

Handläggare
Jenny Börselius Erngren
Telefon: 08-50826744**Till**
Fastighetsnämnden
2026-03-24

Skrivelse om transparens i materialpriser och hantering av rabatter och bonusmodeller i upphandlingar

Svar på skrivelse

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner och överlämnar fastighetskontorets tjänsteutlåtande som svar på skrivelsen.

Sammanfattning

Henrik Virro m.fl. (samtliga M) har inkommit med en skrivelse till fastighetsnämnden som lämnats för beredning till fastighetskontoret. Skrivelsen lyfter behovet av insyn, uppföljning och transparens för att säkerställa god ekonomisk styrning och skribenterna efterfrågar information från fastighetskontoret om hur materialkostnader, rabatter och bonusmodeller hanteras i upphandlingar och entreprenader.

Fastighetskontoret har rutiner för uppföljning av materialkostnader och rätt till insyn i entreprenörers ekonomisystem. Årsomsättningsrabatter och retroaktiva rabatter är kopplade till entreprenörens totala volymer och ingår ofta i anbud och timpriser.

Årsomsättningsrabatterna följer av separata civilrättsliga avtal mellan entreprenör och leverantör och utgör därmed entreprenörens egendom, vilket innebär att kontoret saknar rättslig grund att kräva att dessa ersättningar tillfaller staden i efterhand.

Att aktivt försöka återvinna dessa bonusar kan leda till ökade kontraktskostnader och kräver omfattande resurser. Nuvarande upphandlingsformer ger möjlighet till kontroll, men omfattande uppföljning kräver prioriterade resurser. Strategin är därför att säkerställa kostnadskontroll och transparens genom befintliga rutiner och alternativa inköpsmodeller, utan att påverka entreprenadpriser eller samarbetet med leverantörer.

Ärendet

Bakgrund

Moderaterna inkommit med en skrivelse till fastighetsnämnden som lämnats för beredning till fastighetskontoret. Skribenterna efterfrågar information om hur materialkostnader, rabatter och bonusmodeller hanteras i upphandlingar och entreprenader. Skrivelsen lyfter behovet av insyn, uppföljning och transparens för att säkerställa god ekonomisk styrning och att ersättningar som tillfaller staden redovisas korrekt. Skribenterna önskar att fastighetskontoret redovisar:

1. hur materialkostnader följs upp och verifieras i dag
2. om leverantörer tillämpar retroaktiva rabatter, bonusmodeller eller andra eftergifter och hur dessa hanteras
3. hur kontoret säkerställer att samtliga ersättningar som ska tillfalla staden redovisas öppet och kommer staden till del
4. om nuvarande upphandlingsformer ger nämnden den insyn som krävs för att säkerställa god ekonomisk kontroll
5. om kontoret avser att återkomma med förslag till skärpta rutiner och kontrollmoment för att stärka transparensen och motverka dolda kostnadsdrivare.

I detta ärende redovisas fastighetskontorets nuvarande rutiner för uppföljning och kontroll av materialkostnader, samt hantering av rabatter och bonusmodeller. Svar ges även på hur kontoret säkerställer insyn och transparens i upphandlingar och entreprenader, samt hur kontoret ser på behovet av eventuellt skärpta rutiner och kontrollmoment.

Kontorets svar och bedömningar

Prisfaktorer och olika typer av rabatter

I samband med granskning av entreprenörers prisupplägg är det viktigt att förstå skillnaden mellan olika typer av rabatter och ersättningar, eftersom dessa har olika rättslig och ekonomisk betydelse.

Årsomsättningsrabatter (även benämnda *årsbonus* eller *kickback*) är ersättningar som entreprenören erhåller från sina leverantörer baserat på entreprenörens totala inköpsvolym under ett år. Dessa rabatter är inte kopplade till ett enskilt projekt, en specifik entreprenad eller en enskild beställare, utan avser entreprenörens samlade affärsverksamhet. Årsomsättningsrabatter utgör en del av entreprenörens affärsmodell och beaktas normalt redan vid pris-sättningen i anbud, vilket bidrar till konkurrenskraftiga priser

gentemot fastighetskontoret. Årsomsättningsrabatterna tillhör entreprenören och kan inte retroaktivt tillfalla beställaren.

I praktiken skickas många av dessa rabatter direkt till entreprenören och omfattar ofta entreprenörens samlade inköp eller andra projekt. De är därför inte direkt hänförliga till ett specifikt projekt och tillhör entreprenören. Fastighetskontoret kan begära att ta del av underlag, men uppföljning av hur rabatterna utnyttjas för kontorets projekt är resurskrävande.

Övriga rabatter, såsom rabattbrev, kampanj- eller projektspecifika volymrabatter som entreprenören erhåller från sina leverantörer, kan i vissa fall hänföras direkt till material som används i entreprenaden och ska då gottskrivas beställaren enligt AB 04 och ABT 06. Det innebär att fastighetskontoret har rätt till dessa rabatter när de är direkt kopplade till entreprenadens kostnader.

Denna skillnad är central för hur fastighetskontoret hanterar och kontrollerar kostnader.

Svar på fråga 1: Uppföljning av materialkostnader

Fastighetskontoret följer upp materialkostnader genom fakturagranskning, kontraktskontroll och intern rapportering. Insyn i entreprenörernas ekonomisystem regleras i upphandlingsdokument och avtalsvillkor, vilket möjliggör kontroll av att fakturerade kostnader motsvarar verkliga kostnader enligt självkostnadsprincipen.

Materialkostnader verifieras normalt genom att entreprenören bifogar underlag till fakturor. Vid fasta priser kontrolleras fakturorna mot avtalet. Vid löpande räkning säkerställs att materialkostnader är skäliga och enligt avtal, vilket ger korrekt debitering av entreprenaden.

Svar på fråga 2: Bonusar, rabatter och eftergifter

Fastighetskontoret fokuserar uppföljningen på sådant som kan kontrolleras och påverkas, såsom fakturerade kostnader och avtalade priser. Retroaktiva rabatter och andra eftergifter granskas i den mån dokumentation finns, exempelvis i form av rabattbrev eller skriftliga meddelanden från leverantörer. Uppföljning av retroaktiva rabatter är dock resurskrävande och måste vägas mot den potentiella nyttan. Kontoret säkerställer därför genom upphandlingsvillkor och fakturakontroller att fakturor överensstämmer med avtalade priser och att eventuella prisavvikelser redovisas.

Årsomsättningsrabatter, det vill säga *bonusar som baseras på entreprenörens totala årsinköp*, tillfaller inte fastighetskontoret, även om kontoret bidrar till inköpsvolymerna genom sina beställningar. Dessa bonusar omfattar samtliga av entreprenörens inköp och utgör en integrerad del av entreprenörens affärsmodell.

Att kräva del av årsomsättningsrabatter (*bonusar*) kan leda till ökade kontraktskostnader, omfattande administration och juridiska tvister eftersom de tillhör entreprenören enligt avtal mellan entreprenören och leverantören.

- **Kontraktskostnader kan öka:** Entreprenören kan kompensera för bortfall av bonusar genom att höja priser i nya anbud eller under avtalsperioden, vilket kan leda till högre kostnader för kontoret totalt sett.
- **Resurskrävande uppföljning:** För att säkerställa att bonusar tillfaller fastighetskontoret skulle varje inköp behöva spåras, val av varor och villkor dokumenteras samt fakturor kontrolleras. Detta kräver omfattande administrativt arbete utan garantier för någon faktisk ekonomisk nytta.
- **Juridiska begränsningar:** Fastighetskontoret har inte rätt att ta del av bonusar, eftersom de tillhör entreprenören enligt avtal mellan entreprenören och leverantören. Bonusar är en del av entreprenörens affärsmodell och kan inte retroaktivt göras till fastighetskontorets egendom utan att bryta avtalsrätten och riskera rättsliga tvister.

Svar på fråga 3: Avtalsreglerade rabatter

Om fastighetskontoret har egna konton eller avtal för inköp av material hos leverantörer kan avtalsreglerade rabatter tillfalla kontoret. Dessa rabatter är tydligt avtalade och knutna direkt till fastighetskontorets egna inköp, vilket gör dem möjliga att följa upp på ett transparent sätt.

Exempelvis kan ett avtal ange att fastighetskontoret erhåller en fast procentsats i rabatt på samtliga inköp. Detta skiljer sig från entreprenörens rabattsystem, som baseras på entreprenören som privat aktörs samlade inköpsvolym och affärsrelationer. Avtalsreglerade rabatter som tillfaller fastighetskontoret är förenliga med kommunallagen och principerna för offentlig upphandling.

Dolda förmåner som årsomsättningsrabatter får däremot inte tillfalla fastighetskontoret, eftersom det strider mot kommunallagen, principer om affärsmässighet och upphandlingsregelverket.

Svar på fråga 4: Insyn och kontroll

Nuvarande upphandlingsformer ger fastighetskontoret rätt till insyn och revision i entreprenörernas verksamhet. Möjligheten till kontroll finns, men omfattande uppföljning kräver avsatta resurser. För ökad kontroll kan alternativa strategier övervägas, exempelvis att material köps via fastighetskontorets egna konton, vilket ger direkt insyn i inköpspriser utan att påverka entreprenadpriser eller samarbetsrelationer.

Svar på fråga 5: Strategiska överväganden

Fastighetskontoret bedömer att insyn, kontroll och transparens måste balanseras mot resursåtgång och risken för ökade kontraktskostnader. Strategin är därför att fokusera på kostnadskontroll och upphandlingsformer som ger maximal nytta för staden, snarare än att aktivt driva in årsomsättningsrabatter.

Bedömning

Fastighetskontoret bedömer i nuläget att befintliga rutiner och kontrollmoment är ändamålsenliga och avser därför inte att återkomma med förslag till generellt skärpta rutiner.

Strategin är att säkerställa kostnadskontroll och transparens genom befintliga rutiner och alternativa inköpsmodeller, utan att påverka entreprenadpriser eller samarbetet med entreprenören.

Slut**Bilagor**

1. Skrivelsen

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2026-03-11
Camilla Silfverling, Avdelningschef	2026-03-11