



**Styrelseärende  
Styrelsen 2018-09-06  
Ärende 8**

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 22 augusti 2018

Åsa Steen  
Tf VD

### **Ärendet**

Svenska Bostäder är en stor aktör på bostadsmarknaden och en av Sveriges största beställare av byggentreprenader. Den totala inköpsvolymen 2017 var c:a 3,2 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 2017 samt utmaningar för 2018.

### **Bilaga**

1. Upphandlings- och inköpsverksamhet inom Svenska Bostäder.
-

# 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 2017 inom inköp</b> .....	<b>2</b>
<b>Generella fakta för år 2017</b> .....	<b>3</b>
Metod/tillvägagångssätt.....	3
Allmänt .....	3
Genomförda och påbörjade upphandlingar under 2017 .....	3
Överprövningar under 2017 .....	4
<b>Utbildning</b> .....	<b>4</b>
Utbildningsnivån inom Inköpsenheten .....	4
<b>Utmaningar/Utblickar mot 2018 och framåt</b> .....	<b>4</b>
<b>Slutord</b> .....	<b>5</b>

## Bakgrund

### Allmänt

Svenska Bostäder (SB) är en stor aktör på bostadsmarknaden och en av Sveriges största beställare av byggentreprenader. Total årlig inköpsvolym på knappt 3,2 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, 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 2017 hölls fem Möten med Inköpsrådet. Inköp har fortsatt genomförandet av internutbildning, "Utveckling av beställarkompetens", under 2017 hölls sju utbildningstillfällen.

## 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 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 2017 genomfördes en uppgradering av inköpssystemet och i samband med denna uppgradering har samtliga anställda erbjudits utbildning. Utbildningarna har anpassats och genomförts dels per distrikt men även varit uppdelad på förvaltningsbeställningar och för övriga beställningar.

- Under **2017** har 37 076 (35 937) beställningar gjorts avseende service- och underhållsaktiviteter, byggprojekt samt konsulter i IKS-webb.

## Åtgärder utförda under 2017 inom inköp

- Satta effektmål för Leverantörsportalen med avseende tidsmässig leveranssäkerhet har uppnåtts >90 %. I augusti 2018 ligger den tidsmässiga leveranssäkerheten på 94 % mot 92 % under föregående år.
- Förtättningsaktiviteten för intern utbildning avseende "Utveckling av beställarkompetens" har genomföras vid sju tillfällen.
- Inköpsenheten har en fast representant i projektet Verksam.
- Befintligt inköpssystem har genomgått en omfattande uppgradering både gällande gränssnitt och med avseende på funktionalitet. Inköpssystemet finns även nu tillgängligt via mobilen.
- I samband med ovan uppgradering har Inköpsenheten genomfört omfattande och anpassade utbildning av samtliga anställda, med utgångspunkt ifrån deras beställningsbehov.
- Representant från Inköpsenheten har varit ansvarig tillsammans med externa projektledare att göra en GAP-analys gällande IKS och FAST2 (Vera). I denna analys har även systerbolag varit inkluderade.
- Inköpsenheten har påbörjat och samordnat bilpoolsupphandling mellan systerbolagen. Syftet med upphandlingen är att erbjuda en bilpoolslösning till våra hyresgäster.
- Inköpsenheten har påbörjat upphandling av ny förvaltningsledning för Vällingby centrum.
- I vårt hållbarhetsarbete har mutor och korruption identifierats som en riskfaktor. För att minska denna risk har Inköpsenheten engagerat Natalie Phalén från Institutet mot mutor i föreläsningar och utbildning av samtlig personal hos Svenska Bostäder.
- Inköpsenheten har deltagit i stadens workshops gällande inköpsindikatorer för systematisk leverantörsuppföljning.
- Under 2017 har Inköpsenheten byggt upp en egen hem-/supportsida på intranätet. Här finns tillgång till all information gällande regler, rutiner, länkar till avtalskatalog och inköpssystem, statistik, support, nyheter mm.
- För att underlätta för vår förvaltning, distriktet, har vi via en pilotaktivitet i Järvadistriktet implementerat en lösning så att samtliga garantiåtgärder kan beställas i vårt inköpssystem. Lösningen har fallit mycket väl ut.

## Generella fakta för år 2017

### Metod/tillvägagångssätt

Nedanstående redovisning av statistik har kartlagts utifrån Svenska Bostäders leverantörsreskontra år 2017. Inköpsvolymen är exklusive moms. Alla siffror med parantes avser föregående år.

### Allmänt

Enligt analysen har Svenska Bostäders betalat leverantörsfakturor under året 2017 motsvarande beloppet 3 182 miljoner kronor. Det totala antalet externa leverantörer under 2017 var 1 042 (1 018) och antalet fakturor var 120 526 (118 190).

I följande tabeller redovisas de leverantörer som står för störst inköpsvolym samt har flest fakturor.

Leverantörer med högst inköpsvolym 2017	Försörjningsområde	Värde mnkr
SERNEKE BYGG ÖST AB	Byggprojekt	337
M3 BYGG AB	Byggprojekt	296
AB FORTUM VÄRME SAMÄGT MED STOCKHOLMS STAD	Energi/ Värme	171
EXPLOATERINGSKONTORET	Kommunala avgifter	139
BYGGMÄSTARGRUPPEN STOCKHOLM BMG AB	Byggprojekt	127
SKANSKA SVERIGE AB	Byggprojekt	125
SKANSKA DIREKT AB	Byggprojekt och service/underhåll	122
NCC CONSTRUCTION SVERIGE AB	Byggprojekt	87
BYGGPARTNER I DALARNA AB	Byggprojekt	86
Q-GRUPPEN AB	Byggprojekt och service/underhåll	85

Leverantörer med störst antal fakturor 2017	Försörjningsområde	Antal fakturor
ENERGI FÖRSÄLJNING SVERIGE AB	Energi - El	18 813
STOCKHOLM VATTENS BFUS AB	Vatten och avlopp, Avfall	9 557
FORTUM VÄRME SAMÄGT MED STOCKHOLMS STAD	Energi - Värme och kyla	5 698
HUSBYGGNADSVAROR HBV	Förnödenheter/varor	5 562
SECURITAS SVERIGE AB	Fastighetsförvaltning Fastighetsjour	3 022
BRAVIDA SVERIGE AB	Service och underhåll, vitvaror	2 884
J-O MYHRBERS BYGGSERVICE AB	Byggservice och underhåll	2 716
SÖDERKYL AB	Vitvaror och tvättstugeservice	2 522
STOCKHOLMS DRIFT TEAM	Service och underhåll	2 314
EXPLOATERINGSKONTORET	Kommunala avgifter	2 258

### Genomförda och påbörjade upphandlingar under 2017

Inköpsenheten inom Svenska Bostäder inklusive dotterbolag har under 2017 påbörjat och genomfört 64 (61) upphandlingar:

- Ramavtal, 13 upphandlingar till ett värde av ca 107 (302) mnkr/år.
- Projekt- och objektspecifika upphandlingar, 46 till ett värde av ca 1 992 (1 001) mnkr.
- Funktionsavtal, tre upphandlingar till ett värde av ca 37 (23) mnkr/år.

### Överprövningar

Under 2017 var Svenska Bostäder föremål för en överprövning:

- **Byggservice – AB Stadsholmen**,. Förvaltningsdomstolen dömde till Svenska Bostäders fördel.

## 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 har en medarbetare genomgått utbildningen diplomerad strategisk inköpare. Inköpsenhetens medarbetare har även löpande deltagit i utbildningar gällande AFF, LOU, bygg- och entreprenadjuridik samt även administratörsutbildning. Medarbetare på Inköpsenheten är även involverade i Inköpschefsnätverk, Byggherrarnas LOU-entreprenadgrupp och Nätverk för offentliga upphandlare (JUC).

## Utmaningar och utblickar mot 2018 och framåt

De mest betydande utmaningarna/förändringarna ur ett inköpsperspektiv är:

- Att bibehålla uppnådda effektmål som är satta för Leverantörsportalen, 90 % tidsmässig leveranssäkerhet.
- Att tillsammans med våra systerbolag kartlägga och påbörja upphandlingsaktiviteter avseende tekniska IT-system för fastighetsdrift.
- Att säkerställa att projektet Verksam utmynnar i en uppdatering av detaljerade processer och rutiner som är förankrade och kommunicerade i bolagets alla verksamheter.
- Att delta i Stadens kategoristyrningsarbete med avseende på inköpsområdet. Att bidra med resurser som kan ta ett kategoriansvar eller en specialistroll inom en eller flera inköpskategorier.
- Att delta i Stockholmsshems initiativ avseende "Rättvist byggande".
- Att gå ifrån vårt egenutvecklade Inköpssystem (IKS) till Lyra som är en produktifierad version av IKS, som finns tillgänglig på den öppna marknaden.
- Inköpsenheten kommer att fortsätta att stödja projektledare i avropsaktiviteter inom Stockholmshusprojektet.
- Inköpsenheten fortsätter medverka med representanter i projektet för att underlätta för utländska entreprenörer. Familjebostäder har huvudansvaret för projektet.
- Inköpsenheten kommer tillsammans med distrikt Järva och med vår entreprenör Green Landscaping AB undersöka möjligheten att skapa utbildningsprogram som leder till anställning. Ett steg till att ta ett större socialt ansvarstagande.
- Att upprätta en SABO-traineepå plats.
- Bolaget kommer fortsatt att ta ett stort ansvar när det gäller gemensamma upphandlingar mellan systerbolagen. Här kan nämnas konsultmäklare, bilpool, konstnärlig utsmyckning - Stockholmshuset, energikartläggning, energideklarationer, utskriftstjänster – Fasad.
- I Veraprojektet kommer Svenska Bostäder att tillsammans med våra systerbolag undersöka möjligheten att implementera bolagets befintliga inköpssystem, Lyra. Det kommer att underlätta vårt gemensamma arbete med avseende på kategoristyrning och att samordna framtida upphandlingar.
- Att utifrån erfarenheter från pilotaktiviteten i Järvadistriktet lägga över all garantihantering i bolagets inköpssystem.

## 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.

2018-08-13  
Håkan Jansson  
Inköpschef