

**Handläggare**  
Olga Ekstam  
0850826737  
olga.ekstam@stockholm.se

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2018-01-30

## **Upphandling av förnyade och utökade IT-stöd för fastighetsförvaltning.**

Lägesrapport

### **Förslag till beslut**

Fastighetsnämnden godkänner redovisad lägesrapport avseende upphandling av förnyade och utökade IT-stöd för fastighetsförvaltning.

### **Sammanfattning**

Fastighetskontoret har inom ramen för kontorets program för utökad försörjning av digital verksamhetsinformation – ”fastighetskontorets digitala förnyelse” genomfört en upphandling av förnyade och utökade IT-stöd för fastighetsförvaltning.

Satsningen som helhet, med denna upphandling som en kritisk del, syftar till att effektivisera kontorets arbete genom att verksamhetens intressenter får tillgång till kvalitetssäkrad information på ett snabbare och enklare sätt för rätt beslut och åtgärd både i löpande fastighetsförvaltning och inför investeringar.

Denna lägesrapport avser ärendet inriktnings- och genomförande-beslut upphandling förnyade och utvecklade IT-stöd för fastighetsförvaltning från 2016-05-17, Dnr 2.4-257/2016.

### **Ärendets beredning**

Upphandlingsarbetet har bedrivits i projektform. Kontorets IT-funktion har samordnat arbetet, där både verksamhet samt experter inom upphandling och fastighetssystem deltagit.

### **Ärendet**

Upphandling av förnyade och utökade IT-stöd för fastighetsförvaltning har genomförts under perioden 2016-2017. Samtliga berörda verksamhetsgrenar har involverats i arbetet för att säkerställa en korrekt kravställning. Särskild kompetens inom IT-

upphandling, kravställning samt affärssystem av denna typ har anlitats. Samverkan med bostadsbolagen för att ta del av deras erfarenheter från den så kallade VERA-upphandlingen (avseende bostadsbolagens nya fastighetssystem) samt med statliga bolag inom fastighetssfären har genomförts i syfte att ta del av den samlade kompetens som finns inom området.

Upphandlingen har genomförts i ett så kallat förhandlat förfarande, där leverantörer initialt kvalificerar sig baserat på krav på leverantören avseende exempelvis omsättning och tidigare genomförda installationer. Kvalificerade leverantörer har därefter inbjudits att lämna anbud baserat på framtaget förfrågningsunderlag. Därefter inkomna anbud har förhandlats med respektive leverantör för att nå så hög kravuppfyllnad som möjligt samt det ekonomiskt mest fördelaktiga anbud.

Upphandlingen har omfattat två anbudsområden – anbudsområde A som avser teknisk och administrativ fastighetsförvaltning samt anbudsområde B som avser hantering av all dokumentation, data och modeller som uppstår i förvaltning och projekt.

Upphandlingen väckte intresse på marknaden och 11 leverantörer anmälde intresse att lämna anbud, varav 6 leverantörer kvalificerade sig att lämna anbud.

Efter förhandlingar av anbud inom respektive anbudsområde har kontoret antagit anbud från Symetri AB inom båda anbudsområdena. Tilldelningsbeslut meddelades 2017-12-22. Då ingen begäran om överklagande inkommit under avtalsspärrtiden kan kontoret nu teckna avtal med Symetri AB samt påbörja planering av införandeprojekt.

### **Kostnad – införandeprojekt samt drift och förvaltning under avtalstiden**

Kostnad för införandeprojekt:

- Anbudsområde A är 4,5 mnkr
- Anbudsområde B är 1,8 mnkr

Årskostnad för drift och förvaltning:

- Anbudsområde A – baskostnad 1,1 mnkr/år om optioner avseende tilläggstjänster ej utlöses, årskostnad inkl. optioner 1,6 mnkr/år.
- Anbudsområde B – baskostnad 1,8 mnkr/år om optioner avseende tilläggstjänster ej utlöses, årskostnad inkl. optioner 2,3 mnkr/år.

**Fastighetskontoret**  
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Telefon 0850826737  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

- Total årskostnad bastjänster anbudsområde A och B 2,9 mnkr. Årskostnad om samtliga optioner avseende tilläggstjänster utlöses 3,9 mnkr.

Årskostnad för de IT-stöd/tjänster kontoret använder sig av för närvarande, som delvis motsvarar upphandlade tjänster inom anbudsområde A och B, var år 2015 3,6 mnkr samt för år 2016 3,5 mnkr. Kontoret ser utifrån detta samt efter jämförelse med anbud i andra nyligen genomförda upphandlingar avseende samma tjänsteområden av andra aktörer att antagna anbud ligger väl till marknadsmässigt.

Kortast möjliga avtalstid enligt förfrågningsunderlag är 6 år. Total kostnad införandeprojekt samt drift och förvaltning för basavtalstiden blir då  $4,5 + 1,8 + 4 * 3,9$  mnkr = 22 mnkr (6 års avtalsperiod varav 2 år införandeprojekt samt 4 år drift och förvaltning).

Avtalen kan efter basavtalsperioden förlängas med valfri tidsperiod upp till max 15 år. Då båda tjänsteområdena befinner sig i stark utveckling kan för närvarande inget antagande göras om avtalen kommer att förlängas efter basavtalsperioden.

I tidigare inriktnings- och genomförandebeslut avseende upphandling förnyade och utvecklade IT-stöd för fastighetsförvaltning från 2016-05-17 antogs kostnad för inköp, installation och anpassning av programvara samt integrationer till stadsgemensamma system som exempelvis ekonomisystemet Agresso ligga inom intervallet 2,5 – 4,5 mnkr. Kostnader för systemförvaltning efter installation bedömdes ligga inom intervallet 1,5 – 2 mnkr/år.

Vidare konstaterades att bruklig avtalsperiod inom området är 10 år samt att avtalsperioden skulle fastställas i kommande upphandlingsarbete. Uppskattad totalkostnad för systemförvaltning summerades då till intervallet 15 – 20 mnkr. Det beräknades att systemförvaltningskostnader för nuvarande IT-stöd för fastighetsförvaltning, för närvarande 1,4 mnkr/år, utgår i samband med övergång till nya.

**Fastighetskontoret**  
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Telefon 0850826737  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

Förskjutningen i kostnadsbild beror på viss del till prisökningar under upphandlingstiden samt i huvudsak på att tjänsteomfattning i upphandlingen utökats under arbetet med upphandlingen.

Införandeprojekt samt följande systemförvaltning är budgeterat i budget för 2018 samt föreslaget i flerårsbudget 2018-2020.

### **Uppföljning**

Kontoret rapporterar införandeprojekt i tertialrapportering samt verksamhetsberättelser framåt. Efter slutfört införande kommer en slutrapport tillställas nämnden.

### **Slut**

**Fastighetskontoret**  
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Telefon 0850826737  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Åsa Öttenius (Huvudansvarig)	2018-01-12
David Lundqvist (Ansvarig)	2018-01-11