

# Rollbeskrivning

**Uppdrag:** Fastighetschef

**Övergripande mål:** Genom ett tryggt och aktivt ledarskap säkerställa en väl anpassad styrning av Degerforsbyggens långsiktiga uppdrag.

**Sammanhang:** Degerforsbyggen AB

**Rapporterar till:** VD

## Målet med denna uppdragsbeskrivning:

- Skapa tydlighet om nuläget, målet, uppdraget.
- Säkra en intern samsyn runt förväntningar och behov.
- Attrahera de mest lämpade kandidaterna till tjänsten.
- Skapa bästa möjliga förutsättningar för tillträdande fastighetschef att vara i samförstånd med uppdraget och att i rollen kunna agera beslutsamt med fokus på rätt prioriteringar.



## Ett arbete skapat för dig som kandidat

Människor har ofta olika upplevelser om vad som händer i en organisation. Var de kommer ifrån, hur de arbetar idag och vad som påverkar deras syn och perspektiv på tillvaron. En bra matchning mellan arbetsgivarens kultur och arbetstagarens grundvärderingar är viktig och skapas bäst när så många olika intryck och förväntningar synliggörs.

Denna uppdragsbeskrivning syftar till att hjälpa dig, som kandidat, att få en tydlig beskrivning av uppdraget och dess roll i organisationen, så du kan reflektera över ditt engagemang för uppdraget och arbetsgivaren.

Vi tror att detta material hjälper dig att få en bra bild av uppdraget, utmaningarna och ledarskapet som krävs. Informationen i uppdragsbeskrivningen bygger på enkäter och intervjuer från en referensgrupp i Degerforsbyggen.

*Med förhoppning om intressant läsning*

*Anneli Wallin  
AxÖ Consulting AB*

## VD har ordet

*"En expanderande organisation  
med ambitionen att skapa en hållbar morgondag."*

Degerforsbyggen AB som organisation kan beskrivas som en lärande verksamhet och genom att utveckla våra egna medarbetare bidrar vi till högre kvalitet för våra hyresgäster. Historiskt sett har mycket resurser lagts på att skapa struktur och införandet av stöttande digitala verktyg som bidrar till att organisationen kan jobba mer effektivt.

Verksamhetens affärsplan för 2022-2026 tar upp tre viktiga målområden – ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. Som Fastighetschef kommer du att spela en central roll i att verksamheten uppnår dessa målområden. Genom ditt deltagande i företagets ledningsgrupp bidrar du med viktiga perspektiv i olika

frågor och genom ditt ledarskap av ditt eget team inom teknisk förvaltning bidrar ni till att verksamhetens mål uppnås.

Det egna fastighetsbeståndet har ett stort behov av underhåll och utmaningen ligger i att genomföra de underhållsåtgärder och ROT-renoveringar som bäst gynnar verksamhetens hållbarhetsmål. Som Fastighetschef kommer du att ha en central roll i avvägningen av att investeringar sker på rätt saker.

Som Fastighetschef kommer du jobba mycket med frågor kopplat till ekologisk hållbarhet, detta målområde tar upp energieffektivisering som en central del, men även vikten av att utveckla fastighetsbeståndet. Det handlar bland annat om att integrera solceller, fordonsladdning och källsortering i våra fastigheter.

Vår verksamhet har även som ambition att anta ett större fokus på att utveckla hyresgästdialogen och kundnöjdheten. Vi tror att genom att lyssna på våra hyresgästers behov och åsikter kan vi förbättra deras boendemiljö och göra dem ännu mer nöjda.

Så om du är en självgående person som brinner för fastighetsbranschen och är engagerad i att skapa en hållbar framtid ser jag fram emot att träffa dig och se vad vi tillsammans kan uppnå.

*Rickard Erhard*

*VD, Degerforsbyggen AB*



## Degerforsbyggen

Degerforsbyggen AB är ett kommunalt bostadsbolag som huvudsakligen äger och förvaltar hyresfastigheter. Företaget är ett helägt bostadsföretag till Degerfors kommun, som äger bostäder, servicehus, kontors- och affärslokaler.

Fastighetsbeståndet innefattar 837 lägenheter och 113 lokaler totalt 70 858 kvm som är fördelat på fyra områden: Degerfors, Strömtorp, Svartå och Åtorp.

## Affärsidé

Vi skall på ett hållbart sätt äga och förvalta bostadsfastigheter med mångfald, trygghet och kvalitet.

På uppdrag av Degerfors kommun ska vi på ett hållbart sätt förvalta kommunens fastigheter.

## Vision

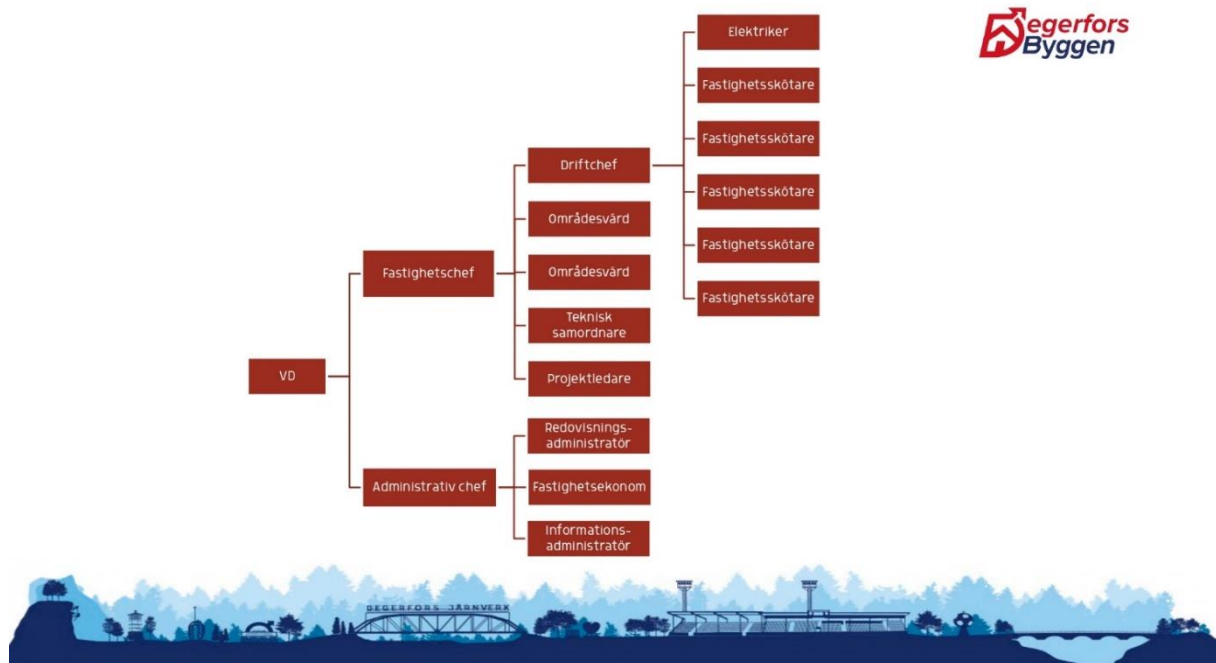
En hållbar värd för en attraktiv kommun.

- Vi arbetar aktivt med de tre hållbarhetsaspekterna ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet.
- Vi deltar aktivt i utvecklingen av kommunen tillsammans med vår ägare, hyresgäster, kunder och andra.
- Vi strävar efter ett brett erbjudande som tilltalar de som vill och kan hyra av oss.
- Genom vårt sätt att arbeta och vad vi erbjuder skapar vi förtroende som gör att våra kunder rekommenderar oss för andra; man pratar gott om oss.
- Vi är en attraktiv arbetsplats som knyter till oss, utvecklar och behåller den kompetens vi behöver för att göra ett bra jobb.
- Vi är seriösa och långsiktiga för hållbar framgång.

Bolagets uppdrag är att främja bostadsförsörjningen i Degerfors kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till inflytande. Nöjda hyresgäster är ett viktigt mål. Bolaget får fina betyg, både vad gäller service, skötsel och bemötande.

Bolaget äger och förvaltar idag drygt 800 lägenheter. Degerforsbyggens kontor är beläget i centrala Degerfors.

## Organisationsschema



## Detta påverkar Degerforsbyggen i nuläget

Degerforsbyggen har en central roll i Degerfors utveckling som bostadsort. Organisationen är väl anpassad för uppdraget.

Bolaget ska fortsätta vara aktivt och arbeta för att skapa attraktiva boendemiljöer genom egna utvecklingsprojekt men även med hjälp av den utvecklingsgrupp som drivs i samråd med hyresgäster och hyresgästföreningen.

Degerforsbyggen har satt upp en affärsplan fram till 2026 – med fokus på de tre aspekterna ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet.

Degerforsbyggens viktigaste mål kommande år är genomförandet av den projektplan som finns budgeterad. Bolaget tillför också resurser i syfte att lyckas genomföra det som är planlagt. Gedigna underhållsplaner är framtagna och skall nu sjösättas och genomföras. En del av hållbarhetsarbetet innefattar energibesparingar. Under 2022 gick Degerforsbyggen med i Sveriges

Allmännyttas Klimatinitiativ som innebär ett energibesparingsmål fram till och med 2030 att sträva mot.

Nuvarande fastighetschef slutar under våren 2023, efter cirka fem år i bolaget. Degerforsbyggen har genomgått en omfattande struktur- och systemförändring och nuvarande fastighetschef har tillsammans med vd och medarbetare varit drivande i det arbetet. Det som nu tar vid är att säkerställa rutiner och driva bolaget framåt med rätt kompetens för att uppnå företagets mål.

Medarbetargruppen består också av flera nya kollegor med unika kompetenser. Inom arbetsgruppen finns såväl erfarenhet som kunskap samt en vilja till utveckling. Framåt behöver arbetet med att skapa strukturer fortsätta, vilket underlättar för rolltydlighet och den arbetsglädje som kännetecknar gruppen.

Bolaget är fortfarande i en omorganisation där nya rutiner införs samtidigt som flera projekt genomförs. En utmaning är därför att arbeta med processer och sätta roller där en jämn arbetsbelastning eftersträvas.

En utmaning för både chefer och medarbetare är att växla mellan de långsiktiga målen och de dagliga uppgifterna i bolaget.

Aktuellt är också ett digitaliseringsarbete och införande av nytt marknadssystem som gått riktigt bra. Degerforsbyggen har fullt IT-stöd för att kunna genomföra digitala möten och jobba hemifrån när så krävs. Också verktyg som möjliggör digital signering för alla våra avtal och kontrakt finns på plats. De senaste åren har verksamheten satsat mycket på anskaffandet av nya moderna IT-verktyg. De möjligheter som dessa verktyg ger sätter få gränser för organisationen utvecklingspotential. Allt för att göra livet och vardagen enklare för både hyresgäster och medarbetare.

## **Din ledarroll som fastighetschef**

Som fastighetschef har du en viktig roll i ledningsgruppen och i Degerforsbyggens framtida utveckling.

Fastighetschefen har ett sammansatt uppdrag där ledarutmaningen blir att vara involverad och ha kunskap om olika processer utan att för den skull tappa det strategiska perspektivet. Därtill ingår i uppdraget att i gruppen inspirera till helhetsperspektiv, samsyn och delaktighet. Rollen kräver att du är nyfiken på

inarbetade arbetssätt och ser dina medarbetare som experter som också vill utvecklas inom var och ens ansvarsområden.

För att lyckas som ledare i uppdraget som fastighetschef behöver du ha en förståelse för ett kommunägt fastighetsbolag och dess uppdrag. Du kan förklara komplexa samband och koppla det till verksamheten. Du gör det gärna för såväl små som stora grupper.

## **Exempel på ansvar och arbetsuppgifter**

- Övergripande ansvar för att företagets fastigheter uppfyller de lagar och krav som åligger en fastighetsägare.
- Ansvar för planering, budgetering och uppföljning.
- Leda projekt och utveckla av fastigheter enligt plan.
- Ansvar för uthyrning inklusive uppföljning.
- Kontakt med Degerfors kommun.
- Personalansvar, för fem medarbetare varav en är chef. Ansvaret innefattar att leda möten, bistå med daglig coaching samt uppföljning. Du håller medarbetar- och lönesamtal med dina medarbetare.



## Vad skapar nöjdhet om 2 år

För kommuninvånaren och hyresgästerna	Ett bolag som förvaltas och utvecklas på ett långsiktigt och ansvarsfullt sätt. <i>Ledarutmaning – Balansera det externa och interna arbetet i bolaget.</i>
För kommunen som ägare och organisation	Bidragit till en ökad samverkan mellan kommunen och organisationen, som präglas av samsyn och ett helhetsperspektiv. <i>Ledarutmaning – Kommunlicera, förankra, följ upp.</i>
För styrelsen	Känner en trygghet i strategin och ser att verksamheten är på väg mot uppsatta mål. <i>Ledarutmaning – Att växla mellan det strategiska och det operativa.</i>
För VD	Säkerställa och ansvara för fastighetsförvaltning och utveckling vägs samman med affärsmässighet i bolaget. <i>Ledarutmaning – Att väga samman kunskap inom flera områden och balansera detta för bästa resultat.</i>
För ledarskapet	Byggt vidare på ett öppet, nyfiket, prestigelöst, transparent och kommunikativt ledarskap. Utvecklat ett delegerande ledarskap som bygger på förtroende och användande av kunskap i organisationen. <i>Ledarutmaning – Att leva som man lär.</i>
För medarbetarskapet	Inspirerat till ett arbete med tydliga roller och mål. Underlätta för kompetenta och engagerade medarbetare som i sitt arbete bidrar och tar ett stort ansvar. <i>Ledarutmaning – "Hålla i och hålla ut".</i>



## Vem tror vi att du är?

Vi tror att du har stor vana och är bekväm med att föra strategiska diskussioner med styrelse, VD, ledningsgrupp och medarbetare kring bolagets ekonomi- och verksamhetsstyrning. Du kan i stora och små sammanhang pedagogiskt förklara förutsättningar och varför bolaget agerar på ett visst sätt. Du är drivande, utvecklingsorienterad och vill uppnå resultat. Du är inkluderande och prestigelös i din kommunikation samt duktig på att delegera.

Du är strategisk, analytisk och handlingskraftig. Du har en stark förmåga att se samband och etablera samarbeten. Ditt engagemang smittar av sig till andra och du trivs med att ta dig an utmaningar. Du ser helheter och strategier kombinerat med en förmåga att driva och slutföra specifika frågor. Du har en väl utvecklat servicemedvetenhet och en vilja att göra jobbet tillsammans med andra. Du kan ställa krav men är också lyhörd i ditt ledarskap. I ledarrollen drivs du av en vilja att fatta långsiktigt hållbara beslut och har en övertygelse att struktur och processer bidrar till goda resultat. Liksom en stor portion humor.

Med bred erfarenhet inom fastighetsutveckling- och förvaltning, bidrar du med din kunskap i dagliga uppgifter på samma sätt som i mer långsiktiga ställningstaganden.

Dina kunskaper inom entreprenadsjuridik, LOU, hyres- och lokalhyresjuridik liksom BAS U&P gör dig trygg i din roll som fastighetschef.

Därtill tror du på vikten av god samhällsservice och engageras av komplexiteten i det kommunala uppdraget.

Är du, utöver allt ovan, en team-människa som gillar att resonera, samverka, uppmuntra, analysera och driva, ja då kan du vara helt rätt för uppdraget.

## Välkommen att söka tjänsten!

Ansök på AxÖ Consultings hemsida, [axoconsulting.se](http://axoconsulting.se) och lediga tjänster senast den 12 mars 2023.

För frågor, kontakta ansvarig rekryteringskonsult.

