trygghetschef

Trygghetschefen har det övergripande ansvaret för distriktets trygghetsarbete och trygghetsvårdsorganisationen. Trygghetschefen har budget- och resultatansvar för trygghetsvårdsorganisationen samt personalansvar för trygghetsvårdssamordnaren. Trygghetschefen ansvarar för arbetet med att skapa trygghet och trivsel i området med fokus på att trygghetssäkra både hus och utemiljöer.

Trygghetschefen ansvarar för att:

- driva det systematiska utvecklingsarbetet kopplat till trygghet inom distriktet
- tillsammans med utvecklingschef och distriktschef samordna genomförande av SUO strategierna inom utvecklingsområdet
- samordna samverkansformer inom distriktet till exempel idéburna organisationer, föreningar, privata aktörer och offentliga aktörer
- samordna bevakningsuppdrag och kontakter med Störningsjouren
- samordna trygghetsdialoger och arbetet med Nolltolerans

## Trygghetsvärd

Trygghetsvärdens uppdrag är att öka den upplevda tryggheten och trivseln för de som bor, verkar och besöker våra områden på kvällen och helger. En viktig del i trygghetsvärdens roll är att se till att hyresgästerna trivs och känner trygghet genom att vara relationsskapande men också gränssättande samt att genomföra utvecklingsarbete kopplat till trygghetsfrågor genom till exempel trygghetsvandringar och trygghetsdialoger.

Trygghetsvärden arbetar utifrån konceptet Helt, rent och snyggt!

Trygghetsvärden ansvarar för att:

- utföra rondering och tillsyn
- utföra enklare felavhjälpning och service
- rapportera brister och avvikelser
- utföra trygghetstjänster genom att guida, informera och vara synlig i våra områden
- initiera spontana sociala aktiviteter samt delta i organiserade aktiviteter och lokala event

## Trygghetsvårdssamordnare

Trygghetsvårdssamordnaren ansvarar för att samordna trygghetsvårdsarbetet för ökad trivsel och trygghet för de som bor, verkar och besöker våra områden på kvällar och helger. Trygghetsvårdssamordnaren har personalansvar för trygghetsvårdarna, leder och fördelar arbetet inom gruppen samt är delaktig i det operativa arbetet.

Trygghetsvårdssamordnaren arbetar utifrån konceptet helt, rent och snyggt!

Trygghetsvårdssamordnaren ansvarar för att arbetsleda och samverka med personal ute på fält genom:

- utföra tillsyn och rondering
- utföra enklare felavhjälpning och service
- rapportera brister och avvikelser
- utföra trygghetstjänster genom att guida, informera och vara synliga i våra områden
- initiera spontana sociala aktiviteter samt delta i organiserade aktiviteter och lokala event
- arbetsleda genomförandet av utvecklingsarbetet kopplat till trygghetsfrågor genom till exempel trygghetsvandringar och trygghetsskapande punktinsatser i området

## Utvecklingschef

Utvecklingschefen har det övergripande ansvaret för distriktets arbete med social hållbarhet samt är den som har budget och resultatansvar för arbetet inom ramen för det sociala utvecklingsarbetet i distriktet. Utvecklingschefen har personalansvar för utvecklingsledare och boendeutvecklare samt mötesplatskoordinatorer.

Utvecklingschefen ansvarar för arbetet med att skapa förutsättningar för framtidstro, jobb och hälsa.

Utvecklingschefen ansvarar för att:

- driva det systematiska utvecklingsarbetet kopplat till social hållbarhet inom distriktet
- tillsammans med distriktschef samordna genomförande av SUO strategierna inom utvecklingsområdet inom distriktet
- samordna samverkansformer och mötesplatser inom distriktet, till exempel med idéburna organisationer, föreningar, privata aktörer och offentliga aktörer
- agera länk mellan Framtiden Byggutveckling och distriktet gällande stadsutvecklingsfrågor inklusive dialog och kommunikation med invånarna
- samordna distriktets samverkans- och sponsringsavtal
- samordna och driva arbetet kopplat till Jobsatsning och Framtidens jobbhub
- samordna distriktets öppethållande av Boservice



## Utvecklingsledare

Utvecklingsledarens uppdrag är att främja och verka för en långsiktig, hållbar och god social miljö. Utvecklingsledarens ansvarar för att skapa relationer och representera verksamheten i olika sammanhang via externa aktörer samt att långsiktigt arbeta med och samordna de gemensamt framtagna SUO strategierna.

Utvecklingsledaren ansvarar för att:

- driva och utveckla projekt och sociala insatser inom distriktet
- delta i organiserade aktiviteter och lokala event
- genomföra aktiviteter inom ramen för de gemensamt framtagna SUO strategierna
- samverka med andra interna och externa aktörer
- följa upp och främja den social miljön inom våra verksamhetsområden