



KONTAKT

Lars Björk
Fastighetschef
0873721107
susanne.tiderman@familjebostader.com

Reviderat genomförandebeslut gällande nytt standardiserat fastighetssystem – Projekt Vera

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

1. Styrelsen godkänner reviderat genomförandebeslut avseende implementation av ett nytt fastighetssystem (Projekt Vera) till en kostnad om ca 29,3 miljoner kronor (exkl. moms) för AB Familjebostäders del.
2. VD ges i uppdrag att genomför implementeringen och teckna erforderliga avtal.

Sammanfattning

Idag har Stockholm stads bostadsbolag ett gemensamt fastighetssystem som är i slutet av sin tekniska livslängd (FASAD). Arbetet mot ett modernt, funktionellt och användarvänligt fastighetssystem har startat och samtliga bolagsstyrelser samt koncernstyrelsen har fattat genomförandebeslut för projektet.

AB Familjebostäder har tillsammans med AB Svenska bostäder, AB Stockholms hem och Micasa Fastigheter upphandlat ett nytt standardiserat fastighetssystem. Den vinnande leverantören av det nya gemensamma fastighetssystemet blev Fast2. Arbetet med att införa systemet är uppdelat i flera faser för att säkerställa en hög kvalitet på levererade produkter.

Under detta arbete har bolagen identifierat funktioner som inte ingick i upphandlingsunderlagen men som är nödvändiga att utveckla. Det viktigaste utvecklingsarbetet avser att integrera hanteringen av hyresavisering med Agresso. Att flytta gränssnittet från att fastighetssystemet leverera betalningsfiler till Agresso till full integration är en helt ny funktionalitet vilket medför merarbeten som inte var beskrivet i förfrågningsunderlaget. Arbetet med att utveckla denna funktion bedöms till ca 12 månader, ca 10 000 timmar, och att genomförandet av projektet förlängs med motsvarande tid. I samband med införande av ett beställningssystem i Agresso har bolagen också undersökt möjligheten att integrera detta i Fast2 för att undvika dubbelarbete och minska felkällor.

Utvecklingsarbetet och den längre tiden för projektet medför ökade kostnader.

Den beslutade projektbudgeten om 85 mnkr har ökat till 125 miljoner kronor exkl.moms. Denna kostnad fördelas mellan bolagen där AB Familjebostäders del är 23,5 % vilket ger en total kostnad för projekt Vera om ca 29,3 miljoner kronor.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av AB Familjebostäder i samråd med AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder och Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Bakgrund

Stockholm stads fyra kommunala bostadsbolag Familjebostäder, Stockholmshem, Svenska Bostäder och Micasa använder idag systemet FASAD som sitt centrala verksamhetssystem. Systemet är ursprungligen utvecklat av och för Familjebostäder. Övriga bolag har migrerat till systemet.

FASAD är inne i en fas då det krävs omfattande systemutveckling och stora investeringar för att uppfylla kraven som ställs på ett modernt fastighetssystem. De fyra bolagen har utrett förutsättningarna för att gå över till ett gemensamt, enhetligt och kommersiellt upphandlat verksamhetssystem. Utredningen visade att det fanns många fördelar med ett gemensamt standardssystem för bolagen. Styrelsen för AB Familjebostäder tog genomförandebeslut om att införa ett nytt standardiserat fastighetssystem projekt VERA den 28 augusti 2014. Övriga bolag har fattat samma beslut i sina respektive styrelser och koncernstyrelsen fattade beslut den 20 oktober 2014.

Ärendet

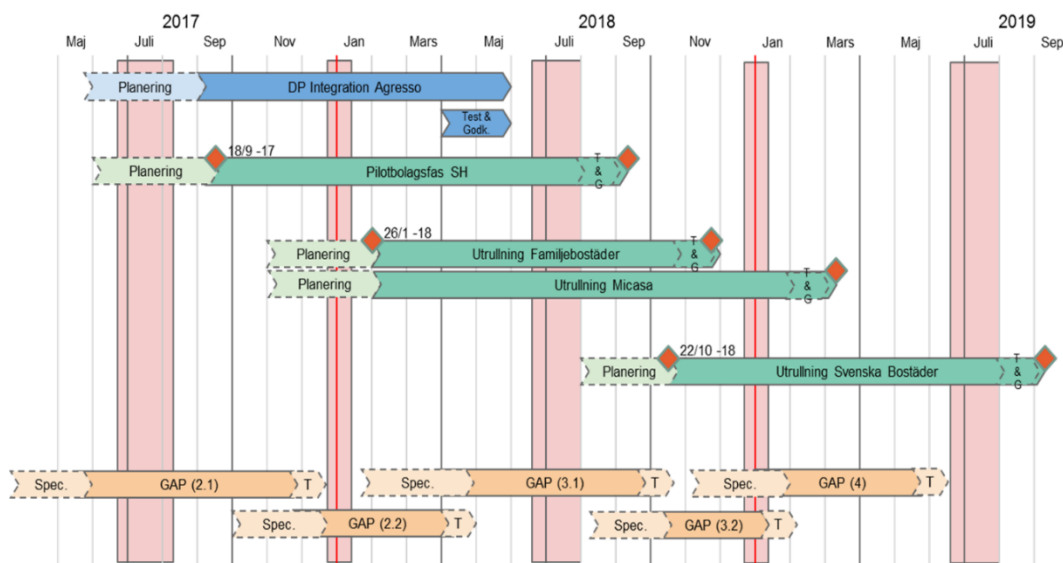
Efter genomförandebeslutet har upphandling av ett gemensamt fastighetssystem genomförts. Arbetet med förfrågningsunderlaget blev mer omfattande än den ursprungliga planeringen. Upphandlingen blev överprövad av en av anbudsgivarna. Beslutet i förvaltningsrätten var till bolagens fördel och Kammarrätten avlog prövningstillstånd vilket innebar att upphandlingen av Fast2 kunde avslutas med ca 6 månaders fördröjning.

En av riskerna som var upptaget i genomförandebeslutet var införande av Sune, det nya ekonomisystemet för staden. Risken som identifieras då var att införandet av ett nytt ekonomisystem skulle kollidera tids- och funktionsmässigt med införandet av bolagens nya fastighetssystem. Projekt Sune hade företräde vilket skulle medföra en senareläggning av projekt Vera och då även en förlängning av driften av det befintliga fastighetssystemet FASAD.

Under det fortsatta arbetet har det identifierats funktioner som inte ingick i upphandlingsunderlagen, men som är nödvändiga att utveckla. Det viktigaste utvecklingsarbetet avser att integrera hanteringen av hyresavisering med Agresso. Under arbetet med att ta fram processbeskrivningar och arbetsflöden samt med att sätta upp en gemensam bas för fastighetssystemet blev det uppenbart hur komplex en full integrering av hyresfaktureringen mellan Agresso (Sune) och Fast2 (Vera) är. För att vara helt säkra på om en full integrering skulle vara möjligt genomfördes en utredning av projekt Vera i samarbete med Sune. Resultatet av denna utredning visade att det var möjligt med en utveckling av båda systemen. Arbetet att ta fram nödvändiga funktioner och processer bedömdes till ca 10 000 timmar. Ytterligare en tillkommande funktion har

kommit upp under arbetet med införandet av Fast2. Det gäller om det går att integrera beställningsfunktionen med Agresso. Den förstudie som har gjorts visar att integrationen är möjlig och att det finns stora fördelar med att genomföra den.

Ytterligare en risk som Vera projektet måste förhålla sig till är GSIT2. Båda projekten kommer behöva resurser från bolagens IT organisationer. Det är sannolikt att införandet av GSIT2 och införande av Fast2 kommer infalla under samma period och kan medföra justeringar av utrullningen för bolaget men inte hela projekttiden. Se tidplanen här under.

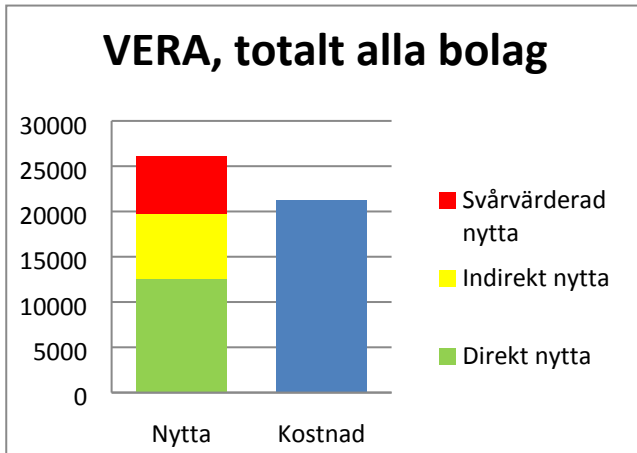


Den slutkostnadsprognos som nu tagits fram visar på en projektkostnad om 125 mnkr. De stora posterna för ökningen härrör sig till integreringen av Agresso, faktureringsrutinerna, med ca 19 mnkr, verksamhetsanpassning 5 mnkr, konsultkostnader för ökad projektid med ca 8,5 mnkr och servrar och testsystem 3,5 mnkr. Delar av dessa ökade kostnader var tidigare planerade att belasta varje bolag för sig men ingår nu i Vera projektet.

Den upphandlingsmodell som används är att en ram är upphandlad där de olika skedena skall beställas var för sig. Det som nu återstår att beställa är integreringen av Agresso och utrullningen av bolagen. De återstående skedena kommer att beställas med ett målpris vilket minskar riskerna för att projektet skall få ytterligare kostnadsökningar.

Ekonomi

Vid en penganalys där avskrivningstiden är satt till 12 år ger det en årlig kostnad för projektet på ca 25 mnkr och en nytta på ca 26 mnkr. Den årliga förvaltningskostnaden för Fasad är ca 25 mnkr, där kostnader för att göra nödvändiga strukturella förändringar (bl a full integrering mot Agresso) i system ej har beaktats.



I stapel för kostnad ingår inte räntekostnaderna

AB Familjebostäders förslag

Styrelsen godkänner förslag till reviderat genomförandebeslut avseende implementation av ett nytt fastighetssystem (Projekt VERA) till en kostnad om ca 29,3 miljoner kronor (ex moms) för AB Familjebostäders del av den totala anskaffningskostnaden om 125 miljoner kronor.

VD ges i uppdrag att genomföra implementationen och teckna erforderliga avtal.