

Redovisning av upphandlings- och inköpsverksamhet 2025

Bakgrund

Svenska Bostäder strävar efter att uppnå stadens övergripande mål genom en inköpsverksamhet som präglas av effektivitet, rättssäkerhet och hållbarhet. Genom att använda inköp som ett strategiskt verktyg säkerställs både verksamhetens kvalitet och en sund konkurrens, samtidigt som bolaget aktivt bidrar till stadens hållbarhetsmål.

Samtliga inköp genomförs i enlighet med Lagen om offentlig upphandling (LOU), stadens styrdokument samt bolagets interna riktlinjer och processer. Detta inkluderar bland annat delegationsordning, attestinstruktioner och övriga relevanta regelverk som säkerställer korrekt och transparent hantering av upphandlingar.

Rapporten nedan ger en översikt av inköpsverksamheten under 2025 och de upphandlingar som genomförts under året.

Operativt och strategiskt inköp

Upphandlingsverksamheten är fullt centraliserad till inköpsenheten, som har det övergripande ansvaret för alla annonserade upphandlingar samt stöd i större direktupphandlingar och avrop.

Svenska Bostäder, med dotterbolag, har en total årlig inköpsvolym om ca 2,3 mdr kronor. Inköpsvolymen varierar mellan åren 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 är tredje största kategorin med en årlig inköpsvolym över 200 mkr. Minst av de fyra prioriterade

kategorifamiljerna är tekniska konsulter som har en inköpsvolym om ca 20 mkr per år.

Totalt finns det ca 800 aktuella leverantörer, varav ca 500 har ett upphandlat ramavtal eller kontrakt antingen direkt med Svenska Bostäder eller där Svenska Bostäder har rätt att avropa via centralt upphandlade avtal eller via HBV. Övriga ca 300 leverantörer är antingen samarbetspartners, myndigheter och liknande, eller direktupphandlade leverantörer.

Under 2025 har inköpsenheten genomfört följande:

- Publicerat totalt 42 upphandlingar.
- Hanterat mer än 80 inköpsprojekt, däribland förnyade konkurrensutsättningar, upphandlingar via DIS (dynamiska inköpssystem) samt RFI:er (Request for Information inför upphandling).
- Stöttat verksamheten vid större direktupphandlingar över 100 tkr.
- Biträtt vid större avrop och årsbeställningar.

Inköpsenheten upprätthåller en kontinuerlig dialog med beställare, leverantörer, anbudsgivare och invånare. Enheten hanterar cirka 120–150 e-postmeddelanden varje månad via den gemensamma funktionsbrevlådan, där frågor och stödförfrågningar behandlas.

Genomförda upphandlingar och avtal 2025

Av de 42 annonserade upphandlingarna fördelade sig dessa enligt följande:

- 15 entreprenader inom om- och nybyggnad
- 3 ramavtal inom drift
- 2 driftentreprenader
- 8 ramavtal avseende konsulter
- 4 ramavtal inom underhåll
- 8 underhållsentreprenader

Upphandlingarna har omfattat nyproduktion, ombyggnationer, tekniska konsulttjänster, energitjänster, reliningarbeten, fasadarbeten, elarbeten samt drift- och underhållsavtal.

Utöver detta har nio (9) direktupphandlingar över 100 tkr genomförts.

Framsteg i kategoristyrtd inköp 2025

Arbetet med kategoristyrtd inköp har fortsatt utvecklats under 2025. Fokus har legat på:

- Framtagande av kategorikort
- Fortsatt utveckling av det kategoristyrda arbetssättet
- Inrättande av kategoriledarforum
- Förberedelser inför start av Inköpsrådets arbete

Inköpsenheten har fortsatt utveckla det strategiska inköpsarbetet med ett tydligt kategoribaserat angreppssätt och fokus på kvalitet, hållbarhet och affärsmässighet. Arbetet har omfattat framtagande av kategoristrategier, utvecklade marknadsanalyser och marknadsdialoger samt integrering av sociala och miljömässiga krav i upphandlingar.

Avtalsuppföljningen har stärkts genom nya arbetssätt, utökade kontroller och genomförda miljörevisioner samt leverantörskontroller inom riskbranscher. Insatser har även genomförts för att motverka arbetslivskriminalitet i samverkan med systerbolag och externa aktörer. Inköpssystemet har gått över i förvaltningsfas och arbetet har fortsatt med att öka andelen digitala beställningar samt stödja verksamheten i användningen av system och rutiner.

Internt utvecklingsarbete och förbättringsåtgärder

Under 2025 har inköpsenheten genomfört flera viktiga åtgärder för att stärka och effektivisera arbetet inom avtalsuppföljning, riskbedömning och digitalisering. Fokus har legat på att förbättra strukturer och arbetsmetoder för att säkerställa hög kvalitet i inköpsverksamheten.

Avtalsuppföljningen har förbättrats genom nya arbetssätt, mer omfattande kontroller och genomförda miljörevisioner, tillsammans med leverantörskontroller inom riskbranscher. Vidare har åtgärder vidtagits för att motverka arbetslivskriminalitet i samarbete med systerbolag och externa aktörer.

Inköpssystemet har under året övergått till förvaltningsfasen, och arbetet med att öka andelen digitala beställningar har fortsatt. Detta har inkluderat

att ge stöd åt verksamheten för att förbättra användningen av system och rutiner.

Inköpsenheten har också genomfört ett antal utvecklingsprojekt under året, bland annat:

- Förstärkning och vidareutveckling av strukturen för avtalsuppföljning genom nya mallar, tydligare rollfördelning och ansvarsområden.
- Utveckling av en metod för riskbedömning i upphandlingar för att säkerställa att risker hanteras på ett systematiskt sätt.
- Etablering av samarbeten med syskonbolagen för att motverka välfärdsbrottslighet, inklusive framtagning av arbetsmetoder och genomförda kontroller.
- Ökad användning av digitala formulär och mallar i inköpssystemet Kommers för att effektivisera arbetet.
- Vidareutveckling av kategoristyrningen för att skapa en mer strukturerad och långsiktig inköpsstrategi.
- I vissa kategorier infört av månatliga nyhetsbrev och tillhörande muntliga genomgångar för att hålla medarbetare uppdaterade inom kategorin fastighetsunderhåll.
- Effektivisering av beställningar, tilläggsbeställningar och hantering av övriga frågor i Agresso för att förenkla administrativa processer.
- Implementering av förhandling som modell för att driva värdeskapande i upphandlingar för både nybyggnation och ombyggnad.
- Förstärkt rutiner för direktupphandlingar.

Dessa insatser har bidragit till att förbättra både den operativa och strategiska hanteringen av inköp och upphandlingar, vilket stärker organisationens förmåga att nå sina långsiktiga mål.

Uppföljning och kontroll

Avtalsuppföljningen har stärkts genom nya arbetssätt, utökade kontroller och genomförda miljörevisioner samt leverantörskontroller inom riskbranscher. Dessutom har insatser vidtagits för att motverka arbetslivskriminalitet i samarbete med systerbolag och externa aktörer.

Inköpssystemet har övergått till förvaltningsfasen, och arbetet med att öka andelen digitala beställningar har fortsatt. Vi har även stöttat verksamheten i att optimera användningen av system och rutiner för att förbättra effektiviteten.

Under 2025 har fokus legat på att stärka strukturen för avtalsuppföljning och riskhantering. Genom utveckling av nya processer och digitala mallar har både spårbarhet och intern kontroll förbättrats avsevärt, vilket har lett till en mer systematisk och transparent uppföljning av avtal och risker.

En del av detta arbete har varit genomförandet av ekonomiska revisioner av leverantörer, i samarbete med Decimalen AB, för att säkerställa att leverantörerna följer avtalade villkor och upprätthåller hög standard i sina leveranser.

Utveckling framåt

Fokusområden under 2026 kommer att omfatta vidareutveckling av kategoristyrkt inköp, förstärkt avtalsförvaltning och -uppföljning samt ett fördjupat arbete mot arbetslivskriminalitet. En fortsatt prioritering är att öka användandet av inköpssystemet Agresso för att stärka avtalstroheten och därmed möjliggöra en mer effektiv avtalsuppföljning. Full implementering av kategoriledarforum och Inköpsråd står högt på agendan, tillsammans med en fördjupad riskanalys i upphandlingar och en ökad digitalisering och standardisering av upphandlingsprocesserna.