

# Upphandlings- och inköpsverksamheten inom Svenska Bostäder

## Innehållsförteckning

<b>Bakgrund</b> .....	<b>1</b>
Inköpsenhetens uppdrag .....	1
Strategisk upphandling och operativa beställningar .....	1
Beställningssystem och e-handel .....	1
<b>Huvudsakliga åtgärder utförda under 2021</b> .....	<b>2</b>
Utredning av inköpsverksamhet – ett internt projekt .....	2
Annonserade upphandlingar 2021 .....	2
Överprövningar .....	2
<b>Generell fakta för år 2021</b> .....	<b>3</b>
<b>Inköpsenhetens organisation</b> .....	<b>5</b>
Utveckling och utbildning .....	5
<b>Utblickar mot 2022 och framåt</b> .....	<b>6</b>
<b>Slutord</b> .....	<b>6</b>

## Bakgrund

Svenska Bostäder och Stadsholmen är en stor aktör på bostadsmarknaden och bland de större beställarna av byggtreprenader inom offentlig förvaltning. Total årlig inköpsvolym är på ca 2,5 – 2,8 miljarder kronor. Inköpsvolymen varierar varje år beroende på främst antalet nybyggnads- och större ombyggnadsprojekt. Rapporten nedan beskriver inköpsverksamheten under 2021.

## 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 med övriga inom organisationen för den övergripande uppföljningen.

Ansvar för de faktiska inköpen i form av beställningar och direktupphandlingar, liksom operativa uppföljningsaktiviteter, ligger hos respektive verksamhet.

Inköpen utförs enligt de regler som framgår i delegationsordningen och attestinstruktionen.

## Beställningssystem och e-handel

En modul för beställning finns i beställnings- och avtalssystemet Lyra. Applikationen är länkad till fastighets- och ekonomisystemen, och används för beställningar av arbeten men också för återrapportering av leverantörsaktiviteter. Systemet motsvarar inte den europeiska e-handelsstandarden och kommer bland annat därför att ersättas av andra system. Ett pågående projekt utreder hur detta kan komma att ske. Utgångspunkten 2021 är att detta successivt sker dels genom anslutning till stadens e-handelssystem Agresso inköp, dels genom utnyttjande av andra befintliga system.



## Huvudsakliga åtgärder utförda under 2021

### Utredning av inköpsverksamhet – ett internt projekt

Stadens riktlinjer anger att kategoristyrtd inköp ska tillämpas inom organisationen. Ett gediget arbete har utförts under 2021 för att undersöka den bästa vägen framåt och för att anpassa det kategoristyrda arbetet till Svenska Bostäders förutsättningar. En projektledare tillsammans med inköpsenhetens personal har under ledning av en styrgrupp varit de mest aktiva deltagarna i projektet.

Spendanalys ger en bild över en organisations inköps- och leverantörsmonster. Det som skiljer spendanalysen från ett traditionellt ekonomiperspektiv är att den skär genom hela bolaget och visar inköps- och leverantörsmonster oavsett kostnadsställe. En påbörjad spendanalys och säkerställande av korrekt data har varit en stor arbetsuppgift inom projektet och kommer att pågå kontinuerligt även framåt.

Utifrån de genomförda analyserna och från stadens material på övergripande nivå, har Svenska Bostäder skapat ett så kallat kategoriträd. I grunden är kategoriträdet baserat på stadens dito, men med viss anpassning till vår organisation. I jämförelse med staden har Svenska Bostäder färre stora kategorifamiljer, sex stycken, medan de kategorier och underkategorier som staden har använt gäller i huvudsak även för Svenska Bostäder.

I det interna projektet har fokus varit metodutveckling, utbildning, hantering av data i olika system och kommunikation av kategoristyrtd inköp. För att snabbare kunna presentera den teoretiska idén till berörda har projektet initialt prioriterat fyra av de sex kategorifamiljerna, samt gjort ytterligare prioriteringar genom att ta fram fyra exempel på effektivitetsaktiviteter. Dessa effektivitetsaktiviteter har olika fokus: två av dem fokuserar på att upphandla på annorlunda sätt än tidigare, det tredje exemplet handlar om ändrade beställningsrutiner och det sista exemplet gäller sortimentsstyrning. Arbetet med att beräkna och följa upp vinsterna från effektivitetsaktiviteterna sker under kommande år och tillfaller olika delar av Svenska Bostäder.

Implementering av projektets resultat sker med start 2022.

### Annonserade upphandlingar 2021

Inköpsenheten inom Svenska Bostäder inklusive dotterbolag Stadsholmen och IT-Bo har under 2021 påbörjat 30 (2020: 20) upphandlingar, varav 13 st. avslutades under året.

### Överprövningar

Under 2021 har Svenska Bostäder varit föremål för två överprövningar av offentliga upphandlingar:

1. Klottersanering. Förvaltningsrätten avskrev ärendet 2021, varmed upphandlingen görs om.
2. Brandkonsult. Förvaltningsrätten dömde i januari 2022 till Svenska Bostäders fördel.

### Uppföljning av leverantörsavtal

Flera operativa och taktiska uppföljningsaktiviteter genomförs inom Svenska Bostäder. Exempelvis kontrollerar redovisningsenheten samtliga inkommande fakturor mot leverantörernas ekonomiska stabilitet och företag med ekonomisk risk uppmärksammas. Ett annat exempel är de kontakter som specialister har inom avtal för utemiljöskötsel, lokalvård med flera. Ytterligare exempel är de arbetsplatskontrollerna av entreprenader

inom Rättvist Byggande som Fastighetsutvecklingen ansvarar för, med hjälp av gemensam resurs inom stadens fastighetsbolag/Byggherrarnas organisation. Därutöver har Hållbarheten genomfört stickprov gällande hållbarhetskrav i nio avtal.

## Exempel på övriga leveranser

- Förbättrat interninformation om inköpsverksamheten på intranätet.
- Tagit fram mallar för två vanligast förekommande upphandlingstyper.
- Juridiskt kvalitetssäkrat standarddokument såsom överenskommelse för övertagande av avtal.
- Kartlagt delprocessen direktupphandling.
- Uppdaterat delprocessen avropa och beställa.
- Kartlagt och uppdaterat processen för upphandling.
- Påbörjat framtagning av delprocessen förvalta leverantörsavtal.
- Deltagit i projektet beställningssystem, första fasen avslutat 2021
- Kartlagt det långsiktiga upphandlingsbehovet och arbetat fram en upphandlingsplan för år 2022 – 2025.
- Implementerat digital informationsstruktur för garantiåtgärder, entreprenader, i beställningssystemet Lyra.
- Utbildat medarbetare: internutbildning i direktupphandling, ca 45 medarbetare deltagit. Då behovet finns även framgent, kommer utbildningen att anordnas under kommande år, efter behov.
- Vid introduktion för nyanställda informerat om Svenska Bostäders inköpsrutiner och system.
- Hanterat ca 120 förfrågningar till konsultmäklaren WorkForceLogics AB.

## Generell fakta för år 2021

Svenska Bostäder har betalat leverantörsfakturor under år 2021 motsvarande beloppet cirka 2,6 mnr.

Det totala antalet externa leverantörer under 2021 var omkring 840 (2020 antal: 970).

Inköpsvolymen 2021 fördelas per kategorifamilj enligt följande (tkr):

892 348									
	548 594								
		349 008							
			240 146						
				216 199					
					138 095				
						69 215			
							41 201		
								33 068	
Bygg och anläggningsarbeten	Fastighetsunderhåll	Energi och Media	Fastighetsdrift och -skötsel	Interna köp mellan bolag	Indirekt material och tjänster	Material och utrustning	Tekniska konsulter	IT och Telekom	

Inköpsvolymen anges exklusive moms.

Tabellen illustrerar vilka de största inköpsområden är och vilka övriga som finns i fallande ordning.

De tjugo leverantörer som står för störst inköpsvolym är enligt nedan.

Leverantör	Volym (tkr)
<b>M3 Bygg</b>	269 186
<b>Stockholm Exergi AB/Fortum Värme</b>	215 135
<b>Exploateringskontoret</b>	156 969
<b>Stockholm Vattens Bfus-Fakturering</b>	77 534
<b>Serneke Bygg Öst AB</b>	65 562
<b>Byggpartner I Dalarna AB</b>	65 114
<b>Skanska Sverige AB</b>	62 151
<b>Gärahovs Bygg AB</b>	56 345
<b>Northing AB</b>	55 307
<b>Vst Nordic AB</b>	54 172
<b>Jsb Construction AB</b>	53 119
<b>Konsultmäklare WorkforceLogiq AB</b>	43 793
<b>Erlandsson Bygg i Stockholm AB</b>	41 536
<b>Husbyggnadsvaror HBV</b>	40 804
<b>Assemblin VS AB</b>	40 545
<b>LP Byggentreprenad AB</b>	39 515
<b>Aarsleff Rörteknik AB</b>	35 010
<b>AB Frijo</b>	34 206
<b>SBG Byggen AB</b>	30 454

De tjugo leverantörerna som har flest transaktioner är följande:

Leverantör	Antal transaktioner 2021
Energi Försäljning Sverige AB	18 355
Stockholm Vattens Bfuss-Fakturering	16 969
Ellevio AB	16 375
Husbyggnadsvaror HBV	13 241
Stockholm Exergi AB/Fortum Värme	6 366
Godel i Sverige AB	5 733
Energikundservice Sverige AB	5 286
Stena Recycling AB	4 878
BBGruppen AB/ Byggbeslag Lås & Säkerhet	3 565
Securitas Sverige AB	2 987
Lgt:S Högtryck AB	2 436
Exploateringskontoret	2 269
Stockholms Drift-Team AB	2 264
Ki Rör AB	2 096
Teliasonera Sverige Finans AB	1 750
S:T Eriks Hiss AB	1 526
El Wicke I Skärholmen AB	1 468
Belles Städ & Golv AB	1 201
Järnet Smide Stockholm AB	1 145
Solhems El AB	1 127

## Inköpsenhetens organisation

### Många rekryteringar 2021

Inköpsenheten har sju anställda delade på följande tjänster: en inköpschef, en inköpsassistent samt 4,5 strategiska inköpare. Dessa bekostas av Svenska Bostäder. En av strategiska inköparna har därutöver 0,5 tjänst som kategoriansvarig för vitvaror inom staden, den halvtidstjänsten bekostas av SLK.

Inköpsenheten har under året haft från en till tre vakanser för strategiska inköpare, vilket har påverkat de faktiska leveranserna negativt. Rekryteringarna har avslutats och nyanställda strategiska inköpare har successivt börjat under det gångna året, förutom en tjänst som var fortfarande vakant vid årsskiftet 2021/2022.

Under 2021 har fem av inköpsenhetens anställda deltagit i Svenska Bostäders introduktionsprogram för nyanställda.

### Utveckling och utbildning

Fokus i personalens utveckling har under året huvudsakligen legat i kategorystyrt inköp varför i workshops, interna kurser och självstudier har genomförts i metodiken för alla på inköpsenheten. Därutöver har systemutbildningar såsom internutbildning om

garantimodulen i Lyra, användarutbildning i Spendency samt i det nya upphandlingssystemet Kommers har ägt rum.

Svenska Bostäder har målsättningen att de strategiska inköparna ska vara diplomerade inköpare genom Sveriges Offentliga Inköpare (SOI) med inriktning entreprenad. Två medarbetare har gått utbildningen. En nyanställd medarbetare har genomfört motsvarande längre utbildning men med fokus LOU.

### **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 Byggnade och upphandling av Stockholmshusen.

Inköpschefen är involverad i inköpschefsnätverk, Byggherrarnas LOU-entreprenadgrupp och i nätverket inom stadens fastighetsbolag. Strategiska inköpare medverkar i ett nätverk för upphandlare, samt att viss representation har funnits i nätverket för inköpsanalys.

Inom stadens anordnas sedan hösten två nya nätverk inom kategoristyrtd inköp. Det ena är för ordförande för kategoriråd, i vilket inköpschefen har deltagit i. Det andra är ett nätverk för stadens kategoriansvariga, i vilket strategisk inköpare med ansvar för vitvaror har deltagit i.

Svenska Bostäders vd är även del av Stockholms stads övergripande inköpsstyrgrupp och vice ordförande i styrelsen för HBV, Allmännyttans inköpsfunktion.

## Utblickar mot 2022 och framåt

De mest betydande förändringarna hos Svenska Bostäder, ur ett inköpsperspektiv, är:

- Övergång till kategoristyrtd inköp.
- Öka marknadskänedom och -analyserna i upphandlingar.
- Att införa e-handel.
- Att implementera rollerna och aktiviteterna i upphandlingsprocessen och delprocessen förvalta leverantörsavtal.

## 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.