

Handläggare:
Andreas Jaeger, tfn 08-508 292 69

Till
Koncernstyrelsen

Inriktningsbeslut gällande nytt standardiserat fastighetssystem - projekt VERA

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Inriktningen för projekt VERA godkänns.
2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Irene Svenonius
VD

Sammanfattning

Stockholm stads bostadsbolag har idag ett fastighetssystem som är i slutet av sin tekniska livslängd. Arbetet mot ett modernt, funktionellt och användarvänligt fastighetssystem är initierat via en förstudie, som utrett förutsättningarna för att byta dagens egenutvecklade system mot ett standardiserat system. Förstudien är nu genomförd och visar bland annat att ett byte till ett standardiserat system förväntas leda till minskade kostnader, bättre funktionalitet och ökade förutsättningar för hyresgästerna att utföra tjänster digitalt.

Inriktningen, som föreslås, är en avveckling av det befintliga fastighetssystemet FASAD och påbörjar upphandlingen av ett nytt bolagsgemensamt och standardiserat fastighetssystem.

Koncernledningen ser positivt på att bostadsbolagen gemensamt planerar att övergå från ett egenutvecklat fastighetssystem till ett standardiserat fastighetssystem.

Bakgrund

Stockholm stads fyra kommunala bostadsbolag Familjebostäder, Micasa Fastigheter, Stockholmshem och Svenska Bostäder använder systemet FASAD som sitt centrala

verksamhetssystem. Systemet är ursprungligen utvecklat av och för Familjebostäder. Övriga bolag har migrerat till systemet.

I samband med migrationen har systemet successivt byggts ut och anpassats för ändamål som ligger bortom systemets grundstruktur, vilket bland annat medfört att det idag är kostsamt att förvalta och förnya. FASAD är också inne i en fas då det krävs omfattande systemutveckling och stora investeringar.

De fyra bolagen har beslutat om att utreda förutsättningarna för att gå över till ett gemensamt, enhetligt och kommersiellt upphandlat fastighetssystem. Arbetet mot ett modernt, funktionellt och användarvänligt fastighetssystem är initierat genom en förstudie som utrett förutsättningarna för att byta dagens egenutvecklade system mot ett standardiserat system. Förstudien är nu genomförd och visar bland annat på att ett byte till ett standardiserat system förväntas leda till minskade kostnader, bättre funktionalitet och ökade förutsättningar för hyresgästerna att utföra tjänster digitalt.

Under slutet av 2013 bildades en beställargrupp där Stockholms Stadshus AB innehar ordföranderollen. I tertialrapport 2 2013 gavs de fyra bolagen i uppdrag att samordna arbetsätt och processer, inom ramen för projekt VERA, innan upphandling kan ske.

Respektive styrelse för bostadsbolagen beslutade om inriktningen följande datum:

Familjebostäder:	2014-04-08
Svenska Bostäder:	2014-04-24
Stockholmshem:	2014-04-24
Micasa Fastigheter:	2014-04-24

Ärendet

Förstudien som gjordes under 2013 visar att ett standardsystem ger ekonomiska såväl som funktionsmässiga mervärden. Den fortsatta inriktningen i arbetet med ett nytt fastighetssystem är därmed ett standardiserat fastighetssystem.

För närvarande genomförs arbete med en koncerngemensam målbild för ett nytt fastighetssystem, tillsammans med Stockholms Stadshus AB. Ambitionen är att, efter inriktningsbeslut i koncernstyrelsen, gå vidare med kravställning och upphandling, vilket skulle ge förutsättningar för en implementering under 2016/2017. Justeras tidplanen för ekonomisystemet (Sune) kommer detta direkt att påverka tidplanen för VERA. Sune är ett prioriterat projekt för hela Stockholms stad och resurser kommer att prioriteras för att arbeta med projekt Sune i första hand, i relation till projekt VERA.

Enligt lönsamhetskalkylen är bedömningen att anskaffningskostnaden för ett nytt bolagsgemensamt fastighetssystem är ca 85 mnkr, fördelat på de fyra bostadsbolagen. Utöver

den utökade funktionaliteten förväntas den årliga driftkostnaden sjunka från dagens 23,5 mnkr till 18 mnkr i samband med bytet till ett standardiserat fastighetssystem.

Koncernledningen avser att återkomma med ett förslag till genomförandebeslut till koncernstyrelsen under hösten 2014.

Koncernledningens synpunkter och förslag

Koncernledningen ser positivt på att bostadsbolagen planerar att övergå från ett egenutvecklat fastighetssystem till ett standardiserat fastighetssystem.

Generellt kan sägas att standardsystem har följande fördelar:

- Funktionerna i ett standardsystem är normalt mer utvecklade, vilket leder till lägre anpassningskostnader vid förändrade arbetssätt, kortare ledtider, ökad flexibilitet m.m.
- Behoven av vidareutveckling delas med en större kundbas, vilket leder till lägre utvecklingskostnader.
- Rent allmänt finns möjligheter att löpande ta i bruk annan och utökad funktionalitet, som löpande införs i standardsystemet (kringsystem)

Koncernledningen uppmanar bostadsbolag att komma överens om och gemensamt anpassa sina processer, arbetssätt och nomenklatur, då anpassningar av ett standardsystem är kostnadsdrivande.

Koncernledningen ser även med fördel att bostadsbolagens processer likriktas i högsta möjliga mån. I de fall en annan och inte bolagsgemensam lösning ska tillämpas ska detta särskilt motiveras.

Koncernledningen och bostadsbolagen är medvetna om att ekonomisystemet (Sune) är ett prioriterat projekt för hela Stockholms stad och resurser kommer att prioriteras för att arbeta med projekt Sune i första hand, i relation till projekt VERA.

Bilagor

1. Underlag för inriktningsbeslut
2. Styrelsebeslut Svenska Bostäder
3. Styrelsebeslut Familjebostäder
4. Styrelsebeslut Micasa Fastigheter
5. Styrelsebeslut Stockholmshem