

Upphandlings- och inköpsverksamheten inom Svenska Bostäder

Bakgrund

Svenska Bostäder inklusive dotterbolagen Stadsholmen och IT-Bo har en total årlig inköpsvolym på drygt 2 miljarder kronor. Inköpsvolymen varierar varje år främst beroende på antalet nybyggnads- och ombyggnadsprojekt.

Rapporten nedan beskriver Svenska bostäders inköpsverksamhet under 2022.

Strategiskt inköp och operativa beställningar

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.

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

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.

Huvudsakliga åtgärder utförda under 2022

Nya avtal

Inköpsenheten inom Svenska Bostäder, som är även inköpsfunktion för dotterbolagen Stadsholmen och IT-Bo har under 2022 avslutat över 50 nya avtal. Avtalen har slutits efter egna upphandlingar eller genom att Svenska bostäder har anslutit sig till stadens eller inköpscentralers avtal.

Under 2022 har Svenska Bostäder varit föremål för fyra överprövningar av offentliga upphandlingar med totalt fem olika rättsprövningar, varav majoriteten har dömts till Svenska Bostäders fördel med konsekvensen att avtal har kunnat tecknas utan nya upphandlingar.

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 kontakterna som specialister har inom avtal för utemiljöskötsel,

lokalvård med flera. Ytterligare exempel är de arbetsplatskontroller av nybyggnadsentreprenader inom ramen för Rättvist Byggnade som genomförs. Därutöver har Hållbarhetsenheten genomfört stickprov gällande hållbarhetskrav i nio olika avtal.

Utredning av inköpsverksamhet

Stadens riktlinjer anger att kategoristyrtd inköp ska tillämpas inom organisationen. I Svenska Bostäders egna utvecklingsprojekt "Utredningen om inköpsverksamheten" valdes kategoristyrtd inköp som metod med anpassning till Svenska Bostäders förutsättningar. Under 2022 har fokus legat i implementering av metoden i fyra av sex kategorifamiljer.

Nytt inköpssystem

Ett projekt pågår för att byta ut ett befintligt beställningssystem till stadens e-handelssystem Agresso Inköp. Under 2022 har bland annat bearbetning av basdata skett. Avsikten är att övergången till det nya systemet sker successivt under 2023.

Exempel på övriga leveranser

- Levererat juridiskt kvalitetssäkrade standarddokument för ramavtal inom byggsektorn.
- Kartlagt upphandlingsbehovet och tagit fram detaljerad upphandlingsplan för alla kategorifamiljer.
- Startat fyra av sex kategoriråd.
- Fortsatt hanterat garantiåtgärder i entreprenader.
- Genomfört utbildningar och workshops i kategoristyrtd inköp för inköpsenhetens personal.
- Fortsatt anordna internutbildning i direktupphandling i vilken information om antikorrupktion och jäv har ingått. Under 2022 har totalt 65 medarbetare deltagit vid 7 olika tillfällen.
- Vid introduktion för nyanställda informerat om Svenska Bostäders inköpsrutiner.
- Hanterat ca 100 förfrågningar till konsultmäklaren.
- Ytterligare förbättrat interninformation om inköpsverksamheten på intranätet genom exempelvis att huvudprocessen "Upphandla och förvalta leverantörsavtal" färdigställts i Verksamt.
- Påbörjat kartläggning av processbeskrivning för kategoristyrtd inköp i Verksamt.
- Bevakat prisindex inom riskbranscher.
- Införlivat nya rutiner i upphandlingar om social hållbarhet och jämställdhet samt förbättrat kravställandet gällande miljökrav.
- Ökat marknaddialog och -analyserna i upphandlingar.

Inköpsenhetens organisation och utveckling

Inköpsenheten har under stor del av året haft två vakanser vilket har påverkat de faktiska leveranserna negativt och lett till att behovet av upphandlingskonsulter har fortsatt varit stort.

Fokus i inköpsenhetens utveckling har under året huvudsakligen legat i kategoristyrtd inköp genom träning i affärs- och spendanalyser samt stöd från projektledaren, samt i införandet av nytt inköpssystem. Därutöver anordnade inköpsenheten en anpassad internutbildning om nya upphandlingsregler, som gäller från i början av 2022.

Inköpsenheten samverkar inom sitt ansvarsområde med staden och systerbolagen exempelvis genom harmoniserade kravställningar i upphandlingar eller gemensamma upphandlingar. Systerbolagen stödjer varandra i andra aktiviteter såsom upphandling av Stockholmshusen.

Inköpschefen är involverad i stadens inköpschefsnätverk och i nätverket inom stadens fastighetsbolag. Strategiska inköpare medverkar i motsvarande nätverk för upphandlare, samt att viss representation har funnits i nätverket för inköpsanalys/kategoriledare, Byggherrarnas LOU-entreprenadgrupp och HBV medlemsgrupper. Utöver deltar inköpsenhetens personal i relevanta rättsfallsseminarier och presentationer hos myndigheter och intresseorganisationer.

I ett led att ta till vara på extern kompetens ingår vd för Svenska Bostäder dels Stockholms stads inköpsstyrgrupp och dels i styrelsen för HBV (Allmännyttans inköpsfunktion).

Utveckling framåt

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

- Övergång till kategoristyrkt inköp.
- Att successivt införa e-handel.
- Att fastställa delprocessen "Förvalta leverantörsavtal" och rollerna.

Slutord

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