



**Styrelseärende
Styrelsen 2019-02-07
Ärende 9**

Handläggare:
Håkan Jansson
Telefon: 08-508 371 10

Till styrelsen

Upphandlings- och inköpsverksamheten, rapport

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Rapporten godkänns.

Vällingby den 23 januari 2019

Pelle Björklund
VD

Ärendet

Svenska Bostäder är en stor aktör på bostadsmarknaden och en av Sveriges största beställare av byggentreprenader. Den totala inköpsvolymen 2018 var c:a 3,1 miljarder kronor avseende samtliga inköp inklusive byggentreprenader. Bolagets inköpsverksamhet ska säkerställa att effektiva och lätthanterade lösningar tillhandahålls till Svenska Bostäders hela verksamhet. Inköpsenheten ska också underlätta för Svenska Bostäder att efterleva befintliga och kommande krav gällande lagstiftning och den allmänna förändringen inom offentlig upphandling.

I bifogad rapport lämnas en redogörelse avseende Svenska Bostäders upphandlings- och inköpsverksamhet under 2018 samt utmaningar för 2019.

Bilaga

1. Upphandlings- och inköpsverksamhet inom Svenska Bostäder

Upphandlings- och inköpsverksamheten inom Svenska Bostäder

Innehållsförteckning

Bakgrund	1
Allmänt	1
Inköpsorganisationens uppdrag	1
Inköpsorganisation	1
Inköpsrådet	1
Utbildning	1
Svenska Bostäders upphandlingsprocesser	1
Inköpssystem	2
Åtgärder utförda under 2018 inom inköp	2
Generella fakta för år 2018.....	2
Metod/tillvägagångssätt.....	2
Allmänt	2
Leverantörsfördelning och fakturor	2
Genomförda och påbörjade upphandlingar under 2018	3
Överprövningar under 2018	3
Utbildning.....	4
Utbildningsnivån inom Inköpsenheten	4
Utmaningar /Utblickar mot 2019 och framåt.....	4
Slutord	4

Bakgrund

Allmänt

Svenska Bostäder (SB) är en stor aktör på bostadsmarknaden och en av Sveriges största beställare av byggentreprenader. Total årlig inköpsvolym är på knappt 3,1 miljarder kronor (exkl. moms). Inköpsvolymen varierar varje år beroende på främst antalet nybyggnads- och större ombyggnadsprojekt.

Inköpsorganisationens uppdrag

Inköpsverksamheten i SB är centraliserad till Inköpsenheten. Inköpsenheten i SB genomför all upphandling och ansvarar för att upphandlingsprocessen sker enligt gällande lagar samt bolagets regler och rutiner, med fokus på affärsmässighet och kvalitet.

Inköpsorganisation

Inköpsenheten består av inköpschef, strategiska inköpare med kategoriansvar över olika avtalsområden en inköpstraineer samt en inköpsassistent på halvtid.

Inköpsrådet

Inköpsrådet har hållits mellan Inköp och utvalda representanter i förvaltningsorganisationen. Syftet med inköpsrådet är ett löpande informationsutbyte mellan Inköpsenheten och förvaltningsorganisationen. Under 2018 hölls 6 st möten med Inköpsrådet.

Utbildning

Inköp har fortsatt genomförandet av internutbildning och även engagerat externa föreläsare, följande utbildningar har inköpsenheten medverkat till:

- Utbildning i vårt beställningssystem LYRA har gjorts vid 5 st tillfällen, i distrikten och för nyanställda.
- Den sista föreläsningen i Anti-korruption hölls den 17/1-2018 i distrikt Järva.
- Extern föreläsares vid Fastighetsutvecklingens avdelningskonferensen – Konsten att komma överens, föreläsare Lars-Johan Ågö.
- Pehr Jacobson, Hellgren & Linander utbildning i Entreprenadjuridik för projekt- och installationsledare, fastighetsingenjörer och strategiska inköpare.

Svenska Bostäders upphandlingsprocess

Upphandlingsprocessen kan generellt delas upp i tre områden. För samtliga områden gäller Lagen om offentlig upphandling (LOU):

- Objektsspecifik (projekt)upphandling (byggentreprenader).
- Ramavtalsupphandling per inköpskategori.
- Funktionsavtal per inköpskategori.

Skillnaden mellan ramavtal och funktionsavtal är bl.a. :

- Ramavtalsupphandling kräver en initial insats för inköpare, den löpande hanteringen och avropen sköts av verksamheten. Avtalslängd högst 4 år och kan tecknas med flera leverantörer. Ramavtal kräver löpande beställningar av verksamheten.
- Funktionsavtalsupphandling kräver ett fördjupat samarbete med verksamheten. Avtalslängd kan vara längre än 4 år och generellt endast med en leverantör. Merparten av uppdraget och kostnader är reglerade i avtalet, inga ytterligare beställningar krävs.

Inköpssystem

SB använder sig av ett egenutvecklat inköpssystem, från och med oktober 2018 har SB genomfört en övergång till en produktifierad variant av IKS-webb som har namnet LYRA. Inköpssystemet är länkat till Fasad samt även till Leverantörsportalen, i denna applikation återspeglar leverantörer sina aktiviteter med avseende på service och underhåll, direkt i vårt system. Inköpssystemet fungerar även som en applikation i mobiltelefonen.

- Under år 2018 har 40 515 (37 076) beställningar gjorts avseende service- och underhållsaktiviteter, byggprojekt samt konsulter i LYRA-inköp.

Åtgärder utförda under 2018 inom inköp

- Satta effektmål för Leverantörsportalen med avseende tidsmässig leveranssäkerhet har uppnåtts >90 %. I december 2018 låg leveranssäkerheten på 91 % mot 94 % under förgående år. En förklaring till nedgången är bytet till LYRA.
- Inköpsenheten har med intern referensgrupp påbörjat arbete med upphandling av tekniska IT-system. En RFI (begäran om information) har genomförts gällande Digitalt ritningsarkiv.
- I oktober 2018 genomförde SB en övergång från IKS-webb till en produktifierad variant av inköpssystemet, LYRA.
- SB har fått en representant från inköpsenheten utsedd till kategoriansvarig i stadens kategoristyrningsarbete, kategorin avser vitvaror.
- Representant från Inköpsenheten har deltagit i Stockholmsshems utbildningsaktivitet avseende "Rättvist byggande". Inköpsenheten har bjudit in Stockholmsshems representanter att informera om "Rättvist byggande" för Fastighetsutvecklingen.
- SB:s Inköpsenhet är tagit ett stort ansvar mot våra systerbolag gällande samordnade upphandlingar. Nämnas kan bilpool och konsultmäklare.
- Under året har en inköpstraineé och en strategisk inköpare rekryterats till Inköpsenheten.
- I vårt hållbarhetsarbete har den sista utbildningsaktiviteten avseende anti-korruption genomförts av Natali Phalén från Institutet mot mutor (IMM). Repetitionsutbildning kan bli aktuell under 2019.
- En gemensam handlingsplan har tagits fram mellan systerbolagen gällande val av inköpssystem, som skall integreras i Vera-projektet.
- Under senare delen av året har även stort fokus lagts på uppföljningssystemet Spendency. Inköpsenheten kan nu enkelt och tydligt se SB:s avtalstrohet i sin verksamhet.
- Förslag på uppförandekod för leverantörer har tagits fram av Inköpsenheten.

Generella fakta för år 2018

Metod / tillvägagångssätt

Nedanstående redovisning av statistik har kartlagts utifrån SB:s leverantörsreskontra år 2018. Inköpsvolymen är exklusive moms. Alla siffror med parantes avser förgående år.

Allmänt

Enligt analysen har SB betalat leverantörsfakturer under år 2018 motsvarande beloppet 3 079 miljoner kronor. Det totala antalet externa leverantörer under 2018 var 1 187 (1 042) och antalet fakturer var 107 748 (120 526).

Leverantörsfördelning och fakturor

Listor över de leverantörer som står för störst inköpsvolym samt har flest fakturor redovisas i tabell 1 nedan.

Leverantörer med högst inköpsvolym 2018	Försörjningsområde	Värde mnkr
M3 Bygg AB	Byggprojekt och service/underhåll	378
Skanska Sverige AB	Byggprojekt och service/underhåll	245
Stockholm Exergi AB/Fortum Värme	Energi/ Värme	201
Byggpartner i Dalarna AB	Byggprojekt	162
Erlandsson Bygg i Stockholm AB	Byggprojekt	151
MFH Bygg AB	Byggprojekt	138
Exploateringskontoret	Kommunala avgifter	137
Serneke Bygg AB	Byggprojekt	105
Byggmästargruppen Stockholm BMG AB	Byggprojekt	97
BTH Bygg AB	Byggprojekt och service/underhåll	86

Leverantörer med flest antal fakturor 2018	Försörjningsområde	Antal fakturor
Energi Försäljning Sverige AB	Energi - El	20 410
Stockholm Vattens BFUS AB	Vatten och avlopp, Avfall	9 470
Stockholm Exergi AB/Fortum Värme	Energi - Värme och kyla	5 752
Husbyggnadersvaror HBV	Förnödenheter/varor	5 589
Stena Recycling AB	Avfall	3 833
Bravida Sverige AB	Service och underhåll, vitvaror	3 391
Securitas Sverige AB	Fastighetsjour	3 156
Construera Sverige AB	Service och underhåll	2 645
Söderkyl AB	Vitvaror och tvättstugservice	2 461
Stockholms Drift-Team AB	Service och underhåll	2 314

Tabell 1

Genomförda och påbörjade upphandlingar under 2018

Inköpsenheten inom Svenska Bostäder inklusive dotterbolag har under 2018 påbörjat och genomfört 52 (64) upphandlingar:

- Ramavtal, 23 upphandlingar till ett värde av c:a 350 (107) mnkr/år.
- Projekt- och objektspecifika upphandlingar, 25 till ett värde av ca 2 150 (1 992) mnkr.

Överprövningar

Under 2018 var SB föremål för följande överprövningar och tvister i domstol:

- **Skadedjur – SB och Stadsholmen (SH)**, pågående handläggning i förvaltningsrätt.
- **Konsultmäklare – SB, SH och systerbolag**, pågående handläggning i förvaltningsrätt.
- **Byggarbeten – SB**, pågående handläggning i förvaltningsrätt.
- **Flyttarbeten – SB och SH**, prövning avseende felaktiga kombinationer vid beställning. Kammarrätten gav motpart rätt och fortsatt handläggning pågår.
- **Flyttarbeten – SB och SH**, prövning i tingsrätt angående skadeståndsanspråk vid överprövning, datum för slutförhandling den 9 maj.

Utbildning

Utbildningsnivån / aktiviteter inom Inköpsenheten

Svenska Bostäder har målsättningen att de strategiska inköparna ska vara diplomerade eller certifierade inköpare genom SOI (Sveriges Offentliga Inköpare). Inköpsenhetens medarbetare har genomfört utbildningar gällande, LOU, bygg- och entreprenadjuridik och IT-upphandling. Medarbetare på Inköpsenheten är även involverade i Inköpschefs-nätverk, Byggherrarnas LOU-entreprenadgrupp och Nätverk för offentliga upphandlare (JUC).

Utmaningar/utblickar mot 2019 och framåt

De mest betydande utmaningarna/förändringarna ur ett inköpsperspektiv är:

- Att bibehålla uppnådda effektmål som är satta för Leverantörsportalen, 90 % tidsmässig leveranssäkerhet.
- Att fortsätta utveckla garantihanteringen. Ambitionen är att få in garantihanteringen i Leverantörsportalen så att entreprenörer kan utföra återrapportering, direkt i systemet.
- Att enskilt och tillsammans med våra systerbolag fortsätta kartlägga och påbörja upphandlingsaktiviteter avseende tekniska IT-system för fastighetsdrift.
- Att genomföra utbildningsaktivitet gällande "Rättvis byggande" inom SB samt att genomföra kontrollåtgärder.
- Att implementera uppförandekod för leverantörer i SB:s verksamhet.
- Att ta fram och implementera direktupphandlingspolicy med tillhörande rutiner, med avseende på dokumentationskrav och kontroll.
- Att fortsätta att delta i Stadens kategoristyrningsarbete med eventuellt kategoriansvar och/eller i referensgruppsarbetet.
- Fortsätta utvecklingen av gemensamma aktiviteter och samupphandlingar mellan systerbolagen.
- Att harmonisera upphandlingsmallar mellan systerbolagen. I första hand skall underlag för byggprojekt säkerställas. Syftet är att det skall underlätta för anbudsgivare att avge anbud till allmännyttan i Stockholm.
- Att gemensamt med systerbolag genomföra en ny upphandling av Stockholmshusen.
- Att fortsätta arbetet med att utveckla och förbättra uppföljningen gällande avtalstrohet. Att genomföra kontroller och hjälpa SB:s verksamhet att kontrollera riktigheten vid inkommande fakturor.
- Att ta fram en E-learning utbildning gällande inköp och upphandling, syftet är att förbättra hanteringen gällande beställningar och kontroll av fakturor.
- Att fortsätta arbetet med att utveckla intranätet gällande Inköpsenheten innehåll och struktur på densamma.

Slutord

Inköpsverksamheten ska fortsätta sitt utvecklingsarbete både internt och externt för att kunna tillhandahålla effektiva och affärsmässiga avtal och lösningar för Svenska Bostäder samt verka för att bolaget förblir en prioriterad kund/beställare i leverantörsledet.

Viktigt är att bolagets hela verksamhet fortsätter att uppfatta Inköpsenheten som en funktion som underlättar verksamhetens arbete vid beställningar, avrop och uppföljning. Inköpsenheten måste vara lyhörd mot verksamhetens behov men också vara tydliga mot verksamheten vilka krav som måste följas med tanke på regelverk från staden och upphandlingslagstiftningen.

Inköpsenheten ska med en positiv dialog inom Svenska Bostäder fortsätta att förbättra och förenkla hanteringen av inköp och uppföljning inom hela bolaget.

2019-01-17
Håkan Jansson
Inköpschef