

# Upphandlings- och inköpsverksamheten inom Svenska Bostäder

## Innehållsförteckning

<b>Bakgrund</b> .....	<b>1</b>
<b>Inköp hos Svenska bostäder</b> .....	<b>1</b>
Inköpsenhetens uppdrag.....	1
Strategisk upphandling och operativa beställningar.....	1
Inköpsenhetens organisation.....	1
Utbildningsnivå.....	1
Internutbildning.....	2
<b>Ramavtal och kontrakt</b> .....	<b>2</b>
<b>Beställningssystem och upphandlingssystem</b> .....	<b>2</b>
<b>Åtgärder utförda under 2020</b> .....	<b>3</b>
<b>Generella fakta för år 2020</b> .....	<b>3</b>
Leverantörsfördelning och fakturor.....	3
Annonserade upphandlingar 2020.....	4
Överprövningar.....	4
<b>Utblickar mot 2021 och framåt</b> .....	<b>4</b>
<b>Slutord</b> .....	<b>5</b>

## Bakgrund

Svenska bostäder och Stadsholmen är en stor aktör på bostadsmarknaden och bland de större beställarna av byggentreprenader inom offentlig förvaltning. Total årlig inköpsvolym är på ca 2,6 – 2,8 miljarder kronor exklusive moms. Inköpsvolymen varierar varje år beroende på främst antalet nybyggnads- och större ombyggnadsprojekt.

## Inköp hos Svenska bostäder

### Inköpsenhetens uppdrag

Stadens mål för inköpsarbetet är att bidra till kommunfullmäktiges inriktningsmål genom

- Rätt kvalitet utifrån verksamhetens behov
- Staden är en attraktiv avtalspart
- Kostnadseffektivitet

Svenska Bostäder använder inköp som ett medel för att kvalitetsutveckla verksamheterna samt för att driva utvecklingen i innovativ och ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar riktning. Inköpsenheten koordinerar och säkerställer att stadens beslutade policys efterlevs, att krav från Stadshus AB och Stadsledningskontoret inkluderas i upphandlingar och att legala krav inom offentlig upphandling efterlevs.

På övergripande nivå innebär detta att inköpsenheten har i uppgift att styra och leda inköpsverksamheten.

### Strategisk upphandling och operativa beställningar

Upphandlingsverksamheten inom Svenska bostäder är centraliserad till inköpsenheten. I detta ingår att säkerställa att strategiska upphandlingslösningar används och att styra inköp mot kostnadseffektiva och kvalitativa lösningar.

Det innebär bland annat att inköpsenheten

- Tar fram upphandlingsstrategi för respektive upphandling.
- Genomför alla annonserade upphandlingar antingen själv eller i samarbete med andra offentliga beställare.
- Ansvarar för upphandlingsprocessen.
- Planerar uppföljningen av tecknade avtal och samverkar med övriga inom organisationen för den övergripande uppföljningen.

Ansvar för de faktiska inköpen i form av beställningar och direktupphandlingar finns hos respektive verksamhet, liksom operativa uppföljningsaktiviteter. Inköpen utförs enligt de regler som framgår i delegationsordningen och attestinstruktionen.

### Inköpsenhetens organisation

Inköpsenheten har sju tjänster: inköpschef, fem strategiska inköpare och en inköpsassistent. Under året har inköpsenheten haft rörlighet bland medarbetarna, vilket har inneburit flera vakanser under stor del av 2020 och även framåt under 2021. Särskilt kännbart har bristen av strategiska inköpare varit med endast två, tre tillsatta tjänster under stor del av året. Tidigare inköpschef slutade i början av 2020 och ersattes av en interimchef. Ny inköpschef började augusti 2020.

Alla medarbetare som var anställda på inköpsenheten december 2020 har anställts under kalenderåret.

Inköpsenheten har 1 oktober 2020 flyttat från avdelningen för fastighetsutveckling till avdelningen för ekonomi.

### **Utbildningsnivå**

Svenska bostäder har målsättningen att de strategiska inköparna ska vara diplomerade inköpare genom Sveriges Offentliga Inköpare (SOI), med inriktning entreprenad. Dessa utbildningar har till stor del inte funnits tillgängliga under pandemiåret 2020. Endast få vidareutbildningar av inköpsenhetens medarbetare har ägt rum under året och dessa har varit främst självstudier eller kortare digitala utbildningar.

### **Internutbildning**

Utbildningar inom upphandling för alla medarbetare inom Svenska Bostäder har under 2020 varit få jämfört med tidigare år. Skälen till detta är att både lagstiftning och vår systemmiljö avseende beställningssystem inte har genomgått några påtagliga förändringar. De utbildningar som har genomförts är introduktion för nyanställda gällande Svenska Bostäders inköpsrutiner och system.

### **Nätverk och aktiviteter**

Inköpsenheten samverkar inom sitt ansvarsområde med staden och systerbolagen, exempelvis genom harmoniserade kravställningar i upphandlingar eller gemensamma upphandlingar. Systerbolagen stödjer varandra i andra aktiviteter och projekt såsom nya entreprenörer, Rättvist Byggnad och Stockholmshusen.

Inköpschefen är involverad i inköpschefsnätverk, Byggherrarnas LOU-entreprenadgrupp och i nätverket inom stadens fastighetsbolag. Inom stadens projekt VINST har en av strategiska inköparna hos Svenska Bostäder ett övergripande kategoriansvar för vitvaror.

Svenska Bostäders vd ingår också från 2021 i Stockholms stads inköpsråd som är det stadsövergripande forumet för styrning, uppföljning och samordning av stadens inköpsarbete.

## Ramavtal och kontrakt

Enligt lag om offentlig upphandling (LOU) kan avtal på övergripande nivå delas upp i två områden:

- Upphandling som avslutas med ett eller flera ramavtal med en eller flera leverantörer.
- Objektsspecifik upphandling som avslutas med ett avtal, exempelvis ett entreprenadkontrakt eller ett funktionsavtal.

Ramavtal är avsedda för löpande beställningar ("avrop") under avtalstiden. Avtalslängd högst fyra år.

Avtalslängden för avtal (kontrakt) kan vara längre än fyra år och generellt tecknas ett avtal endast med en leverantör. Ofta görs inga ytterligare beställningar.

Majoriteten av upphandlingar inom Svenska bostäder leder till ramavtal. Under 2020 fanns totalt omkring 390 registrerade individuella leverantörsavtal, upphandlade av Svenska Bostäder, systerbolagen eller av HBV. Därutöver har Svenska Bostäder tillgång till ytterligare ramavtal exempelvis via stadens upphandlingar. Antalet objektsspecifika eller funktionsavtal var under 2020 cirka 70 avtal.

## Beställningssystem och upphandlingssystem

En modul för beställning finns i beställnings- och avtalssystemet Lyra. Applikationen är länkad till fastighetssystemen och ekonomisystemet, och används för beställningar av arbeten men också för återrapportering av leverantörsaktiviteter, avseende service och underhåll. Under 2020 har 34 934 beställningar gjorts, främst avseende service- och underhåll. Dessa beställningar är till allra största delen avrop från ramavtal.

Svenska Bostäder använder även avtalsmodulen i Lyra som avtalskatalog. Under 2020 har ett nytt upphandlingssystem, Kommers, upphandlats av staden. Även Kommers har en avtalskatalog, vilket har inneburit att de upphandlade avtalen under en övergångstid finns i två olika system.

## Åtgärder utförda under 2020

Svenska Bostäder har under 2020

- Genomfört totalt tio arbetsplatskontroller av entreprenader, nybyggnad, inom Rättvist Byggande, med hjälp av gemensam resurs inom stadens fastighetsbolag.
- Genomfört stickprov gällande hållbarhetskrav i nio avtal.
- Startat en ny upphandling för Stockholmshusen, ramavtal.
- Utrett, tillsammans med systerbolagen, upphandlingsbehovet av ett nytt beställningssystem, vilket ledde till att ett gemensamt projekt har startats med Micasa.
- Implementerat ett nytt upphandlingssystem, Kommers, och stängt det tidigare upphandlingssystemet, TendSign.
- Kartlagt det långsiktiga upphandlingsbehovet och arbetat fram en upphandlingsplan för år 2021.
- Fortsatt kartläggning av inköpsprocessen inklusive arbete med stöddokument.
- Tagit fram och beslutat om nya riktlinjer för direktupphandling.
- Uppnått Svenska bostäders företagsspecifika effektmål för tidsmässig leveranssäkerhet (>90 %).
- Implementerat digital informationsstruktur för garantiåtgärder, entreprenader, i beställningssystemet Lyra.

## Generella fakta för år 2020

Nedanstående redovisning av statistik har kartlagts utifrån Svenska Bostäders leverantörsreskontra år 2020. Inköpsvolymen anges exklusive moms.

Enligt analysen har Svenska bostäder betalat leverantörsfakturor under år 2020 motsvarande beloppet 2,6 mnkr. Det totala antalet externa leverantörer under 2020 var omkring 970 (2019 antal: 1 100) och antalet fakturor var 133 000 (107 000).

## Leverantörsfördelning och fakturor

En "10 i topp-lista" över de leverantörer som står för störst inköpsvolym respektive har flest fakturor visas nedan.

	Leverantörer med högst inköpsvolym	Värde mnkr	Försörjningsområde/avtalsområde
1	M3 BYGG	241	Ny- och ombyggnadsprojekt
2	STOCKHOLM EXERGI AB/FORTUM	191	Energi och media
3	SERNEKE BYGG AB	140	Ny- och ombyggnadsprojekt
4	ERLANDSSON BYGG I STOCKHOLM AB	138	Ny- och ombyggnadsprojekt
5	EXPLOATERINGSKONTORET	136	Interna köp mellan bolag
6	SKANSKA SVERIGE AB	106	Ny- och ombyggnadsprojekt
7	NCC CONSTRUCTION SVERIGE AB	104	Ny- och ombyggnadsprojekt
8	VST NORDIC AB	88	Ny- och ombyggnadsprojekt
9	STOCKHOLM VATTENS BFUS	80	Energi och Media
10	JSB CONSTRUCTION AB	79	Ny- och ombyggnadsprojekt

Dessa tio leverantörer stod för ca 50 % av de fakturerade volymerna inom Svenska bostäder 2020.

	<b>Leverantör med flest fakturor</b>	<b>Antal fakturor</b>	<b>Försörjningsområde/avtalsområde</b>
1	ENERGIKUNDSERVICE SVERIGE AB	19 955	Energi och Media
2	ENERGI FÖRSÄLJNING SVERIGE AB	18 191	Elkraft
3	STOCKHOLM VATTENS BFUS	14 207	Energi och Media
4	HUSBYGGNADSVAROR HBV	12 162	Ny- och ombyggnadsprojekt
5	STOCKHOLM EXERGI AB/FORTUM VÄRME	5 699	Energi och Media
6	STENA RECYCLING AB	3 881	Avfall
7	GODEL I SVERIGE AB	3 342	Energi och Media
8	SECURITAS SVERIGE AB	2 979	Fastighetsjour
9	KI RÖR AB	2 346	Rörservice
10	LGT:S HÖGTRYCK AB	2 124	Högtryckstjänst

Dessa tio leverantörer stod för ca 63 % av inköpsvolymen 2020.

## Annonserade upphandlingar 2020

Inköpsenheten inom Svenska bostäder inklusive dotterbolag Stadsholmen och IT-Bo har under 2020 påbörjat 20 (2019: 67) upphandlingar.

1. Fönsterrenovering Svenska bostäder
2. Finplantering och sedumtank Campus Albano
3. Kv. Mangon totalentreprenad nybyggnation
4. Kv. Familjen 2 totalentreprenad nyproduktion
5. Städning och fönsterputs Nybohovsbacken hus 13-14
6. Entreprenad för balkongräcken, Nybohovsbacken hus 13-14
7. Entreprenad för finplanering, Nybohovsbacken hus 13-14
8. DIS Rörprojekt
9. Driftmaskinistarbeten
10. Entreprenad för fasadsten Nybohovsbacken, hus 13-14
11. Entreprenad för styr- och övervakning Nybohovsbacken hus 13-14
12. Ramavtal arkitekt landskap 2020
13. Invändig stomkomplettering Campus Albano
14. Ramavtal för mark och anläggning
15. Entreprenad för golvbeläggning, Nybohovsbacken hus 13-14
16. Avfallsservice Vällingby Centrum
17. Entreprenad för plattsättning, Nybohovsbacken hus 13-14
18. Nystad 1 ombyggnad
19. Inköpssystem
20. Mattläggning Campus Albano
21. Ramavtal klottersanering

## Överprövningar

Under 2020 har Svenska bostäder varit föremål för tre överprövningar av offentliga upphandlingar:

1. Driftmaskinistarbete. Förvaltningsrätten dömde att upphandlingen ska göras om.
2. Klottersanering. Denna upphandling genomförs av Stockholms hem å systerbolagens vägnar och överklagades till förvaltningsrätten. Beställarna beslutade januari 2021 att göra om upphandlingen, varför något avgörande i ärendet inte togs av förvaltningsrätten. Förvaltningsrätten avskrev ärendet 2021.

3. Ramavtal mark- och anläggningsarbeten. Förvaltningsrätten dömde till Svenska Bostäders fördel.

## Utblickar mot 2021 och framåt

De mest betydande förändringarna ur ett inköbsperspektiv är att:

- Utredda med hjälp av extern konsult inköpsverksamheten inom Svenska Bostäder samt ta fram anpassad kategorimetod.
- Uppdatera och juridiskt granska dokumentmallar.
- Implementera riktlinjerna för direktupphandling.
- Fortsätta att delta i stadens kategoristyrningsarbete med kategoriansvar för kategorin vitvaror.
- Fortsätta det gemensamma projektet tillsammans med Micasa, gällande beställningssystem, samt, inom projektet, utreda lämplig lösning för e-handel.
- Utvärdera den befintliga lösningen med dynamiskt inköpssystem (DIS) för ett avtal.
- Fortsätta utveckla Rättvist byggande inom större ombyggnadsprojekt.

## Slutord

Inköpsverksamheten ska fortsätta sitt utvecklingsarbete både internt och externt för att kunna tillhandahålla affärsmässiga avtal och lösningar för Svenska Bostäder samt verka för att bolaget förblir en prioriterad kund i leverantörsledet.