

# **Redovisning av upphandlings- och inköpsverksamhet 2024 Svenska Bostäder**

## **Bakgrund**

Stadens mål för inköpsarbetet är att bidra till kommunfullmäktiges inriktningsmål. Väl genomförda upphandlingar och inköp ökar nyttan för medborgarna och bidrar till ett resurseffektivt samhälle. Svenska Bostäder inklusive dotterbolagen Stadsholmen, IT-Bo och Fastighets AB Lomholmen använder inköp som ett medel för att kvalitetsutveckla verksamheterna samt för att driva utvecklingen i innovativ och hållbar riktning.

Inköpen utförs enligt de regler som framgår i stadens och Svenska Bostäders styrdokument samt delegationsordningen och attestinstruktionen.

Rapporten nedan beskriver Svenska Bostäders inköpsverksamhet under 2024.

## **Strategiskt inköp och operativa beställningar**

Upphandlingsverksamheten inom Svenska Bostäder och dotterbolagen Stadsholmen, IT-Bo och Fastighets AB Lomholmen är centraliserad till inköpsenheten. I detta ingår att säkerställa att upphandlingslösningar används samt att styra inköp mot kostnadseffektiva och kvalitativa lösningar. Inköpsenheten hanterar samtliga annonserade upphandlingar för bolaget och dotterbolagen.

Inköpschefen har det övergripande ansvaret för upphandlings- och inköpsprocessen och efterlevnaden av lagstiftning samt stadens styrdokument inom upphandlingsområdet. Strategiska inköpare ansvarar för respektive kategorifamilj och hanterar huvudsaklig samordning av strategiska frågor inom sitt specialområde. Strategiska inköpare har en viktig roll för utveckling av det gemensamma arbetet inom respektive kategorifamilj. De säkerställer också att upphandlade leverantörer har kännedom om stadens mål och vision, och att dessa är inkluderade i upphandlingsdokumenten och kategoristrategin.

På inköpsenheten finns en kontaktpunkt för löpande upphandlings- och inköpsfrågor inom bolaget. I det dagliga arbetet omfattar detta bland annat att fyra inköpare besvarar frågor från medarbetare, leverantörer och allmänheten. Utlämnande av allmänna handlingar, speciellt till leverantörer som önskar få ta del av avtal och anbud i tidigare upphandlingar, har ökat under de senaste åren och är en betydande del i det löpande arbetet.

Ansvar för beställningar finns hos respektive verksamhet.

## Leveranser 2024

### Upphandling och avtal

Svenska Bostäder har genomfört marknadsdialoger och analyser inför anskaffning av strategiska avtal och om värdet för avtalet överstiger 2 mnkr. Dessa har sedan lett till upphandlingsstrategier som dokumenterats.

Ett nytt sätt att genomföra upphandlingar, med så kallat förhandlat förfarande, har testats under det gångna året genom att förhandlingar har genomförts i upphandlingar till ombyggnadsentreprenader. Resultaten av dessa har varit positiva både när det gäller kvalitet i avtal och kostnader. Avsikten är att fortsätta välja ut ett antal lämpliga upphandlingar med förhandling under 2025.

Totalt finns det ca 800 aktuella leverantörer, varav ca 500 har ett upphandlat ramavtal eller kontrakt med Svenska Bostäder. Övriga ca 300 leverantörer är antingen samarbetspartners, myndigheter och liknande, eller direktupphandlade leverantörer.

Svenska Bostäder har under 2024 tecknat över 100 individuella avtal. Avtalen har slutits efter egna genomförda upphandlingar eller genom att Svenska Bostäder har anslutit sig till stadens eller inköpscentralers avtal.

Huvudinriktningen är att avtalen tecknas för Svenska Bostäder och samtliga dotterbolag. Undantagen är enstaka projektavtal som tecknas enbart för Stadsholmen. Andra avtal som är särskilt tecknade till ett dotterbolag och som inte gäller Svenska Bostäder är avtal avsedda för förvaltningen av fastigheten Lomholmen. Detta med anledning av att vi gjort bedömningen att det nya dotterbolaget inte får avropa från Svenska Bostäders befintliga ramavtal.

Andelen överprövningar av offentliga upphandlingar har ökat jämfört för något år sedan när endast enstaka överprövningar skedde. Under 2024 har nio av Svenska Bostäders upphandlingar varit föremål för totalt 10 överprövningar. Förutom en överprövad upphandling, som bolaget valde att återta, har alla överprövningar dömts till Svenska Bostäders fördel. Därmed har avtal kunnat tecknas så fort de rättsliga processerna har avslutats.

Under 2024 genomförde Svenska Bostäder en internrevision kring direktupphandlingar. Resultatet visade att det fanns behov av att stärka riktlinjer, förtydliga mallar och rutinbeskrivningar, och kompetensutveckla organisationen kring regelverk. Det är ett arbete som påbörjades under slutet av 2024 och kommer slutföras i inledningen av 2025.

### Kategoristyrkt inköp

Stadens riktlinjer anger att kategoristyrkt inköp ska tillämpas inom organisationen. Metoden är införd hos Svenska Bostäder och omfattar fyra kategorifamiljer. Dessa är

- Bygg- och anläggning (ombyggnads- och nybyggnadsentreprenader)
- Tekniska konsulter
- Fastighetsunderhåll
- Fastighetsdrift- och skötsel

Svenska Bostäder med dotterbolagen har en total årlig inköpsvolym om ca 2 miljarder kronor. Inköpsvolymen varierar varje år främst beroende på antalet nybyggnads- och ombyggnadsprojekt. Över hälften av Svenska Bostäders totala inköpsvolym härstammar från avtal inom byggbranschen, både från ombyggnads- och nybyggnadsprojekt och från fastighetsunderhåll. Fastighetsdrift och -skötsel med tjänsteleveranser såsom fastighetsjour och utemiljöskötsel är tredje största kategorin med en årlig inköpsvolym över 200 miljoner. Minst av de fyra prioriterade kategorifamiljerna är tekniska konsulter som har en inköpsvolym på ca 35–40 mnkr per år.

Svenska Bostäder har fortsatt att ansvara för Stockholms stads kategoriarbete inom vitvaror. 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.

Staden har fortsatt utveckla den gemensamma metodiken genom att förvaltningar och bolag samarbetar inom utsedda kategorier. Under 2024 påbörjades arbetet inom den nya gemensamma kategorin bygg- och anläggningsentreprenader. Inköpschefen och chefen för fastighetsutvecklingsavdelningen har visat intresse för att ingå i kategorirådet i nämnda kategori.

## **Elektroniska köp**

Stadens e-handelssystem Agresso Inköp har under året ersatt ett tidigare egenutvecklat inköpssystem. I samband med övergången har Svenska Bostäder varit pilotorganisation för att skapa en automatiserad koppling mellan inköpssystemet och fastighetssystemet. Informationsöverföring från fastighetssystemet till inköpssystemet och vice versa har varit nödvändigt för att undvika att medarbetare ska behöva dubbelarbeta i två system. Beställare är beroende av basdata från fastighetssystemet. Även kommunikation mellan beställare, entreprenörer och hyresgäster är en nödvändig funktion och finns idag endast via en entreprenörsportal i fastighetssystemet.

Dessvärre har den tekniskt komplicerade utvecklingen med att koppla samman inköpssystemet med fastighetssystemet kraftigt försenats. Integration mellan systemen driftsattes den 20 mars 2025. När lösningen kvalitetssäkrats kommer även systerbolagen att skapa motsvarande integration i sina IT-miljöer.

Agresso Inköp lämpar sig för tjänsteköp och varuköp och har använts vid sådana beställningar under 2024 men endast i mindre omfattning. Största andelen beställningar, från löpande fastighetsförvaltning, har i stället gjorts i fastighetssystemet. Beställningar som har gjorts i fastighetssystemet beräknats i statistiken inte som elektroniska inköp, eftersom kopplingen till inköpssystemet saknas.

## **Uppföljning av avtal**

Uppföljning av avtal har ökat under 2024. Exempel på uppföljningsaktiviteter finns inom fastighetsnära tjänster samt byggarbeten som kontinuerligt följs upp och dokumenteras. Annat exempel är de kontinuerliga kontrollerna av byggentreprenader som sker via föreningen Rättvist Byggnade. Stickprov av hållbarhetskrav är ett tredje exempel.

Även andra nya typer av externa revisioner har genomförts 2024. En ekonomisk kontroll inom avtalsområde golvarbeten, och en annan är djuplodande kontroller av städleverantörer. En översiktlig granskning av företagets finansiella och juridiska ställning gällande samtliga leverantörer har också startat 2024.

Ett samarbete med systerbolagen om att motarbeta arbetslivskriminalitet, genom att undersöka och starta ett systematiskt samarbete motsvarande det som finns för byggprojekt genom Rättvist Byggnade, har påbörjats 2024. Syftet är att tillsammans med andra bolag inom staden skapa motsvarande systematiskt samarbete för tjänsteutförare.

Struktur och planering av pågående aktiviteter och kommande externa revisioner kommer att förbättras i och med att inköpsenheten förstärks med 1,5 avtalscontroller under 2025. Det kommer att leda till systematisk kontroll och resultatuppföljning under kommande år.

## **Exempel på ytterligare leveranser**

- Samverka med leverantörsmarknaden. Svenska Bostäder har utvecklat och utfört

marknadsdialog vid upphandlingar med värde över 2 miljoner, samt haft kontinuerliga kontakter med branschen. Detta är mest utvecklat inom kategorifamiljen bygg- och anläggningsentreprenader, för att tillsammans med projektledare öka förståelsen för bägge affärspartner, att hitta affärsmässiga lösningar och fördjupa medarbetares kompetens om byggbranschen.

- Fortsatt utveckla samarbetet mellan hållbarhetsspecialister och inköpsfunktionen genom att i alla upphandlingar hantera kravställandet i samråd. Genom att Svenska Bostäder ställer väl avvägda krav på leverantörer och på de varor och tjänster som upphandlas, bidrar bolaget till att uppnå stadens hållbarhetsmål. Exempelvis ställs alltid krav i upphandlingar om kvalitetsledningssystem eller liknande, att relevanta hållbarhetskrav och stadens instruktioner om praktikplatser följs.
- Inköpsenheten samverkar inom sitt ansvarsområde med staden och systerbolagen exempelvis genom harmoniserade kravställningar i upphandlingar eller gemensamma upphandlingar, exempelvis för några upphandlingar inom kategorifamiljen fastighetsdrift och -skötsel.
- Gemensamma nätverk. Inköpschefsnätverk inom hela staden samt nätverket inom stadens fastighetsbolag och byggande förvaltningar är några exempel. Medarbetare medverkar i motsvarande nätverk för upphandlare, HBV:s medlemsgrupper, med flera. Utöver deltar inköpsenhetens personal i relevanta rättsfallsseminarier och presentationer hos myndigheter och intresseorganisationer.
- Bolaget har genomfört fortsatta aktiviteter för att förstärka beställarnas kompetens genom att utbilda och informera medarbetare inom bolaget om inköp och upphandling. Exempel: "LOU-stugor", anordnat en allmän internutbildning i LOU till intressenter, utbildat ytterligare 40 kollegor i direktupphandling, anordnat utbildning i det nya inköpssystemet Agresso Inköp.

## Utveckling framåt

För att möta framtida utmaningar är det avgörande att inköpsverksamheten fortsätter att utvecklas. De mest betydande förändringarna ur ett inköpsperspektiv för Svenska Bostäder är:

- Fortsatt utveckling av kategoristyrkt inköp genom att ta fram kategorispecifika strategier, baserade på fakta och analyser. Syftet är att inom respektive kategori ta fram effektivitetsaktiviteter och långsiktiga planer.
- Att under 2025 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 testa framtagna mallar och processer inom delprocessen "Förvalta leverantörsavtal", för att på bred front fastställa ansvar och roller för beställningar och avtalsuppföljning. Syftet är att säkerställa att tecknade avtal efterlevs.
- Att stärka bolagets riktlinjer, arbetssätt och medarbetarnas kunskap kring direktupphandlingar.