

Handläggare: Håkan Jansson
Telefon: 08-508 370 00 (vx)

Till styrelsen

Upphandlings- och inköpsverksamheten inom Svenska Bostäder, rapport

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Rapporten godkänns.

Vällingby den 22 augusti 2014

Pelle Björklund

Ärendet

Svenska Bostäder är en stor aktör på bostadsmarknaden och en av Sveriges största beställare av byggentreprenader med en årlig inköpsvolym på ca 2,6 miljarder kronor. Bolagets inköpsverksamhet har omstrukturerats kraftigt de senaste fyra åren för att matcha företagets nya organisation samt med de förentrade externa krav så som ny lagstiftning och den allmänna förändringen inom offentlig upphandling. I bifogat lägesrapport redovisas en kartläggning av bolagets upphandlings- och inköpsverksamhet.

Bilaga

1. Lägesrapport angående upphandlings- och Inköpsverksamhet inom Svenska Bostäder
-

Lägesrapport angående upphandlings- och inköpsverksamheten inom Svenska Bostäder

Innehållsförteckning

Bakgrund	1
Allmänt	1
Inköpsorganisationens uppdrag	1
Inköpsorganisation	1
Inköpsrådet	1
Svenska Bostäders Upphandlingsprocesser	1
Inköpssystem	2
Åtgärder utförda under 2013 inom inköp	2
Generella fakta för år 2013	2
Metod/tillvägagångssätt	2
Allmänt	2
Genomförda och påbörjade upphandlingar under 2013	3
Överprövningar och internrevision under 2013.....	3
Fördelning för avropad volym under 2013 på inköpshuvudgrupper.....	3
Utbildning	4
Utbildningsnivån inom Inköpsenheten	4
Utbildningsnivå inom inköp/LOU för övriga anställda på Svenska Bostäder	4
Utmaningar/Utblickar mot 2013 och framåt	4
Slutord	4

Bakgrund

Allmänt

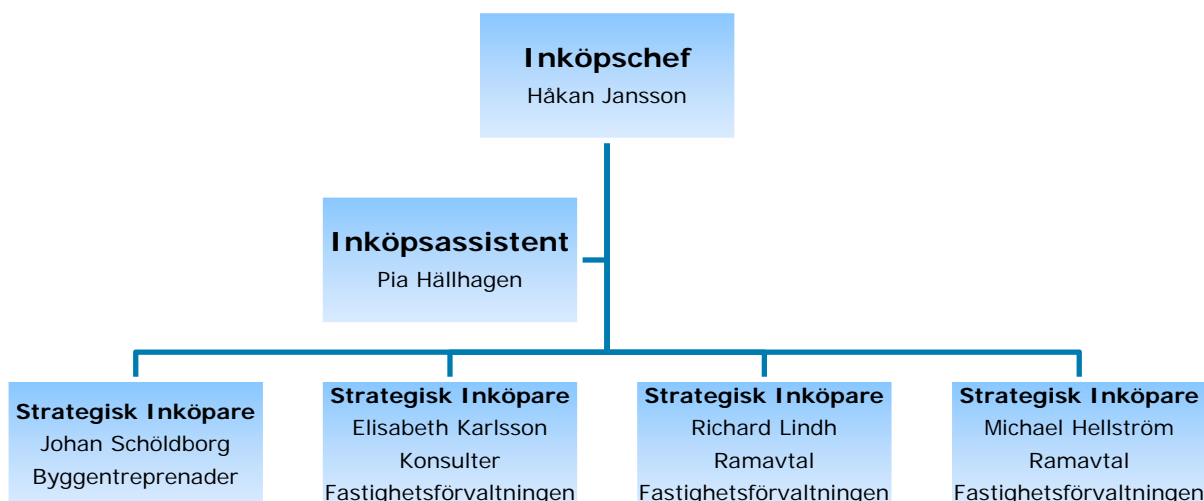
Svenska Bostäder är en stor aktör på bostadsmarknaden och en av Sveriges största beställare av byggentreprenader. Total årlig inköpsvolym på ca 2,5 miljarder kronor. Inköpsvolymen varierar varje år beroende på främst antalet nybyggnads- och större ombyggnadsprojekt.

Inköpsorganisationens uppdrag

Inköpsverksamheten i Svenska Bostäder är centraliserad till Inköpsenheten. Inköpsenheten i Svenska Bostäder 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, 4 strategiska inköpare med kategoriansvar över olika avtalsområden 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 2013 hölls endast 1 Inköpsrådsmöte, skälet till minskningen av antalet möten var omstruktureringsprojektet.

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

Svenska Bostäder använder sig av två inköps-/beställningssystem, IFS Inköpsmodul samt IKS.

- **IFS Inköpsmodul**, Inköpsorder i IFS är i huvudsak för större byggprojekt och underhållsprojekt. 1 716 st inköpsorder gjordes under 2013.
- **IKS är ett beställningssystem** för service och underhållsaktiviteter. 31 000 st beställningar utfördes i IKS-systemet under 2013.

Åtgärder utförda under 2013 inom inköp

- 4 st Strategiska inköpare har anställts mellan feb och maj
- Fortsatta utveckling av IKS-webb för att hantera samtliga typer av inköpsorder/avrop.
- Framtagandet av en Processbeskrivning för inköp/upphandling.
- Arbetet med att reducera antalet avtalskategorier och leverantörer har påbörjats.
- Deltagit i omstruktureringsprojektet.
- Implementering av ett effektivt enkätverktyg, Survey Monkey.
- Direkt kommunikation på Svebben gällande upphandlingsfrågor.
- Ett ökat samarbete mellan systerbolagen med beslut om gemensamma upphandlingar.
- Introducera selektiv tillämpning av förlängningsoptioner.
- Att tillämpa längre avtalstider för Funktionsavtal.
- Samarbete med Newsec (Vällingbycentrum) med avseende på upphandlingsfrågor har stärkts under 2013.
- Upphandling och anbudshantering sker sedan 2013 elektroniskt via Visma Tendsign.
- Genomfört en avdelningsaktivitet med avseende på att identifiera och dra nytt av styrkor i inköpsgruppen.

Generella fakta för år 2013

Metod/tillvägagångsätt

Nedanstående redovisning av inköpsstatistik har kartlagts utifrån Svenska Bostäders leverantörsreskontra år 2013. Analysen har utförts med hjälp av verktyget SPENDMANAGER, erhållet av Inköpsdesign AB. Inköpsvolymen är exklusive moms och inklusive samtliga dotterbolag.

Allmänt

Enligt analysen har Svenska Bostäders betalat leverantörsfakturer under året 2013 motsvarande beloppet 2 566 miljoner kronor. Det totala antalet leverantörer var 1 439 st och antalet fakturer var 124 710 st.

En "10 i topp-lista" över de leverantörer som står för störst inköpsvolym samt har flest fakturer, se bild 1.

Leverantörer - Tio i topp 2012	
Leverantörer	Värde MSEK

SKANSKA SVERIGE AB	409,1
AB FORTUM VÄRME	212,7
M3 BYGG AB	158,5
VÄRMDÖ BYGGENTREPRENADER	116,2
KUNGSFISKAREN BYGG & FASTIGHET AB	92,6
NCC CONSTRUCTION SVERIGE AB	78,8
AB ÅKE SUNDVALL BYGGNADS AB	69,5
MONTERA PLÅT & BYGG AB	51,4
BYGGMÄSTARGRUPPEN ENTREPRENAD GL AB	50,5
TITANIA BYGG&VVS	45,6
Leverantörer	Antal fakturor
FORTUM MARKETS AB	21 971
TELGE KRAFT AB	13 739
STOCKHOLM VATTEN AB	7 562
AB FORTUM VÄRME	5 797
HUSBYGGNADSVAROR HBV	4 505
SECURITAS BEVAKNING AB	3 538
KÖKSMONTAGE GRUPPEN AB	2 965
SKANSKA SVERIGE AB	2 910
RAGN-SELLS I STOCKHOLM AB	2 427
OPTIMAL ENERGI AB	2 211

Bild 1

Genomförda och påbörjade upphandlingar under 2013

Inköpsenheten för Svenska Bostäder inkl. dotterbolag har under 2013 påbörjat och genomfört ett 28 upphandlingar:

- Ramavtal, 9 st upphandlingar till ett värde av ca 245 Mkr/år.
- Projekt- och objektspecifika upphandlingar, 13 st till ett värde av ca 610 Mkr.
- Funktionsavtal, 5 st upphandlingar till ett värde av ca 25 Mkr/år.

Överprövningar

Under 2013 har Svenska Bostäder blivit föremål för 2 st överprövningar. En Överprövning avsåg upphandling av Grovavfall. Ärendet gick upp till Kammarrätten som efter lång handläggningstid avvisades, till Svenska Bostäders fördel. Svenska Bostäder valde att under prövotiden upprätta ett interimistiskt avtal med den vinnande leverantören, IL Recycling. Avtalet övergick efter dom till det ordinarie avtal som upphandlingen avsåg. Den andra överprövningen avsåg Fibernätsentreprenör för Stadsholmen, ärendet avgjordes till Svenska Bostäders fördel. Handläggningen i Förvaltningsrätten tog över 2 månader vilken försenade aktiviteterna i fält.

Fördelning för avropad volym under 2013 på inköpshuvudgrupper

Bild 2 nedan, visar den köpta (fakturerade) volymen för Svenska Bostäders under 2013. Volymerna är fördelade på kärnverksamhet och supportverksamhet. Projektupphandlade nybyggnads- och ombyggnadsentreprenader står för de två största inköpskategorierna och ingår i huvudgruppen Entreprenader, se bild 2.

Översikt inköp 2012			
	Köpväde i MSEK	Antal leverantörer	Antal fakturor
Kärnverksamhet	2 478,4	944	100 249
Energi	291,8	27	35 316
Entreprenad ¹⁾	1 586,3	455	8 135
Fastighet ²⁾	141,1	268	14 050
Material och varor	34,7	202	8 093

Tjänst	12,2	140	1 005
Underhåll och drift ³⁾	411,9	472	33 650
Support	881,1	737	6 040
Arbetsplats och kontor	8,4	201	1593
Ekonomi	1,5	6	69
IT	13,0	96	1851
Konsulter	44,4	200	832
Marknad och försäljning	11,9	159	424
Personal	8,9	275	1 271
Totalt	2 566,5	1 439	124 710

Bild 2

- 1) **Entreprenader:** Nybyggnad, Ombyggnad, Stambyten och Tekniska konsulter är dominerande kostnader, inom denna del.
- 2) **Fastigheter:** Lokalvård, Miljöanläggning, Marktytor och snöröjning är dominerande kostnader.
- 3) **Underhåll och Drift:** Inre underhåll, och Underhåll är dominerande kostnader.

Utbildning

Utbildningsnivån inom Inköpsenheten

Svenska Bostäder har målsättningen att de strategiska inköparna ska vara diplomerade eller certifierade inköpare genom SOI (Sveriges Offentliga Inköpare). Samtliga inköpare, har genomgått utbildning för minst diplomerad upphandlare. Samtliga inköpare har även genomgått introduktionsutbildning i AFF, Avtal för fastighetsförvaltning.

Utmaningar/Utblickar mot 2014 och framåt

De mest betydande utmaningarna/förändringarna ur ett inköpsperspektiv är:

- Att säkerställa kompetenta inköpsstrategiska resurser för att kunna möta verksamhetens behov och att SB:s övergripande mål kan nås.
- Att delta i Sune-projektet för att säkerställa funktion och implementering av kommande affärssystem 2015.
- Att fördjupa samarbetet mellan bostadsbolagen och staden med avseende på upphandlingsaktiviteter.
- Att utbilda SB:s personal att lägga egna beställningar i avropssystemet IKS-webb.
- Att löpande, tillsammans med verksamheten, identifierar och utveckla IKS-webb med avseende på funktionalitet.
- Att komplettera framtagna inköpsprocesser med skriftliga rutinbeskrivningar.
- Säkerställa att dokument och arkiveringsrutiner implementeras.
- Att Inköp deltar, medverkar och bidrar till Nollvisionsarbetet.
- Att reducera antalet leverantörer och avtalskategorier.

Slutord

Inköpsverksamheten skall fortsätta sitt utvecklingsarbete både internt och externt för att kunna tillhandahålla effektiva avtal för Svenska Bostäder samt verkar för att SB förbli en prioriterad kund/beställare i leverantörsledet.

Viktigt är skapa förutsättningar för vår verksamhet att kunna göra rätt vid beställningar och avrop. Inköpsavdelningen måste vara lyhörd mot verksamhetens behov men också vara tydliga mot verksamheten vilka krav som måste efterlevas, med tanke på upphandlingslagstiftningen.