



ProFM AB

Paketerade tjänster inom upphandling, AFF och ABFF

Second opinion, granskningspaket och strategiskt upphandlingsstöd för fastighetsförvaltning och service

Utformad för kommuner, allmännyttan och privata fastighetsägare som vill ha tydligare upphandlingar, lägre avtalsrisk och bättre affärsmässighet.



Second opinion

Upphandlingsgranskning

Strategiskt stöd



Översikt och erbjudande

Det här dokumentet beskriver ProFM:s paketerade tjänster som kan beställas fristående eller kombineras i ett sammanhållet uppdrag. Paketerna är framtagna för upphandlingar där AFF används som struktur och ABFF 15 som avtalsgrund för återkommande tjänster inom fastighetsförvaltning och service.

Minska risk Identifiera otydligheter, avsteg, gränsdragningsproblem och kommersiella svagheter innan de blir avtalsproblem.	Öka tydlighet Skapa upphandlingar som marknaden förstår, kan prissätta korrekt och leverera utan onödig tvist eller administration.	Stärk affären Förbättra prisbild, konkurrens och genomförbarhet genom bättre tjänstekrav, rimligare utvärdering och tydligare ersättningsmodell.
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vad ni får

- En oberoende genomgång före annonsering eller tilldelning.
- Lägre risk för dyra oklarheter under avtalsperioden.
- Ett underlag som förenar juridik, teknik, drift och ekonomi.
- Rekommendationer som fungerar i praktiken och inte bara på papperet.

Typiska beställare

- Kommuner och kommunala bolag med återkommande drift- och servicetjänster
- Allmännyttiga och privata fastighetsägare inför ny driftentreprenad eller omtag
- FM- och fastighetschefer som vill kvalitetssäkra ett internt framtaget underlag
- Projektledare och inköpsfunktioner som behöver ett tydligt beslutsstöd

Huvudpaket

Nr	Paket	Insats	Leverans	Prisindikation
1	Upphandlingsgranskning enligt AFF och ABFF	12 till 24 h	PM med risklista, justeringspunkter och prioriterade åtgärder	15 000 till 35 000 kr
2	FKU-optimering	16 till 30 h	Reviderad FKU, förbättrad utvärderingsmodell och kort beslutsunderlag	18 000 till 40 000 kr
3	Prisbilagegranskning	10 till 20 h	Markerad prisbilaga, manipulationsrisker och alternativ struktur	12 000 till 28 000 kr
4	Funktionskravsrevision	18 till 35 h	Reviderad kravbild och konsekvensbedömning	20 000 till 45 000 kr
5	Upphandlingsstrategi före annonsering	20 till 45 h	Strategi-PM, paketeringsförslag och riskfördelningsmodell	25 000 till 60 000 kr
6	Leverantörsperspektiv	12 till 24 h	Beteendeanalys, riskpåslagspunkter och prislogik	15 000 till 30 000 kr
7	Tvistpreventiv granskning	18 till 40 h	Lista över tvistpunkter och förslag till skärpningar	20 000 till 50 000 kr
8	Miljökravsgranskning	10 till 18 h	Justerad kravbild och riskbedömning	12 000 till 25 000 kr

Prisindikationerna är exklusive mervärdesskatt och avser normal svensk konsultuppläggning. Större eller mer komplexa uppdrag kan paketeras separat.



Detaljerade paket

1. Upphandlingsgranskning enligt AFF och ABFF

Oberoende genomgång av AF-del, kontraktshandlingar, tjänstebeskrivning och prisbilaga för att identifiera motstridigheter, onödiga avsteg och praktiska risker.

Innehåll	<ul style="list-style-type: none">• Genomgång mot ABFF 15 och AFF-struktur• Kontroll av kontraktshandlingarnas inbördes logik• Bedömning av funktionskrav mot åtgärdskrav
Leverans	<ul style="list-style-type: none">• PM om 5 till 10 sidor• Rödmärkade risker• Prioriterad lista över punkter att justera före annonsering
Prisindikation	15 000 till 35 000 kronor
När tjänsten passar	Inför annonsering eller som snabb second opinion på färdig upphandling.

2. FKU-optimering

Granskning av förnyad konkurrensutsättning för att säkerställa att utvärderingsmodellen styr mot rätt leverantör och inte skapar felaktiga incitament.

Innehåll	<ul style="list-style-type: none">• Kontroll av avropsförfrågan• Balans mellan fast och rörlig ersättning• Genomgång av utvärderingsmängder och prislogik
Leverans	<ul style="list-style-type: none">• Reviderad FKU• Enkel utvärderingsmodell• Beslutsunderlag för intern förankring
Prisindikation	18 000 till 40 000 kronor
När tjänsten passar	När avrop ska göras från ramavtal och beställaren vill undvika att fel modell väljer fel entreprenör.

3. Prisbilagegranskning

Rimlighetskontroll av mängder, struktur och prissättningslogik för att identifiera rader som kan användas strategiskt eller leda till sned anbudsgivning.

Innehåll	<ul style="list-style-type: none">• Granskning av mängdlogik• Kontroll av enhetspriser och strategiska rader• Särskild kontroll av potter, jour och vinterposter
Leverans	<ul style="list-style-type: none">• Markerad prisbilaga• Lista över manipulationsrisker• Förslag till förbättrad struktur
Prisindikation	12 000 till 28 000 kronor
När tjänsten passar	När prisbilagan upplevs svår att läsa, riskerar dumpning eller innehåller många rörliga poster.



Detaljerade paket

4. Funktionskravsrevision

Översyn av tjänstekrav och gränsdragningar för att förenkla kravbilden, göra upphandlingen mer begriplig och minska risken för onödig detaljstyrning.

Innehåll	<ul style="list-style-type: none">• Genomgång av övergripande tjänstekrav• Identifiering av överstyrda åtgärdskrav• Förenkling med fokus på leveransbarhet och kontroll
Leverans	<ul style="list-style-type: none">• Reviderad tjänstebeskrivning• Kort konsekvensanalys• Rekommendation om kontrollnivå och uppföljning
Prisindikation	20 000 till 45 000 kronor
När tjänsten passar	När beställaren vill ha fler anbud, lägre administration och en kravbild som går att följa upp.

5. Upphandlingsstrategi före annonsering

Strategiskt upplägg innan upphandlingen låses. Fokus ligger på paketering, geografi, gränsdragning, incitament och riskfördelning.

Innehåll	<ul style="list-style-type: none">• Bedömning av kontraktindelning och geografi• Drift mot underhåll mot investering• Ersättningsmodell, incitament och riskfördelning
Leverans	<ul style="list-style-type: none">• Strategi-PM• Rekommenderad upphandlingsstruktur• Lista över upplägg som bör undvikas
Prisindikation	25 000 till 60 000 kronor
När tjänsten passar	Tidigt i processen när beställaren vill fatta rätt strukturella beslut innan underlaget skrivs klart.

6. Leverantörsperspektiv

Analys av hur marknaden sannolikt kommer att läsa, tolka och prissätta upphandlingen. Paketet synliggör var riskpåslag och opportunistisk prissättning kan uppstå.

Innehåll	<ul style="list-style-type: none">• Genomgång ur entreprenörens affärsperspektiv• Identifiering av riskpåslagspunkter• Bedömning av var entreprenören kan vinna pengar i efterhand
Leverans	<ul style="list-style-type: none">• Risk- och beteendeanalys• Kort sammanfattning om hur upphandlingen sannolikt kommer att mötas av marknaden
Prisindikation	15 000 till 30 000 kronor
När tjänsten passar	När beställaren vill förstå hur en erfaren leverantör faktiskt kommer att agera.



Detaljerade paket

7. Tvistpreventiv granskning

Fördjupad granskning av otydliga ansvarspunkter, vitesstruktur, dokumentationskrav och faktureringslogik för att minska framtida tvister.

Innehåll	<ul style="list-style-type: none">• Leveransgränser och gränssnitt• Vites- och sanktionsstruktur• Dokumentations- och bevisläge• Rapportering och faktureringskoppling
Leverans	<ul style="list-style-type: none">• Lista över sannolika tvistpunkter• Förslag till omformuleringar och skärpningar
Prisindikation	20 000 till 50 000 kronor
När tjänsten passar	När beställaren haft problem i tidigare avtal eller vill förebygga konflikt redan i upphandlingen.

8. Miljökravsgranskning

Granskning av miljökrav och hållbarhetskrav för att säkerställa att de är proportionerliga, relevanta och möjliga att följa upp utan att onödigt minska konkurrensen.

Innehåll	<ul style="list-style-type: none">• Genomgång av miljökravens faktiska nytta• Identifiering av överkrav och dubbelkrav• Anpassning till beställarens styrande mål
Leverans	<ul style="list-style-type: none">• Justerad kravbild• Enkel riskbedömning kopplad till konkurrens och efterlevnad
Prisindikation	12 000 till 25 000 kronor
När tjänsten passar	När hållbarhetskrav behöver vara skarpa men samtidigt affärsmässigt rimliga.

Vanliga kombinationer av paket

- Paket 1 och 3 inför annonsering när både underlag och prisbilaga behöver granskas.
- Paket 5 och 4 tidigt i processen när struktur och tjänstekrav ännu kan påverkas.
- Paket 7 och 6 när tidigare entreprenad skapat oklarheter och beställaren vill förstå både risker och marknadsreaktion.



Kompletterande paket och prisnivåer

Kompletterande tekniska paket

Kod	Paket	Insats	Leverans	Prisindikation
A	Underhållsplan second opinion	20 h	Exekutiv sammanfattning, topp-5-risker och grov kostnadsbild	14 000 till 26 000 kr
B	Driftdata-sanering	30 h	Rensad CSV, datadictionary, KPI:er och enkel ETL för import	21 000 till 39 000 kr
C	AFF-mappning light	15 h	AFF-kodad objektlista och 2-årig underhållsöversikt för en fastighet	10 500 till 19 500 kr

Prisnivåer

Nivå	Omfattning	Passar för	Prisindikation
Snabb check	10 till 15 timmar	Mindre upphandlingar eller intern kvalitetssäkring	12 000 till 18 000 kr
Fördjupad second opinion	20 till 40 timmar	Standardpaket inför annonsering eller avrop	20 000 till 45 000 kr
Full upphandlingsrevision	40 till 80 timmar	Större driftavtal eller upphandlingar med hög risk och många gränsytor	45 000 till 80 000 kr

Vanliga tillägg till huvudpaketet

- Workshop med beställarorganisation inför annonsering
- Presentation för styrgrupp eller ledning
- Svarstöd under frågeperiod och anbudsutvärdering
- Överlämning till förvaltning och uppföljningsmodell efter kontraktsskrivning



När tjänsterna passar och nästa steg

Arbetsätt och nytta

- Oberoende genomgång före annonsering, avrop eller omtag.
- Tydlig riskbild med konkreta justeringspunkter och rekommendationer.
- Underlag som förenar teknik, avtal, FM och kommersiell logik.
- Möjlighet att börja med ett mindre paket och bygga vidare vid behov.

Exempel på när tjänsterna används

Inför annonsering Beställaren vill säkerställa att underlaget håller ihop innan det går ut på marknaden.	Efter svagt anbudsutfall Endast ett fåtal eller fel typ av anbud har kommit in och orsaken behöver förstås.	Inför omtag Tidigare entreprenad har lett till tvist, glidningar eller oklarheter och ny upphandling måste bli bättre.
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vad ni kan förvänta er

- En tydlig bedömning av vad som fungerar, vad som bör justeras och vilka risker som behöver hanteras.
- Praktiska rekommendationer som kan omsättas i AF-del, tjänstebeskrivning, prisbilaga eller utvärderingsmodell.
- Ett uppdrag som kan avropas som snabb check, fördjupad second opinion eller full upphandlingsrevision.

Varför ProFM

ProFM är ett konsultföretag i Stockholm med senior kompetens inom Facility Management, upphandling och fastighetsförvaltning. Tyngdpunkten ligger på uppdrag som ska fungera i praktiken, med tydlig koppling mellan teknik, avtal och affär.

Förslag till nästa steg

Steg 1 Välj ett första paket utifrån riskbild och tidplan.	Steg 2 Genomför snabb analys och besluta om eventuella tillägg.	Steg 3 Förankra justerat upplägg och gå vidare mot annonsering eller avrop.
----------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Kontakt

info@profm.se | www.profm.se