



**Styrelseärende
Styrelsen 2013-09-12
Ärende 7**

Handläggare: Håkan Jansson
Telefon: 08-508 370 00 (vx)

Till styrelsen

**Upphandlings- och inköpsverksamheten inom Svenska Bostäder,
rapport**

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Rapporten godkänns.

Vällingby den 30 augusti 2013

Pelle Björklund

Ärendet

Svenska Bostäder är en stor aktör på bostadsmarknaden och en av Sveriges största beställare av byggentreprenader med en årlig inköpsvolym på ca 2,5 miljarder kronor. Svenska Bostäders inköpsverksamhet har omstrukturerats kraftigt de senaste fyra åren för att matcha företagets nya organisation samt förändrade externa krav, så som ny lagstiftning och den allmänna förändringen inom offentlig upphandling. I bifogad lägesrapport redovisas bolagets upphandlings- och inköpsverksamhet.

Bilaga

Lägesrapport angående upphandlings- och inköpsverksamhet inom Svenska Bostäder

Lägesrapport angående upphandlings- och inköpsverksamheten inom Svenska Bostäder

Innehållsförteckning

Bakgrund	1
Allmänt	1
Inköpsorganisationens uppdrag	1
Inköpsorganisation	1
Inköpsrådet	1
Svenska Bostäders Upphandlingsprocesser	1
Inköpssystem	2
Åtgärder utförda under 2012 inom inköp	2
Generella fakta för år 2012	2
Metod/tillvägagångssätt	2
Allmänt	2
Genomförda och påbörjade upphandlingar under 2012	3
Överprövningar och internrevision under 2012	3
Fördelning för avropad volym under 2012 på inköpshuvudgrupper	3
Utbildning	4
Utbildningsnivån inom Inköpsenheten	4
Utbildningsnivå inom inköp/LOU för övriga anställda på Svenska Bostäder	4
Utmaningar / Utblickar mot 2013 och framåt	4
Slutord	4

Bakgrund

Allmänt

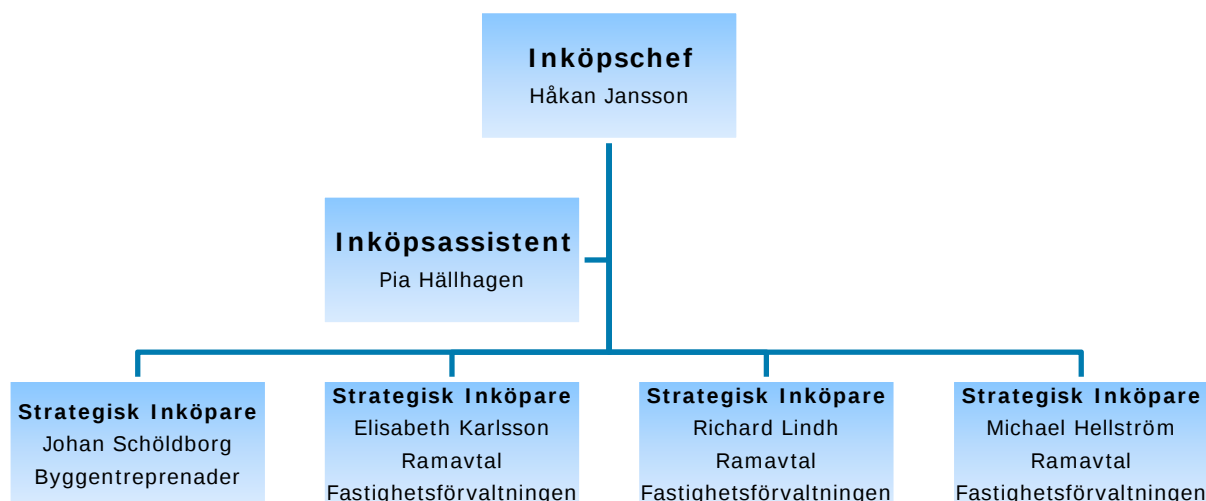
Svenska Bostäder är en stor aktör på bostadsmarknaden och en av Sveriges största beställare av byggentreprenader. Total årlig inköpsvolym på ca 2,5 miljarder kronor. Inköpsvolymen varierar varje år beroende på främst antalet nybyggnads- och större ombyggnadsprojekt.

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, 4 strategiska inköpare, med kategoriansvar över olika avtalsområden samt en inköpsassistent på halvtid.



Organisation och medarbetare per den 9/5-2013

Inköpsrådet

Inköpsrådet har hållits mellan Inköp och utvalda representanter i förvaltningsorganisationen. Syftet med inköpsrådet är ett löpande informationsutbyte mellan Inköpsenheten och förvaltningsorganisationen, med avseende på inköps- och leverantörsfrågor. Under 2012 har 6 st möten för inköpsrådet hållits.

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
- Upphandling av funktionsavtal per inköpskategori

Skillnaden mellan Ramavtal och Funktionsavtal är bl a:

- Ramavtalsupphandling kräver en initial insats för inköpare, medans den löpande hanteringen och avropen sköts av verksamheten. Avtalslängd högst 4 år och kan tecknas med flera leverantörer.
- Funktionsavtalsupphandling kräver ett fördjupat samarbete med verksamheten. Avtalslängd kan vara längre än 4 år men generellt endas med en leverantör.

Inköpssystem

Svenska Bostäder använder sig av två inköps-/beställningssystem, IFS Inköpsmodul samt IKS.

- **IFS Inköpsmodul**, Inköpsorder i IFS är i huvudsak för större byggprojekt. 714 st inköpsorders gjordes under 2012.
- **IKS är ett beställningssystem** för service och underhållsaktiviteter. 43 051 st beställningar utfördes i IKS-systemet under 2012.

Åtgärder utförda under 2012 inom inköp

- Ny inköpschef har tillträtt, Håkan Jansson.
- Rekryteringar av nya Strategiska inköpare – har genomförts under 2012-2013.
- Praktikplats har erbjudits till praktikant.
- Översyn av beställningssystem – IKS kan hantera samtliga avropsinköp.
- Framtagande av modell för effektiv leverantörsuppföljning.
- Engagerande av kompetenta Upphandlarkonsulter.

Generella fakta för år 2012

Metod/tillvägagångssätt

Nedanstående redovisning av inköpsstatistik har kartlagts utifrån Svenska Bostäders leverantörsreskontra år 2012. Analysen har utförts med hjälp av verktyget SPENDMANAGER, erhållet av Inköpsdesign AB. Inköpsvolymen är exklusive moms och inklusive samtliga dotterbolag.

Allmänt

Enligt analysen har Svenska Bostäders betalat leverantörsfakturer under året 2012 motsvarande beloppet 2 532 miljoner kronor. Det totala antalet leverantörer var 1 480 st och antalet fakturer var 106 289 st.

En "10 i topp-lista" över de leverantörer som står för störst inköpsvolym samt har flest fakturer:

Leverantörer - Tio i topp 2012	
Leverantörer	Värde MSEK
SKANSKA SVERIGE AB	457,5
AB FORTUM VÄRME	182,0
AB BYGGMÄSTARGRUPPEN ENTREPRENAD GL AB	107,5
VÄRMDÖ BYGGENTREPRENADER	104,5
BYGGTECH I STOCKHOLM AB	67,5
TITANIA BYGG&VVS AB	63,3
ÅKE SUNDVALL BYGGNADS AB	62,9
M3 BYGG AB	61,3
J-O MYHRBERG'S BYGGSERVICE AB	57,7
PEAB BOSTAD AB	56,2

Leverantörer	Antal fakturor
FORTUM MARKETS AB	15 589
TELGE KRAFT AB	10 402
STOCKHOLM VATTEN AB	6 245
HUSBYGGNADSVAROR HBV	4 519
AB FORTUM VÄRME	4325
RAGN-SELLS I STOCKHOLM AB	2 735
SKANSKA SVERIGE AB	2 387
KÖKSMONTAGE GRUPPEN AB	2 244
OPTIMAL ENERGI AB	1 961
SECURITAS BEVAKNING AB	1 960

Genomförda och påbörjade upphandlingar under 2012

Inköpsenheten för Svenska Bostäder inkl. dotterbolag har under 2012 påbörjat och genomfört ett 45-tal upphandlingar. Av dessa så är 33 st löpande ramavtal till ett värde av ca 250 Miljoner kr/år. 13 st projekt- och objektspecifika upphandlingar avseende bl a ny- och ombyggnadsproduktion har genomförts till ett värde av ca 900 miljoner kr.

Överprövningar

Under 2012 har Svenska Bostäder blivit föremål för en överprövning. Överprövningen avsåg upphandling av ombyggnadsprojektet Trondhiem 6. Ärendet gick upp till Högsta Förvaltningsdomstolen som återvisade ärendet till Kamarrätten, efter möte med den leverantören, Titania, tog leverantören tillbaka sitt ärende från Kamarrätten. Den juridiska handläggningen fördröjde projektstart med 5 månader.

Fördelning för avropad volym under 2012 på inköpshuvudgrupper

Bild 2 nedan, visar den köpta (fakturerade) volymen för Svenska Bostäders under 2012. Volymerna är fördelade på kärnverksamhet och supportverksamhet. Projektupphandlade nybyggnads- och ombyggnadsentreprenader står för de två största inköpskategorierna och ingår i huvudgruppen Entreprenader, se bild nedan.

Översikt inköp 2012			
	Köpväde i MSEK	Antal leverantörer	Antal fakturor
Kärnverksamhet	2 442,2	2 067	100 249
Energi	263,2	36	35 316
Entreprenad ¹⁾	1 536,3	455	8 135
Fastighet ²⁾	117,4	405	14 050
Material och varor	32,1	280	8 093
Tjänst	17,1	144	1 005
Underhåll och drift ³⁾	476,0	747	33 650
Support	89,8	1 077	6 040
Arbetsplats och kontor	8,2	223	1593
Ekonomi	1,4	14	69
IT	17,0	116	1851
Konsulter	37,2	201	832
Marknad och försäljning	13,2	178	424
Personal	12,8	335	1 271
Totalt ⁴⁾	2 532,1	3 144	106 289

- 1) **Entreprenader:** Nybyggnad, Ombyggnad, Stambyten och Tekniska konsulter är dominerande kostnader, inom denna del.
- 2) **Fastigheter:** Lokalvård, Miljöanläggning, Markytor och snöröjning är dominerande kostnader.
- 3) **Underhåll och Drift:** Inre underhåll, och Underhåll är dominerande kostnader.
- 4) **Totalt:** Totala antalet leverantörer är 1 480 st, OBS! Samma leverantör förekommer i flera grupper, därför en annan siffra ovan.

Utbildning

Utbildningsnivån inom Inköpsenheten

Svenska Bostäder har målsättningen att de strategiska inköparna ska vara diplomerade eller certifierade inköpare genom SOI (Sveriges Offentliga Inköpare). Samtliga inköpare per den 2013-05-09, har eller genomgår utbildning för minst diplomerad upphandlare.

Utbildning inom inköp/LOU för övriga anställda på Svenska Bostäder

Under 2012 har inköp haft ett antal korta utbildningar med projektledare, samt introduktion efter avslutad upphandling.

Utmaningar/Utblickar mot 2013 och framåt

De mest betydande utmaningarna/förändringarna ur ett inköpsperspektiv är:

- Att säkerställa kompetenta inköpsstrategiska resurser för att kunna möta verksamhetens behov och att SB:s övergripande mål kan nås.
- Att kunna vara delaktig och bidra till att omstruktureringsaktiviteter mellan bostadsbolagen sköts effektivt och enligt tidplan.
- Att stärka samarbetet mellan bostadsbolagen och staden med avseende på kommande upphandlingsaktiviteter.
- Att säkerställa att utbildningsplaner genomförs.
- Att leva med förändringar i upphandlingslagstiftningen, LOU – som ger leverantörer och konkurrensverket möjligheter till skadestånd och till ogiltighets förklaring av avtal.
- Att anpassa upphandlingar och avrop så risker för framtida skadeståndsanspråk minimeras. Att avropa från rätt leverantör, förenkla tilldelningskriterier i avtal, minska antalet leverantörer, där så är möjligt.
- Att fördela administration mellan SB och leverantörer.
- Att slutföra processorienteringen av inköpsprocessen.

Slutord

Inköpsverksamheten skall fortsätta sitt utvecklingsarbete både internt och externt för att dels kunna tillhandahålla effektiva avtal för Svenska Bostäder samt att vara och förbli en prioriterad kund/beställare i leverantörsledet.

Uppföljning mot leverantör, samverkan med den interna verksamheten, samverkan med systerbolag och staden, förenklade beställnings- och upphandlingsförfaranden samt säkerställande av kompetenta inköpsresurser är viktiga aktiviteter för framtiden.

2012-08-27
Håkan Jansson