

Bilaga 1

Inköpsverksamheten inom Svenska Bostäder 2023

Bakgrund

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

Rapporten nedan beskriver Svenska bostäders inköpsverksamhet under 2023.

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 stadens och Svenska Bostäders styrdokument samt delegationsordningen och attestinstruktionen.

Huvudsakliga åtgärder utförda under 2023

Upphandling och nya avtal

Inköpsenheten inom Svenska Bostäder, som är även inköpsfunktion för dotterbolagen Stadsholmen och IT-Bo, har under 2023 avslutat över 40 upphandlingar och tecknat över 70 individuella avtal. Avtalen har slutits efter egna upphandlingar eller genom att Svenska Bostäder har anslutit sig till stadens eller inköpscentralers avtal. Samtliga avtal har tecknats för Svenska Bostäder som koncern. Stadsholmen har inte haft några enskilda upphandlingar.

Marknadsdialoger och – analyser har genomförts inför anskaffning av strategiska avtal. Dessa analyser har sedan lett till tydliga upphandlingsstrategier som dokumenterats.

Upphandlingsstrategierna har till största delen uppfyllts med undantag vissa fall där prisbilden har varit högre än förutsett. Detta gällde framför upphandling av olika entreprenader.

Under 2023 har Svenska Bostäders upphandlingar varit föremål för 5 överprövningar med totalt 7 olika rättsliga ärenden. Samtliga har dömts till Svenska Bostäders fördel varmed avtal har kunnat tecknas så fort de rättsliga processerna har avslutats.

Kategoristyrtd inköp

Stadens riktlinjer anger att kategoristyrtd inköp ska tillämpas inom organisationen. Under 2023 avslutades det interna projektet "Utveckling av inköp" med syfte att införa kategoristyrtd inköp hos Svenska Bostäder. En anpassad metod har valts för att fungera i praktiken, vilket innebär att fyra av sex kategorifamiljer (ombyggnad & nybyggnad, tekniska konsulter, fastighetsunderhåll och fastighetsdrift) har aktivt utvecklats vidare. Övriga två kategorifamiljer har under 2023 haft färre eller inga aktiviteter främst med anledning av vakanser inom inköpsenheten.

I samtliga kategorifamiljer har upphandlingsbehovet analyserats och detaljerad upphandlingsplan 2024 per kategorifamilj har tagits fram. Enligt ny process genomfördes analyserna tidigt under året varmed respektive upphandlingsplan var klar i september månad. Syftet var att underlätta övriga verksamheters projektplanering och fördelning av resurser. Upphandlingsplanen presenterades till de fackliga representanterna, företagsledningen via kategoriråd samt publicerades internt till kategorirådens medlemmar.

Svenska Bostäder har fortsatt att ansvara för kategori vitvaror inom hela Stockholms stad (50 % tjänst). Inköpschefen är kategorirådets ordförande i nämnda kategori. Vd är ledamot i stadens centrala inköpsråd och deltar därmed i de övergripande strategiska besluten i hela stadens kategoriarbete.

Nytt inköpssystem

Fokus under året har varit införandet av ett nytt inköpssystem, stadens e-handelssystem Agresso Inköp.

Ett tekniskt komplicerat utvecklingsarbete har påbörjats för att koppla ihop inköpssystemet med fastighetssystemet. Kopplingen är nödvändig för att undvika dubbelarbete i olika system, samt för att underlätta kommunikationen med entreprenörer och hyresgäster via en entreprenörportal.

Nya riktlinjer för användning av Agresso Inköp har fattats av företagsledningen, med syfte att säkerställa hög användningsgrad av det nya systemet. Det förväntas att leda till förbättrad avtalstrohet och ordning och reda.

Projektet har inneburit ett omfattande kommunikationsarbete internt och externt. Exempelvis har en nätverksträff med förvaltningskoordinatorer ägt rum samt över 10 utbildningar i Agresso Inköp har genomförts. Samtliga leverantörer som har anslutits till det nya systemet har kontaktats och informerats om de nya rutinerna.

Exempel på övriga leveranser

- Genomfört planerade aktiviteter enligt antikorrupsionsplan, bl.a.

- Fortsatt anordna internutbildning i direktupphandling i vilken information om antikorruption och jäv har ingått. Under 2023 har omkring 20 medarbetare deltagit i dessa utbildningar.
- Vid introduktion för nyanställda informerat om Svenska Bostäders inköpsrutiner.
- Avslutat avtal med konsultmäklare i syfte att istället genomföra ramavtalsupphandlingar inom olika konsultområden
- Fortsatt förbättrat interninformation om inköpsverksamheten
 - På intranätet till största delen färdigställt processen "Upphandla och förvalta leverantörsavtal"
 - Frekvent informerat om nya avtal, avvikelser och dagsaktuella frågor på intranätet.
 - Svarat på ca 800 mejl via funktionsbrevlådan

Inköpsenhetens organisation och utveckling

Inköpsenheten har under året haft en till två vakanser vilket har påverkat de faktiska leveranserna negativt och lett till att upphandlingskonsulter fortsatt har anlåtats. Därutöver finns fortsatt uppdämt behov av upphandlade avtal vilket bidrar till att externt stöd har funnits under hela året.

En ny roll som inköpare har skapats under 2023. Tjänsten som inköpare är ännu inte tillsatts.

Två LIA-praktikanter från Stockholms stads yrkeshögskola, inriktning inköp, har tagits emot 16 veckor. Under perioden har praktikanterna deltagit i aktiviteter inom inköpsenheten men även besökt distrikten och samarbetat med andra avdelningar inom Svenska Bostäder.

Inköpsenhetens personal har fortsatt utvecklat kompetens och strömlinjeformat arbetssätt inom offentlig upphandling. Exempelvis har temamöten ägt rum för att gemensamt utveckla arbetsmetoder och för att komma överens om aktuella upphandlingstekniska frågeställningar.

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. Andra samarbetsformer är 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 i styrelsen för HBV (Allmännyttans inköpsfunktion).

Utveckling framåt

För att kunna på en professionell nivå möta utmaningar de närmaste åren, är det avgörande att inköpsverksamheten fortsätter att utvecklas. De mest betydande förändringarna inom Svenska Bostäder ur ett inköpsperspektiv är

- Fortsatt utveckling av kategoristyrtd inköp genom att ta fram kategorispecifika strategier, baserade på fakta och gedigna analyser. Syftet är att inom respektive kategori ta fram effektivitetsaktiviteter och långsiktiga planer.
- Att successivt införa e-handel och därmed få bättre data om genomförda inköp, kunna följa upp leveranserna och säkerställa att beställningar görs på ett korrekt sätt.
- Att i samråd med andra inom bolaget fastställa delprocessen "Förvalta leverantörsavtal" inklusive ansvar och roller, för att säkerställa att tecknade avtal efterlevs av avtalsparter.