



**Styrelseärende  
Styrelsen 2017-09-07  
Ärende 7**

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 23 augusti 2017

Pelle Björklund

**Ärendet**

Svenska Bostäder är en stor aktör på bostadsmarknaden och en av Sveriges största beställare av byggtreprenader. Den totala inköpsvolymen år 2016 var på ca 3,4 miljarder kronor, avseende samtliga inköp inklusive byggtreprenader. Bolagets inköpsverksamhet ska säkerställa att effektiva och lätthanterade lösningar tillhandahålls till Svenska Bostäders hela verksamhet. Inköpsenheten skall också underlätta för Svenska Bostäder att efterleva befintliga och kommande krav gällande lagstiftning och den allmänna förändringen inom offentlig upphandling.

I bifogad 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

<b>Bakgrund</b> .....	<b>1</b>
Allmänt .....	1
<b>Inköpsorganisationens uppdrag</b> .....	<b>1</b>
Inköpsorganisation .....	1
Inköpsrådet .....	1
<b>Svenska Bostäders upphandlingsprocesser</b> .....	<b>1</b>
<b>Inköpssystem</b> .....	<b>2</b>
<b>Åtgärder utförda under 2016 inom inköp</b> .....	<b>2</b>
<b>Generella fakta för år 2016</b> .....	<b>2</b>
Metod/tillvägagångssätt.....	2
Allmänt .....	3
Genomförda och påbörjade upphandlingar under 2016 .....	3
Överprövningar under 2016 .....	3
<b>Utbildning</b> .....	<b>3</b>
Utbildningsnivån inom Inköpsenheten .....	4
<b>Utmaningar/Utblickar mot 2017 och framåt</b> .....	<b>4</b>
<b>Slutord</b> .....	<b>4</b>

## Bakgrund

### Allmänt

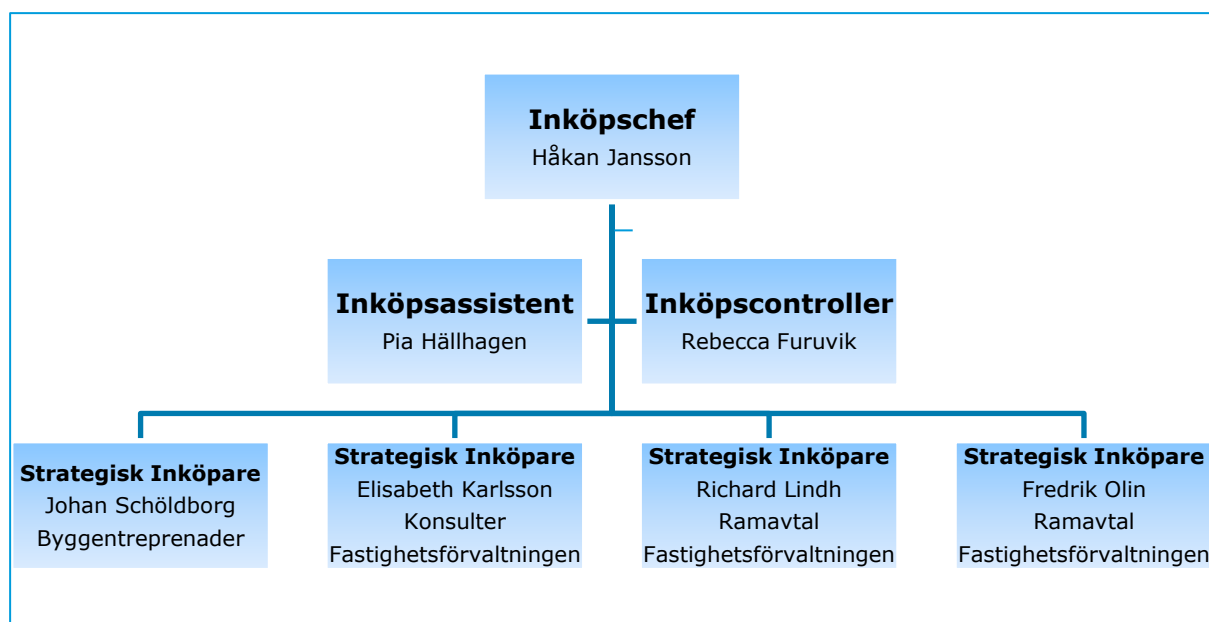
Svenska Bostäder är en stor aktör på bostadsmarknaden och en av Sveriges största beställare av byggtreprenader. Total årlig inköpsvolym uppgår till c:a 3,4 miljarder kronor (exkl. moms). Inköpsvolymen varierar varje år beroende på främst antalet nybyggnads- och större ombyggnadsprojekt.

## Inköpsorganisationens uppdrag

Inköpsverksamheten i Svenska Bostäder är centraliserad till Inköpsenheten inom Fastighetsutvecklingsavdelningen. Inköpsenheten 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, fyra 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 2016 hölls tre möten med inköpsrådet. Inköp har påbörjat genomförandet av en ny internutbildning, "Utveckling av beställarkompetens". I första hand skall medarbetare inom förvaltningen utbildas.

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

- Under 2016 har 35 937 st (34 713) beställningar gjorts avseende service- och underhållsaktiviteter, byggprojekt och konsulter, i IKS-webb.

## Åtgärder utförda under 2016 inom inköp

- Satta effektmål för Leverantörsportalen med avseende tidsmässig leveranssäkerhet har uppnåtts >90%. I augusti 2017 ligger den tidsmässiga leveranssäkerheten på 92%.
- Intern utbildning avseende "Utveckling av beställarkompetens" har påbörjats och kommer att fortsättningsvis genomföras vid behov.
- Inköp har en fast representant i projektet Verksam, Fredrik Olin. Projektet syftar till att utveckla SB:s kvalitets- och miljöledningssystem.
- Inköp har även varit med i uppstartsmöte och workshop i Vera-projektet. Fredrik Olin har i egenskap av inköpssystemansvarig varit inköpsenhetens representant.
- Sociala krav: ett flertal medarbetare har varit involverade i stadens projekt för att främja anställdas anställningsvillkor hos leverantören. Inköpsenheten har även deltagit i Upphandlingsmyndighetens projekt som syftar till att uppnå motsvarande förbättringar.
- Inför den nya lagstiftningen gällande LOU som skall träda i kraft 2017 har samtliga medarbetare på inköpsenheten deltagit i externa utbildningar.
- Representanter från inköpsenheten har deltagit i workshop avseende ett nytt intranet för SB.
- Inköpsenheten har deltagit i stadens workshops gällande inköpsindikatorer för systematisk leverantörsuppföljning.
- Omfattande upphandling av tekniska konsulter har genomförts under 2016 samt att ny modell för avrop och uppföljning har implementerats.
- Upphandling har genomförts för Snabba Hus-konceptet gällande Råcksta och Bergslagsvägen.

## Generella fakta för år 2016

### Metod/tillvägagångssätt

Nedanstående redovisning av statistik har kartlagts utifrån Svenska Bostäders leverantörsreskontra år 2016. Inköpsvolymen är exklusive moms. Alla siffror med parantes avser förgående år.

## Allmänt

Enligt analysen har Svenska Bostäders betalat leverantörsfakturer under året 2016 motsvarande 3 360 miljoner kronor. Det totala antalet externa leverantörer under 2016 var 1 018 (1 351) st och antalet fakturer var 118 190 (113 588) 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 2016	Försörjningsområde	Värde MSEK
SERNEKE BYGG ÖST AB	Byggprojekt	444
AB FORTUM VÄRME SAMÄGT MED STOCKHOLMS STAD	Energi/ Värme	231
M3 BYGG AB	Byggprojekt	201
SKANSKA DIREKT AB	Byggprojekt och service/underhåll	180
EXPLOATERINGSKONTORET	Kommunala avgifter	138
METROLIT BYGGNADS AB	Byggprojekt	109
BYGGMÄSTARGRUPPEN STOCKHOLM BMG AB	Byggprojekt	109
BTH BYGG AB	Byggprojekt	86
PEAB SVERIGE AB	Byggprojekt	86
MONTERA PLÅT&SMIDE AB	Byggprojekt och service/underhåll	74

Leverantörer - Tio i topp 2016	Försörjningsområde	Antal fakturer
ENERGI FÖRSÄLJNING SVERIGE AB	Energi - El	14860
AB FORTUM VÄRME SAMÄGT MED STOCKHOLMS STAD	Energi - Värme och kyla	6066
HUSBYGGNADSVAROR HBV	Förnödenheter/ varor	5372
STOCKHOLM VA AB	Vatten och avlopp	4822
STOCKHOLM VATTENS och AVFALL AB	Avfallshantering	4231
BRAVIDA SVERIGE AB	Service och underhåll, vitvaror	3201
SECURITAS SVERIGE AB	Fastighetsförvaltning Fastighetsjour	2864
STOCKHOLMS DRIFT TEAM	Service och underhåll	2532
SÖDERKYL AB	Vitvaror och tvättstugeservice	2352
EXPLOATERINGSKONTORET	Kommunala avgifter	2252

**Bild 1**

## Genomförda och påbörjade upphandlingar under 2016

Inköpsenheten för Svenska Bostäder inkl. dotterbolag har under 2016 påbörjat och genomfört 61 (49) upphandlingar:

- Ramavtal, 23 st upphandlingar till ett värde av c:a 110 (925) Mkr/år.
- Projekt- och objektspecifika upphandlingar, 32 st till ett värde av ca 1 001 (1 726) Mkr.
- Funktionsavtal, 6 st upphandlingar till ett värde av ca 104 (23) Mkr/år.

OBS! År 2015 var Stockholmshuset inkluderade i kostnaden för ramavtals-upphandlingarna, därav den stora skillnaden i värdet mellan år 2015 och 2016.

## Överprövningar

Under 2016 har Svenska Bostäder blivit föremål för sex överprövningar:

- **Flytt**, Rexab ansöker om ogiltighetsförklaring av avtal med Allt I Transport, ansökan avslås av rätten, positivt utfall för SB.
- **Städ**, Belles Golv & Städ AB ansöker om överprövning, vinnande anbudsgivare drar tillbaka sitt anbud, Belles tilldelas avtal.
- **Flytt**, Rexab ansöker om skadestånd och ogiltighetsförklaring av nytt flyttavtal. Under 2017 har förvaltningsrätten inte givit bifall till Rexabs ansökan.
- **Ombyggnadsprojekt** Hjälminge 1, Metrolit Byggnads AB ansöker om överprövning, ansökan avslås av rätten, positivt utfall för SB.
- **Ombyggnadsprojekt** Lillkvarnen 1 & 2, Constrera AB ansöker om överprövning, ansökan avslås av rätten, positivt utfall för SB
- **Måleriarbete** (Stadsholmen), Alviks Måleri AB ansöker om överprövning, kammarrätten avslår begäran, positivt utfall för SB och Stadsholmen.

## Utbildning

### Utbildningsnivån/aktiviteter inom Inköpsenheten

Svenska Bostäder har målsättningen att de strategiska inköparna ska vara diplomerade eller certifierade inköpare genom SOI (Sveriges Offentliga Inköpare). Under 2017 kommer nytillkomna strategiska inköpare att genomgå diplomerad inköpsutbildning. Under 2016 har tre medarbetare på Inköpsenheten genomgått ledarskapsutbildning. Inköpsenhetens medarbetare har även löpande deltagit i utbildningar gällande AFF (Avtal för fastighetsförvaltning), LOU och bygg- och entreprenadjuridik samt även administratörsutbildning.

## Utmaningar/utblickar mot 2017 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 utbildning för SB:s personal gällande "Utveckling av beställarkompetens".
- Att fortsätta deltagandet i projektet Verksamhet, samt påbörja detaljarbetet med inköpsprocesserna.
- Att genomföra en omfattande uppgradering av IKS/leverantörsportal med avseende på nytt gränssnitt, funktionalitet samt även säkerställa att inköpssystemet är tillgängligt via mobilen.
- I samband med uppgradering av IKS kommer samtliga medarbetare ges möjlighet till utbildning i den nya systemmiljön, inköpsenhetens medarbetare kommer att genomföra utbildningen.
- Inom ramarna för Vera (FAST2) nytt fastighetssystem, kommer en GAP-analys att göras mot befintligt beställningssystem, IKS och FAST2.
- SB Inköpsenhet kommer att samordna och genomföra Bilpools upphandling inom staden. Vilket också kommer innebära att få möjlighet till bilpool i vår nyproduktion.
- Upphandling av centrumledning (förvaltare) av centrumanläggning i Vällingby kommer att genomföras.
- Upphandling av konstnärlig utsmyckning för Stockholmshuset kommer att samordnas och genomföras av SB:s Inköpsenhet.
- Inköpsenheten kommer att fortsätta att stödja projektledare i avropsaktiviteter inom Stockholmshusetprojektet.
- Inköpsenheten kommer att medverka med representanter i projektet att underlätta för utländska entreprenörer. Familjebostäder har huvudansvaret för projektet.
- Inköpsenheten kommer att utveckla sin intranetdel på Svebben för att underlätta för SB:s verksamhet att hitta rätt och relevant information gällande inköp- och upphandlingsfrågor, avtal och system, mallar och rutiner.
- Inköpsenheten på SB kommer även att fortsätta arbetet med att hitta gemensamma rutiner och samarbeten med våra systerbolag.

- Att fortsätta öka andelen formella beställningar och avrop inom SB.
- Att fortsätta att ställa socialkrav i upphandling som medför arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i SB:s områden.
- Att fortsätta utveckla arbetssätt och metoder för systematisk uppföljning av upphandlade avtal.

## 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.

2017-08-11  
Håkan Jansson

---