

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 21 augusti 2015

Pelle Björklund
VD

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 skall säkerställa att effektiva och lätthanterade lösningar tillhandahålls till Svenska Bostäders hela verksamhet. Inköp skall också underlätta för Svenska Bostäder att efterleva befintliga och kommande krav gällande lagstiftning och den allmänna förändringen inom offentlig upphandling. I bifogat lägesrapport redovisas en kartläggning av bolagets upphandlings- och inköpsverksamhet.

Bilaga

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 2014 inom inköp	2
Generella fakta för år 2014	2
Metod/tillvägagångssätt.....	2
Allmänt	2
Genomförda och påbörjade upphandlingar under 2014	3
Överprövningar under 2014	3
Utbildning	3
Utbildningsnivån inom Inköpsenheten	3
Utmaningar/Utblickar mot 2015 och framåt	4
Slutord	4

Bakgrund

Allmänt

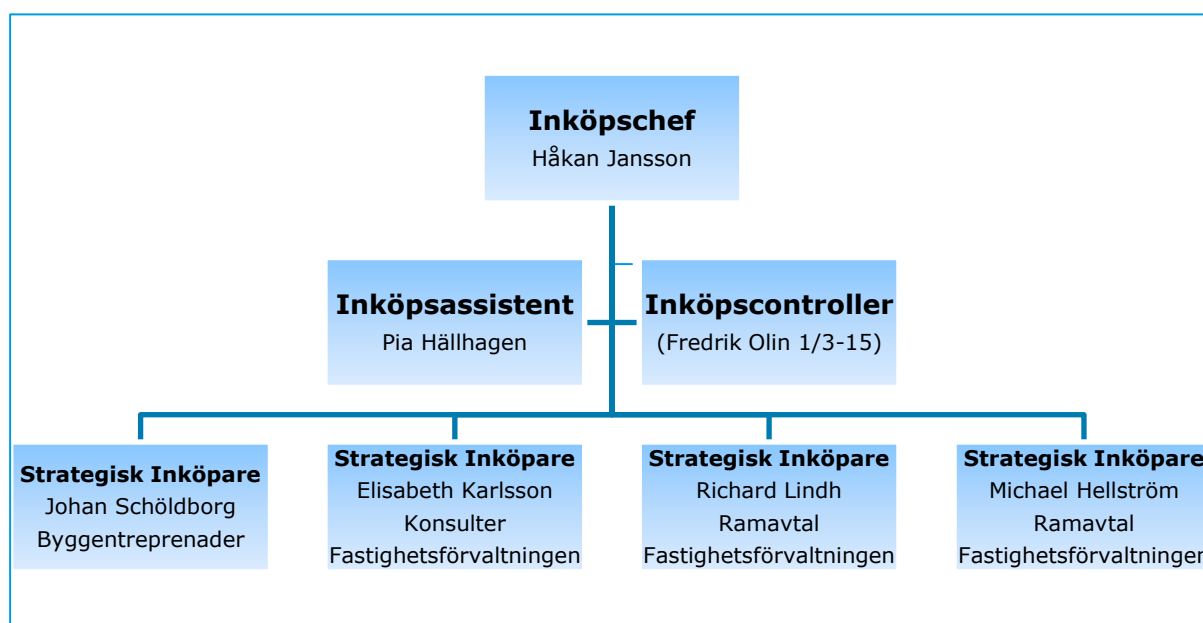
Svenska Bostäder är en stor aktör på bostadsmarknaden och en av Sveriges största beställare av byggtreprenader. Total årlig inköpsvolym på ca 2,6 miljarder kronor (exkl. moms). Inköpsvolymen varierar mellan åren, främst beroende på antalet nybyggnads- och större ombyggnadsprojekt.

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, fyra strategiska inköpare med kategoriansvar över olika avtalsområden samt en inköpsassistent på halvtid. Från och med den 1 mars 2015 ingår även en inköpscontroller i gruppen.



Inköpsrådet

Ett inköpsråd har hållits mellan Inköpsenheten och utvalda representanter i förvaltningsorganisationen. Syftet med inköpsrådet är ett löpande informationsutbyte mellan Inköpsenheten och förvaltningsorganisationen. Under 2014 hölls sju möten i inköpsrådet.

Svenska Bostäders upphandlingsprocess

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

- Objektsspecifik (projekt)upphandling (byggtreprenader)
- 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 fyra 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 fyra 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. 245 (1 760) st inköpsorder gjordes under 2014.
- IKS är ett beställningssystem för service och underhållsaktiviteter. 39 000 (31 000) st beställningar utfördes i IKS-systemet under 2014.

Åtgärder utförda under 2014 inom inköp

- Beslut att rekrytera en inköpscontroller.
- Beslut att fortsättningsvis endast nyttja IKS-webb för samtliga typer av inköpsorder/beställningar.
- Antal avtalsleverantörer har reducerats med över 15 procent.
- Delta i Sune-projektets olika aktiviteter samt del av styrgruppen.
 - Beslut att vidareutveckla IKS-beställningssystem, med avseende på funktionalitet och spårbarhet.
 - Beslut att utveckla en avtalsmodul som stödjer och är kopplad till IKS-beställningssystem och Leverantörsportalen.
 - Beslut att Inköpsenheten tar över det administrativa ansvaret för både IKS-beställningssystem och Leverantörsportalen (ärendeaåterrapportering – leverantörer).
 - Löpande utbilda användare i IKS.
- Har genomfört gemensamma upphandlingar med systerbolag.
- Har genomfört upphandlingar med sociala skullkrav (Återvinningsteam Järva).
- Öka antalet upphandlingar utförda i egen regi.
- Ta fram och implementera effektivare arkiveringsrutiner.
- Ett närmare och bättre samarbete med Miljöenheten har etablerats.
- Upphandling av konsultmäklare har genomförts.

Generella fakta för år 2014

Metod/tillvägagångssätt

Nedanstående redovisning av inköpsstatistik har kartlagts utifrån Svenska Bostäders leverantörsreskontra år 2014. Analysen har utförts med hjälp av verktyget IP - Monitor. Inköpsvolymen är exklusive moms. Alla siffror med parentes avser föregående år.

Allmänt

Enligt analysen har Svenska Bostäders betalat leverantörsfakturer under året 2014 motsvarande beloppet 2 557 miljoner kronor. Det totala antalet leverantörer under 2014 var 1 358 (1 439) och antalet fakturer var 114 030 (124 710).

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

Leverantörer - Tio i topp 2012		
Leverantörer	Försörjningsområde	Värde MSEK
SKANSKA SVERIGE AB	Byggprojekt och service/underhåll	492
AB FORTUM VÄRME	Energi - Värme	176
NCC CONSTRUCTION SVERIGE AB	Byggprojekt	111
BTH BYGG AB	Byggprojekt	96
KUNGSFISKAREN BYGG & FASTIGHET AB	Byggprojekt och service/underhåll	84
M3 BYGG AB	Byggprojekt	82
VÄRMDÖ BYGGENTREPRENADER	Byggprojekt	77
PEAB SVERIGE AB	Byggprojekt	63
MONTERA PLÅT & BYGG AB	Service/underhåll	59
SEHED FASAD AB	Byggprojekt (fasadrenoveringar)	47
Leverantörer		Antal fakturor
FORTUM MARKETS AB	Energi – Eldistribution	19 061
ENERGI I SVERIGE AB	Energi – El	10 988
STOCKHOLM VATTEN AB	Vatten och sophantering	4 713
AB FORTUM VÄRME	Energi - Värme	4 354
HUSBYGGNADSVAROR HBV	Förnödenheter - varor	4 986
SECURITAS BEVAKNING AB	Jour montörer	3 061
KÖKSMONTAGE GRUPPEN AB	Service och underhåll - El	2 452
J-O MYHRBERGS BYGGSERVICE	Service och underhåll – bygg	2 168
ALLT I TRANSPORT	Flytthantering	1 941
STOCKHOLM DRIFTTEAM AB	Service och underhåll - Styr	1 836

Bild 1

Genomförda och påbörjade upphandlingar under 2014

Inköpsenheten för Svenska Bostäder inkl. dotterbolag har under 2014 påbörjat och genomfört 54 (28) upphandlingar:

- Ramavtal, 20 st upphandlingar till ett värde av ca 100 Mkr/år.
- Projekt- och objektspecifika upphandlingar, 27 st till ett värde av ca 1 445 Mkr.
- Funktionsavtal, 7st upphandlingar till ett värde av ca 15 Mkr/år.

Överprövningar

Under 2014 har Svenska Bostäder blivit föremål för två överprövningar:

- Klottersanering - negativt utfall för Svenska Bostäder, vilket resulterade i ny upphandling.
- Rörservice - leverantören återkallande sin prövningsbegäran.

Svenska Bostäder ingick även en förlikningsöverenskommelse med konsultföretaget Kreativ Bygg.

Utbildning

Utbildningsnivån inom Inköpsenheten

Svenska Bostäder har målsättningen att de strategiska inköparna ska vara diplomerade eller certifierade inköpare genom Sveriges Offentliga Inköpare (SOI). Samtliga inköpare,

är minst diplomerad upphandlare. Under 2014 har utbildningsaktiviteter fokuseras på specialområden så som; IT- och konsultupphandling, Nya Aff, Bygg- och entreprenadupphandling och utbildning för arkivering av upphandlingsdokumentation.

Utmaningar/Utblickar mot 2015 och framåt

De mest betydande utmaningarna/förändringarna ur ett inköpsperspektiv är:

- Att nå de effektmål som är satta för Leverantörsportalen, 90 procents tidsmässig leveranssäkerhet.
- Säkerställa att Sune-projektet, nytt affärssystem implementeras enligt bestämd tidsplan.
- Att genomföra utbildning av Svenska Bostäders personal gällande LOU och hur offentlig upphandling påverkar vår verksamhet.
- Att ta fram en specifikation på inköpsinformation som skall finnas tillgänglig på den nya Svebben.
- Att vara delaktig i projektet Verksam (utveckling av Svenska Bostäders kvalitet- och miljöledningssystem).
- Att säkerställa att framtagna arkiveringsrutiner avseende inköpsdokumentation implementeras och följs.
- Att vara en aktiv och konstruktiv part i projektet Stockholmshuset.
- Att genomföra och säkerställa att ett ramavtal kommer på plats gällande Snabba hus
- Att medverka till och underlätta för att kunna ställa socialkrav i framtida upphandlingar.

Slutord

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

Viktigt är att Svenska Bostäders hela verksamhet uppfattar inköpsavdelningen som en funktion som underlättar verksamhetens arbete vid beställningar och avrop. Inköpsenheten måste vara lyhörd mot verksamhetens behov men också vara tydliga mot verksamheten vilka krav som måste följas, med tanke på upphandlingslagstiftningen.

Inköpsenheten skall förhoppningsvis med en positiv dialog inom Svenska Bostäder skapa ännu bättre laganda inom hela företaget.

2015-08-07

Håkan Jansson
Inköpschef