

Handläggare: Håkan Jansson
Telefon: 08-508 371 10

Till styrelsen

Upphandlings- och inköpsverksamheten inom Svenska Bostäder, rapport

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Rapporten godkänns.

Vällingby den 26 augusti 2016

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 2015 inom inköp	2
Generella fakta för år 2015	2
Metod/tillvägagångssätt.....	2
Allmänt	2
Genomförda och påbörjade upphandlingar under 2015	3
Överprövningar under 2015	3
Utbildning	3
Utbildningsnivån inom Inköpsenheten	3
Utmaningar/Utblickar mot 2016 och framåt	4
Slutord	4

Bakgrund

Allmänt

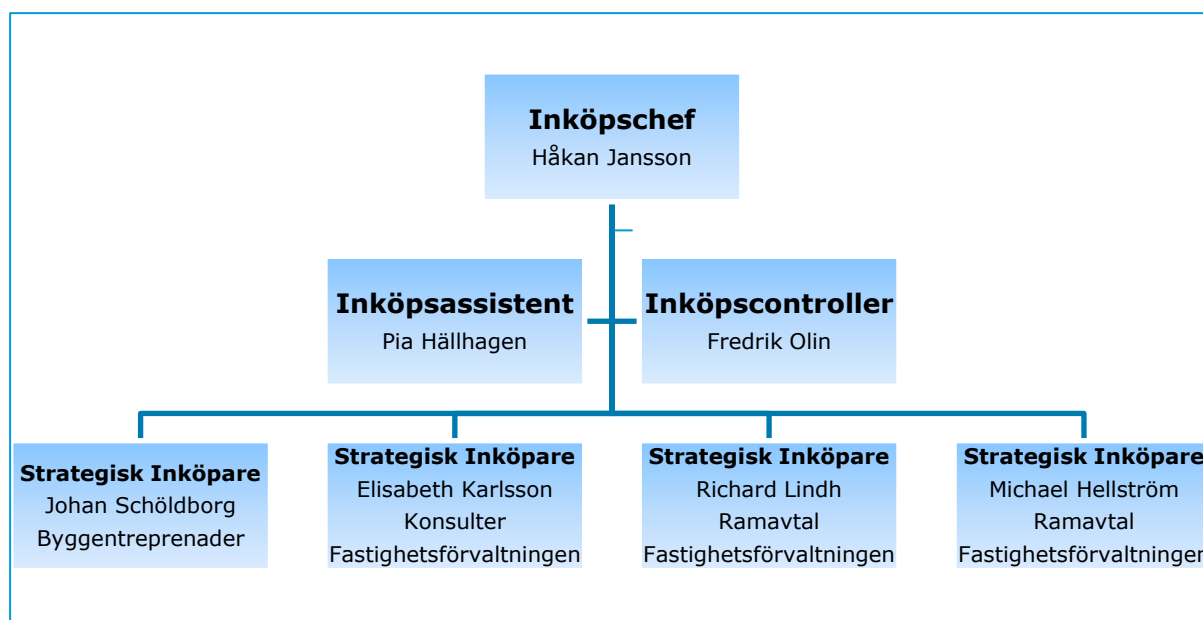
Svenska Bostäder (SB) är en stor aktör på bostadsmarknaden och en av Sveriges största beställare av byggtreprenader. Total årlig inköpsvolym på ca 3,1 miljarder kronor (exkl. moms) inköpsvolymen varierar varje år beroende på främst antalet nybyggnads- och större ombyggnadsprojekt.

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, en inköpscontroller, 4 st 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 2015 hölls 2 st Inköpsrådsmöten. Inköp har även genomfört separata utbildningar, **"Hur lag om offentlig upphandling påverkar SB's Verksamhet"**, med samtliga Bovärdssteam inom förvaltningen plus motsvarande utbildning för övriga företagsfunktioner.

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 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 ett egenutvecklat inköpssystem, IKS-webb. Inköpssystemet är länkat till Fasad samt även till Leverantörsportalen, i denna applikation återrapporterar leverantörer sina aktiviteter med avseende på service och underhåll, direkt i vårt system.

- Under **2015** har 34 713 st. (39 000) beställningar gjorts avseende service- och underhållsaktiviteter, byggprojekt och konsulter, i IKS-webb.

Åtgärder utförda under 2015 inom inköp

- Satta effektmål för Leverantörsportalen med avseende tidsmässig leveranssäkerhet har uppnåtts >90%. I augusti 2016 ligger den tidsmässiga leveranssäkerheten på 93%.
- Inom befintliga ramavtalsområden har antalet leverantörer minskat med 25%. Under året har även komplettering skett med ytterligare ramavtalsområden.
- Inköp har varit delaktig i Sune-projektets olika aktiviteter samt del av styrgruppen.
 - Vidareutveckla IKS-beställningssystem, med avseende på funktionalitet och spårbarhet har genomförts.
 - Utveckling av ny Avtalsmodul har genomförts och implementeras. Avtalsmodulen stödjer både IKS-beställningssystem och Leverantörsportalen
 - Inköp har tagit över det administrativa ansvaret för både IKS-beställningssystem och Leverantörsportalen.
 - Avvikelse rapportering med avseende på avsteg från rangordning, har införts i IKS-webb, månatliguppföljning.
- Inköp har varit delaktigt i gemensam upphandling av Stockholmshusen, tillsammans med inköpsaktörer från våra systerbolag.
- En effektivare arkiveringsrutiner avseende upphandlingsrelaterad information har implementeras.
- Interna mallar och instruktioner har arbetats fram under året.
- Konsultmäklare har upphandlats och implementeras, leverantör är Zerochaos AB.

Generella fakta för år 2015

Metod/tillvägagångssätt

Nedanstående redovisning av statistik har kartlagts utifrån Svenska Bostäders leverantörsreskontra år 2015. Inköpsvolymen är exklusive moms. Alla siffror med parantes avser förgående år.

Allmänt

Enligt analysen har Svenska Bostäders betalat leverantörsfakturer under året 2015 motsvarande beloppet 3 100 miljoner kronor. Det totala antalet externa leverantörer under 2015 var 1351 (1358) st och antalet fakturer var 113 588 (114 030) st.

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

Leverantörer - Tio i topp 2015	Försörjningsområde	Värde MSEK
SKANSKA SVERIGE AB	Byggprojekt och service/underhåll	464
MY FIRST HOME BYGG	Byggprojekt	220
AB FORTUM VÄRME SAMÄGT MED STOCKHOLMS STAD	Energi/ Värme	205
VÄRMDÖ BYGGENTREPRENADER	Byggprojekt	191
M3 BYGG AB	Byggprojekt	166
NCC CONSTRUCTION SVERIGE AB	Byggprojekt och service/underhåll	162
EXPLOATERINGSKONTORET	Kommunala avgifter	160
PEAB SVERIGE AB	Byggprojekt	125
BTH BYGG AB	Byggprojekt	114
BYGGMÄSTARGRUPPEN STOCKHOLM BMG AB	Byggprojekt	82

Leverantörer - Tio i topp 2015	Försörjningsområde	Antal fakturor
ENERGIKUNDSERVICE SVERIGE AB/FORTUM MARKETS/STOCKHOLM GAS	Energi - El	19401
ENERGI FÖRSÄLJNING SVERIGE AB	Energi - El	10829
STOCKHOLM VATTEN AB	Vatten och avlopp/ avfallshantering	7824
AB FORTUM VÄRME SAMÄGT MED STOCKHOLMS STAD	Energi - Värme och kyla	5811
HUSBYGGNADSVAROR HBV	Förnödenheter/ varor	5771
SECURITAS SVERIGE AB	Fastighetsjour	3275
BRAVIDA SVERIGE AB	Fastighetsförvaltning	2874
FORTUM MARKETS AB	Energi	2796
EXPLOATERINGSKONTORET	Kommunala avgifter	2292
SÖDERKYL AB	Vitvaror och tvättstugeservice	1997

Bild 1

Genomförda och påbörjade upphandlingar under 2015

Inköpsenheten för Svenska Bostäder inkl. dotterbolag har under 2015 påbörjat och genomfört 49 (54) upphandlingar:

- Ramavtal, 19 st upphandlingar till ett värde av ca 925 (100) Mkr/år.
- Projekt- och objektspecifika upphandlingar, 22 st till ett värde av ca 1 726 (1 445) Mkr.
- Funktionsavtal, 8 st upphandlingar till ett värde av ca 23 (15) Mkr/år.

Överprövningar

Under 2015 har Svenska Bostäder blivit föremål för 3 st överprövningar:

- Klottersanering med positivt utfall för SB.
- Måleriarbete (Stadsholmen) med positivt utfall för SB.
- Fastighetsjour med positivt utfall för SB.

Utbildning

Utbildningsnivån/aktiviteter inom Inköpsenheten

Svenska Bostäder har målsättningen att de strategiska inköparna ska vara diplomerade eller certifierade inköpare genom SOI (Sveriges Offentliga Inköpare). Samtliga inköpare, är minst diplomerad upphandlare. Under 2015 har utbildningsaktiviteter fokuseras på Ledarskapsutbildning för de strategiska inköparna. Inköpsverksamheten har också genomfört teamutbildning via SLG thomas. Resultatet är ett nytt Coachkort där alla medarbetare ser varandras egenskaper och respektive medarbetares styrkor. Inköpsenheten har även löpande deltagit i utbildningar gällande AFF, LOU och Bygg- och entreprenadjuridik.

Utmaningar/Utblickar mot 2016 och framåt

De mest betydande utmaningarna/förändringarna ur ett inköpsperspektiv är:

- Att bibehålla uppnådda effektmål som är satta för Leverantörsportalen, 90% tidsmässig leveranssäkerhet.
- Att genomföra utbildning för SB:s personal gällande "Utveckling av Beställarkompetens".
- Att vara delaktig i projektet Verksamt (utveckling av SB:s kvalitet- och miljöledningssystem).
- Att vara delaktig i projektet Vera (FAST2) nytt fastighetssystem.
- Att delta i Stadens projekt som syftar till att öka socialkrav samt säkerställa justa anställningsvillkor för leverantörens personal, vid upphandling.
- Att säkerställa att Inköpsverksamhetens medarbetare är förberedda på att ny LOU-lagstiftning träder i kraft under 2017.
- Att genomföra upphandlingar på ett tiotal tekniska konsultkategorier.
- Att delta och bidra till SB:s utveckling av ett nytt intranet med förbättrad funktionalitet för SB:s dagliga verksamhet.

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 att SB:s hela verksamhet uppfattar inköpsavdelningen som en funktion som underlättar verksamhetens arbete vid beställningar och avrop. Inköpsavdelningen måste vara lyhörd mot verksamhetens behov men också vara tydliga mot verksamheten vilka krav som måste följas, med tanke på upphandlingslagstiftningen.

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

2016-08-18
Håkan Jansson