



**Styrelseärende
Styrelsen 2014-04-24
Ärende 7**

Handläggare: Jonas Schneider
Telefon: 08-508 370 00 (vx)

Till styrelsen

**Inriktningsbeslut gällande nytt standardiserat fastighetssystem –
projekt VERA**

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Inriktningen för projekt VERA godkänns.
2. Koncernstyrelsen för Stockholm Stadshus AB hemställs att godkänna inriktningen.

Vällingby den 11 april 2014

Pelle Björklund
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 genom en förstudie som utredde förutsättningarna för att byta dagens egenutvecklade system mot ett standardiserat system.

Förstudien är nu genomförd och visade 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.

Inriktningen som föreslås är ett standardiserat fastighetssystem.

Bakgrund

Stockholm stads fem kommunala bostadsbolag Familjebostäder, Micasa, Stockholmshem och Svenska Bostäder med dotterbolaget Stadsholmen 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.

Bolagen har beslutat om att utreda förutsättningarna för att gå över till ett gemensamt, enhetligt och kommersiellt upphandlat verksamhetssystem. En förstudie har genomförts under 2013 med en genomgång av bolagens behov av verksamhetssystem och en undersökning av marknaden för fastighetssystem.

Ärendet

Förstudien visar att ett standardsystem ger såväl ekonomiska 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 i enlighet med ägardirektivet i stadens budget för 2014. Ambitionen är att, efter inriktningsbeslut i koncernstyrelsen, gå vidare med kravställning och upphandling, vilket skulle ge förutsättningar för en implementering under 2016/2017.

Bolagets analys och bedömning

Ett standardiserat system kommer ställa krav på bolaget att anpassa processer och arbetssätt, då anpassningar av ett standardsystem är kostnadsdrivande. Bolaget gör därmed bedömningen att detta projekt inte primärt är ett IT-projekt, utan ett verksamhetsprojekt med en IT-komponent. Bolagets fastighetssystem utgör kärnan för en stor del av bolagets kärnverksamhet.

Med anledning av detta och det faktum att systemet nu närmar sig slutet av sin tekniska livslängd är det av högsta prioritet för bolaget att detta system byts mot ett system som stödjer bolaget, har låga förvaltningskostnader och stora möjligheter att vara ett stöd i vidareutvecklingen av en kvalitativ service och förvaltning för bolagets hyresgäster.

Bilaga

Underlag för inriktningsbeslut – projekt VERA, april 2014.



Stockholms
stad

Bilaga 1

Underlag för inriktningsbeslut - projekt VERA

April 2014

stockholm.se

Projekt: Vera

Författare: Fyll i här

Version: 1.1

Dnr: 2014/0516-1.3

Förvaltning/avdelning: Fyll i här

Godkänd av beställare: Fyll i här

Senast ändrad: Fyll i här

Innehåll

1.	Bakgrund	4
2.	Syfte och mål	4
3.	Systemomfattning	5
4.	Kostnader	6
5.	Tidplan	7

1. Bakgrund

Stockholm stads fyra kommunala bostadsbolag Familjebostäder, Micasa, Stockholmshem och Svenska Bostäder använder systemet FASAD som sitt centrala verksamhetssystem. Systemet är ursprungligen utvecklat av och för Familjebostäder och Micasa. Övriga bolag har migrerat till systemet. Nyutveckling och förvaltning av systemet sker i en bolagsgemensam organisation som samfinansieras och styrs av de fyra bolagen.

FASAD är ett system vars ursprungliga arkitektur var avsedd att stödja endast ett bolag. För att ge möjlighet för övriga bolag att använda FASAD 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. Systemets grundarkitektur är idag otidsenlig samtidigt som det blir allt svårare att hitta kompetens på den utvecklingsmiljö och det programspråk som systemet utvecklats i.

De kommunala bolagen anser inte att ett eget omfattande systemutvecklingsarbete ligger inom ramen för bolagens kärnverksamhet. De preliminära undersökningar som genomförts av bolagen under 2012 och 2013 pekar på att det finns flera intressanta kommersiellt tillgängliga system med funktionalitet som är tillfredsställande för bolagen. Inriktningen på arbetet är därför upphandling av standardssystem och inte fortsatt egenutveckling.

2. Syfte och mål

Förstudien har syftat till att undersöka förutsättningarna för ett gemensamt, enhetligt och kommersiellt upphandlat verksamhetssystem som skapar förutsättningar för att:

- Ersätta dagens egenutvecklade fastighetssystem och hantera risken med åldrande system
- Öka antalet e-tjänster och öka självservicegraden
- Minska kostnaderna för drift och förvaltning av bolagens centrala verksamhetssystem, i syfte att minska de administrativa och indirekta produktionskostnaderna
- Bolagen ska ha ett fastighetssystem med en hållbar driftshorison (10 år), i syfte att bolagens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

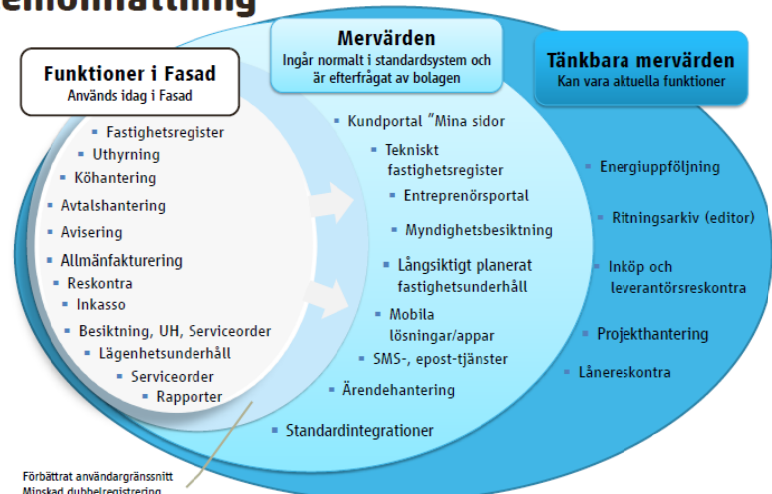
- På sikt etablera ytterligare bolagsgemensamma och samfinansierade IT-lösningar, i syfte att bolagens verksamheter ska vara kostnadseffektiva.
- Etablera möjlighet för bolagen att i framtiden dela tjänster (ex. kundtjänst, systemförvaltning och/eller underlag för hyresdebitering) i syfte att vidareutveckla bolagens kvalitet och service samt bolagens kostnadseffektivitet.
- Förbättrad datakvalité kring fastighetsdata
- Möjliggöra mobilt arbetssätt i större utsträckning för medarbetarna

3. Systemomfattning

Förstudiens marknadsundersökning har visat att de funktioner som ett standardsystem innehåller motsvarar eller överträffar den lösning bostadsbolagen har idag. Undersökningen visar också att bostadsbolagen har en gemensam syn på detta och att det finns en mycket positiv inställning till att gå vidare med standardsystem.

I ett standardsystem finns även funktioner som inte finns i dagens system Fasad. Idag använder bostadsbolagen kringssystem och stödjande system för att bredda funktionaliteten. Marknadsundersökningen visar att ett antal kringssystem troligtvis kan ersättas.

Systemomfattning



Ett standardsystem har den funktionalitet som krävs för att möta upp vad nuvarande system FASAD har (vitt område ovan). De flesta funktionerna är dessutom mer utvecklade i ett standardsystem än i FASAD (blåa och turkosa områden ovan).

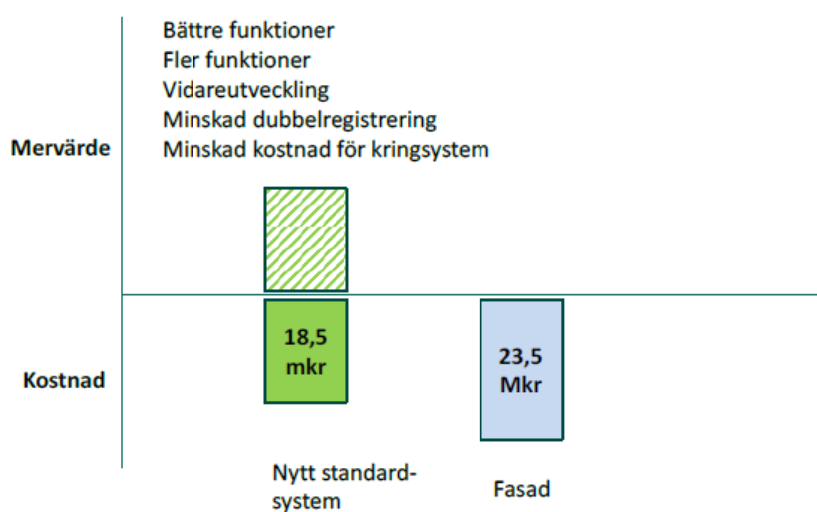
4. Kostnader

I jämförelse med standardiserade fastighetssystem, så måste beaktas att Fasad behöver genomföra ett antal större förändringar för att funktionsinnehållet skall kunna betraktas som likvärdigt med ledande standardsystem på marknaden. Exempel på sådana är e-tjänster, integrationslösningar, teknisk plattform, arkitektur, dokumentation och reduktion av interna beroenden.

I bild nedan ges en jämförelse av årskostnaden för nytt fastighetssystem jämfört med FASAD. Notera att i kalkylen är inte mervärdet i form av fler funktioner, effektivisering, minskad kostnad för kringsystem etc medtagna. Generellt kan sägas:

- Funktionerna i ett standardsystem är normalt mer utvecklade, vilket leder till lägre anpassningskostnader vid förändrade arbetssätt, kortare ledtider, ökad flexibilitet mm
- 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)

I kostnaden för nytt standardsystem ingår förvaltningskostnad samt projektkostnaden med avskrivningstid på 10 år. Beloppet för Fasad avser dagens förvaltningskostnad och innehåller inte kostnaden för att modernisera systemet.



Lönsamhetskalkyl

Anskaffning

Moment	KKr
Förprojektering	6 000
Licenskostnader std	8 000
Vidareutveckling	12 000
Integrationer	10 000
Konfiguration	5 000
Införande	33 000
Övrigt	11 000
Totalt ex moms	85 000

Årlig kostnad, nytt fastighetssystem vs Fasad

Moment	KKr	Fasad
Projektkostnaden/år	8 500	
IT-driftkostnad/år	2 250	
Underhållskostnad/år	2 000	
Nyutveckling/applstöd	1 750	
Förvaltningskostnader	2 500	
Övriga kostnader	1 000	
Summa per år, exkl moms	18 000	23 500

5,5 Mkr lägre kostnad per år än idag

*Över kalkylperioden på 10 år ger detta nominellt 50 Mkr lägre kostnad än idag (ex moms).
Från dagens 250 Mkr till 200 Mkr.*

Kostnaden har beräknats på den nyckling som görs i dagsläget för Fasads förvaltningskostnad. Nycklingen beräknas via en procent-sats som fastställs utifrån ett bolags antal objekt per den 31 augusti varje år.

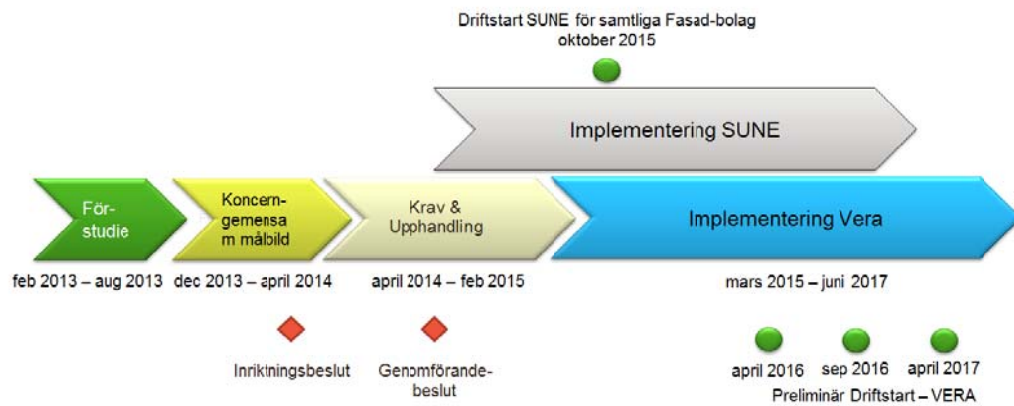
Anskaffningskostnad (ex moms) per bolag

- Svenska Bostäder 29,0 Mkr 34 %
- Stockholmshem 26,3 Mkr 31 %
- Familjebostäder 21,2 Mkr 25 %
- Micasa 8,5 Mkr 10 %

TOTALT 85 Mkr
- varav licens 22 Mkr

5. Tidplan

En översiktlig tidplan för projekt Vera har tagits fram. Det finns dock en stark koppling till projekt Sune, nytt ekonomisystem. Justeras tidplanen för Sune kommer detta direkt att påverka tidplanen för Vera. Sune är ett prioriterat projekt för hela Stockholm stad och resurser kommer att prioriteras för att arbeta med projekt Sune i första hand, i relation till projekt Vera.



Implementeringen av Vera förslås ha tre driftsättningstillfällen där Micasa delar driftsättning med något av de andra bolagen.