

Styrelsehandling nr 10
Datum 2022-05-05
Diarienummer BB2022-0315

Handläggare
Ulf Westerlund
Telefon: 031-731 50 58
E-post: ulf.westerlund@bostadsbolaget.se

Rapport avseende bolagets inköps och upphandlingsverksamhet 2021

Informationsärende

Styrelsen Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Uppföljning av Bostadsbolagets inköpsverksamhet 2021.

Sammanfattning

Enligt Göteborgs Stads riktlinje för inköp och upphandling ska nämnder och styrelser löpande följa upp förvaltningens eller bolagets inköp för att säkerställa att regelverket följs. En rapport avseende inköp och upphandling som beskriver inköpsarbetet under 2021 har tagits fram. Styrelsens önskemål är att en inköpsrapport presenteras årligen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Inköp och upphandling är av väsentlig ekonomisk betydelse för bolaget. Rapporten återspeglar flera ekonomiska dimensioner såsom kostnad, uppföljning och analys.

Bedömning ur ekologisk dimension

I rapporten redovisas exempel på miljökrav som ställs i bolagets inköp och upphandlingsverksamhet.

Bedömning ur social dimension

I rapporten redovisas kort hur bolagets inköp och upphandlingsverksamhet verkar för att främja sysselsättningsmöjligheter för personer som står långt från arbetsmarknaden.

Samverkan

Rapporten är inte föremål för samverkan.

Bilagor

1. Rapport inköp och upphandling för 2021

Ärendet

Enligt stadens riktlinje för inköp och upphandling ska nämnder och styrelser löpande följa upp förvaltningens eller bolagets inköp för att säkerställa att regelverket följs. Enligt tidigare önskemål har styrelsen önskat en årlig återrapportering av inköp- och upphandlingsverksamheten.

Rapport som beskriver inköps- och upphandlingsarbetet i bolaget under 2021 framgår av bilaga 1.

Rapport
Inköp och upphandling

ÅR 2021

Bostadsbolagskoncernen

1. BAKGRUND	2
2. INKÖPSVOLYM	2
3. GENOMFÖRDA UPPHANDLINGAR	3
4. SOCIAL HÄNSYN OCH MILJÖKRAV	5
5. EKONOMI	5
6. REVISION	7
7. TVISTER OCH ÖVERPRÖVNINGAR	7
8. STORA – SMÅ LEVERANTÖRER	7
9. BOSTADSBOLAGSKONCERNENS ANDEL AV LEVERANTÖRERNAS TOTALA OMSÄTTNING	8
10. PROBLEMLEVERANTÖRER	9
11. AVTALSTROHET	9
12. LEVERANTÖRSUPPFÖLJNING OCH INTERN KONTROLL	12

1. Bakgrund

Bostadsbolagskoncernen utför lokalvård och yttre skötsel i egen regi men är i övrigt att betrakta som en till största del decentraliserad beställarorganisation. Koncernen samverkar inköpsmässigt med Göteborgs Stads inköpsfunktion (INK) som också är en inköpscentral för staden. Vidare är Bostadsbolagskoncernen medlem i allmännyttans inköpscentral (HBV). Nyproduktion av större dignitet hanteras av Framtiden Byggutveckling (FBU).

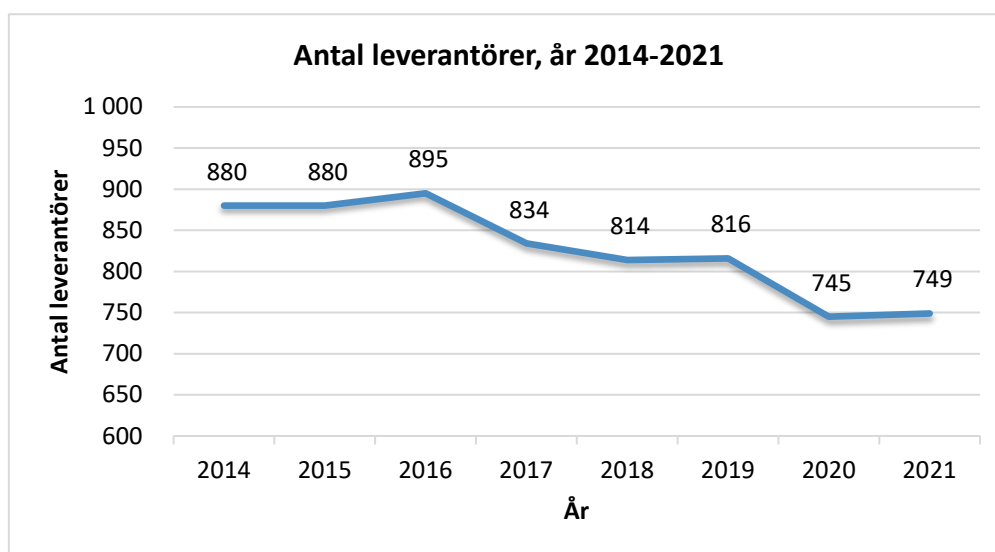
I Framtidenkoncernen samverkar bolagen ur en strategisk synvinkel genom ett inköpsråd där det under 2021 hölls åtta protokollförda möten.

2. Inköpsvolym

Den totala inköpsvolymen under året uppgick till 1.360.047.863 kr inkl moms och fördelas på 749 st leverantörer. I beloppet ingår även interna överföringar inom Framtidenkoncernen och betalningar till Intraservice. De största inköpskategorierna 2021 avser upphandlade entreprenader (25,6 %), energi (16 %), hantverkstjänster (14,9 %), fastighetsförvaltning & material (14,7 %) samt VA och avfall (9,8 %).

För de upphandlade entreprenader som pågått under 2021 fördelas inköpsvolymen på inköpskategorierna enligt klimatskärm (34,3 %), badrum/stambyte (11,9 %), bygg/måleri (16,1 %), energisparprojekt (10,0 %), mark/anläggning (11,8 %), tekniska installationer (11,0 %) och övrigt (4,9 %).

Diagrammet nedan visar tydligt hur antalet leverantörer har minskat tämligen kraftigt från år 2014 till år 2021 (dock, 4 st fler leverantörer 2021 jämfört med 2020). Under 2021 använde vi oss av 131 st färre leverantörer än vad vi gjorde 2014 – en minskning med 14,9 %.



3. Genomförda upphandlingar

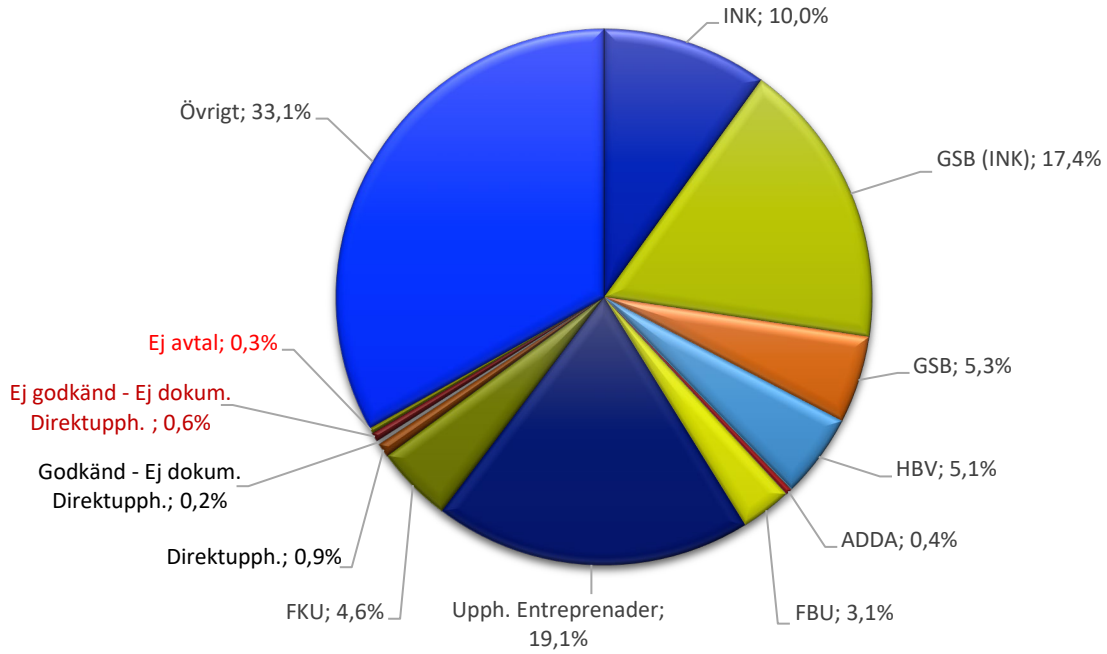
Under 2021 genomfördes cirka 50 st entreprenad- och tjänsteupphandlingar varav huvuddelen var entreprenadupphandlingar. Antal avbrutna upphandlingar 2021 var 4 st. Utöver det hanterades och administrerades ett 90-tal direktupphandlingar.

Bostadsbolagskoncernens inköp fördelas på ett flertal inköpsavtal och inköpskällor, enligt nedan definitioner;

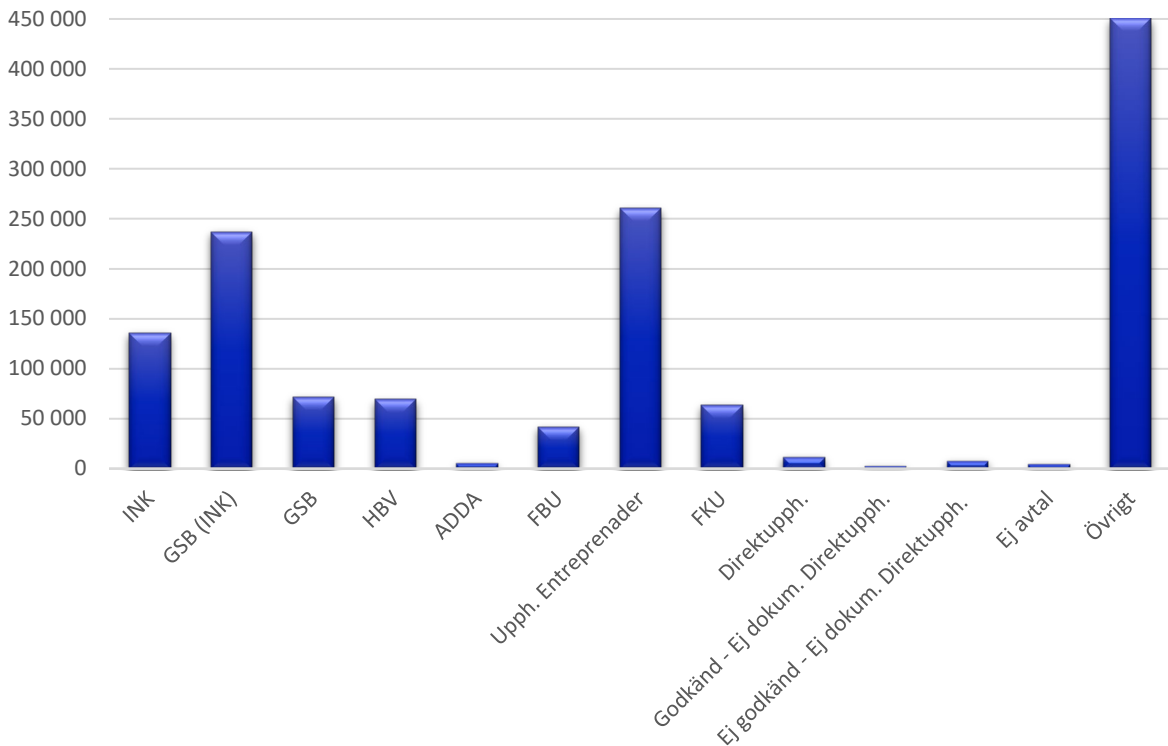
INK	<i>Avtal via Inköp & Upphandling (Göteborgs stad)</i>
GSB	<i>Bostadsbolagskoncernens egna tecknade avtal</i>
GSB (INK)	<i>Bostadsbolagskoncernens egna tecknade avtal på INK:s avtal</i>
HBV	<i>Avtal via HBV</i>
ADDA	<i>Avtal via Sveriges kommuner och regioner</i>
FBU	<i>Upphandlat av Framtidens Byggutveckling</i>
Upph. Entreprenader	<i>Bostadsbolagskoncernens egna upphandlade entreprenader</i>
FKU	<i>Förnyad konkurrensutsättning på INK:s avtal</i>
Direktupph.	<i>Dokumenterade direktupphandlingar</i>
Godkänd - Ej dokum. Direktupph.	<i>Köp där avtal saknas och där beloppet understiger 20 000 kr exkl moms</i>
Ej godkänd - Ej dokum. Direktupph.	<i>Köp där avtal saknas och där beloppet överstiger 20 000 kr exkl moms</i>
Övrigt*	<i>Konventionella avtal ej möjligt/aktuellt (ex vissa "monopolleverantörer" som Gbg-energi/vatten samt diverse koncernbidrag et c)</i>
Ej avtal	<i>Inköp från icke avtalsleverantör där vi har avtal på produkten/tjänsten med annan leverantör</i>

För år 2021 fördelades Bostadsbolagskoncernens inköp över de olika inköpskällorna enligt nedan diagram;

Inköp per inköskälla i % av totala inköp, år 2021



Inköp per inköskälla (Tkr), år 2021



4. Social hänsyn och miljökrav

För Bostadsbolagskoncernen är det en självklarhet att ta miljöhänsyn i alla våra aktiviteter vilket bl a gör att vi kräver att våra leverantörer jobbar aktivt med miljöfrågan. Därav ställer koncernen krav i samtliga upphandlingar på att leverantörerna redovisar sitt interna miljöarbete via en miljöbilaga. Dokumenten anger de allmänna miljökrav som gäller de företag som levererar varor och tjänster till Bostadsbolagskoncernen. Kraven i dokumenten ska även aktivt föras över till eventuella underentreprenörer. För att kvalificera sig som leverantör krävs godkänd miljöbilaga.

I byggentreprenader ställs miljökrav utifrån kriterierna i Byggvarubedömningen. Utöver detta ställs krav utifrån ”Gemensamma miljökrav för entreprenader” som tagits fram av Malmö, Göteborg, Stockholm och Trafikverket.

Vidare ska byggentreprenörer som lägst sortera byggavfall i enlighet med Sveriges Byggindustriers basnivå och avfallsmängder per fraktion ska redovisas till Bostadsbolagskoncernen vid avslutat projekt. Bostadsbolagskoncernen har för detta ändamål tagit fram en bilaga för fraktioner och inrapportering av avfallsmängder – *Sammanställning av byggavfall i projekt.*

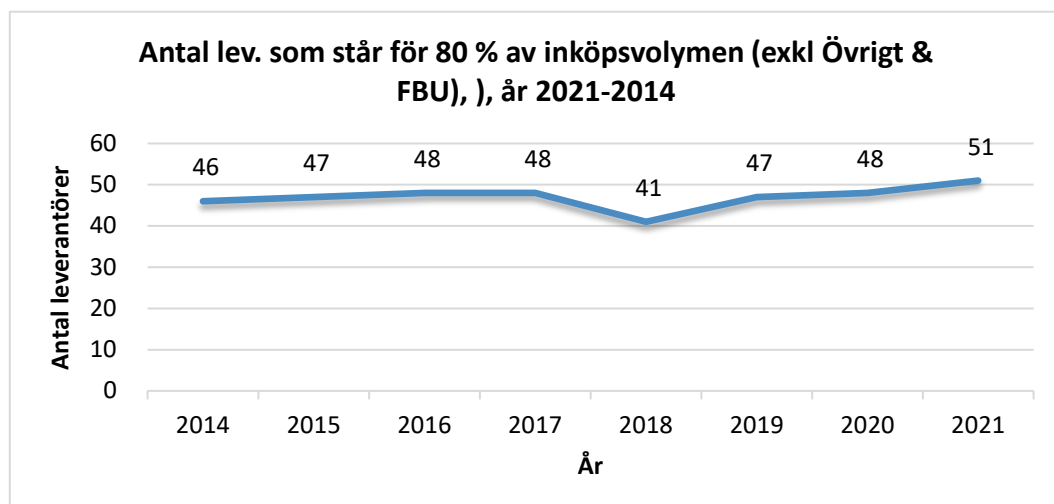
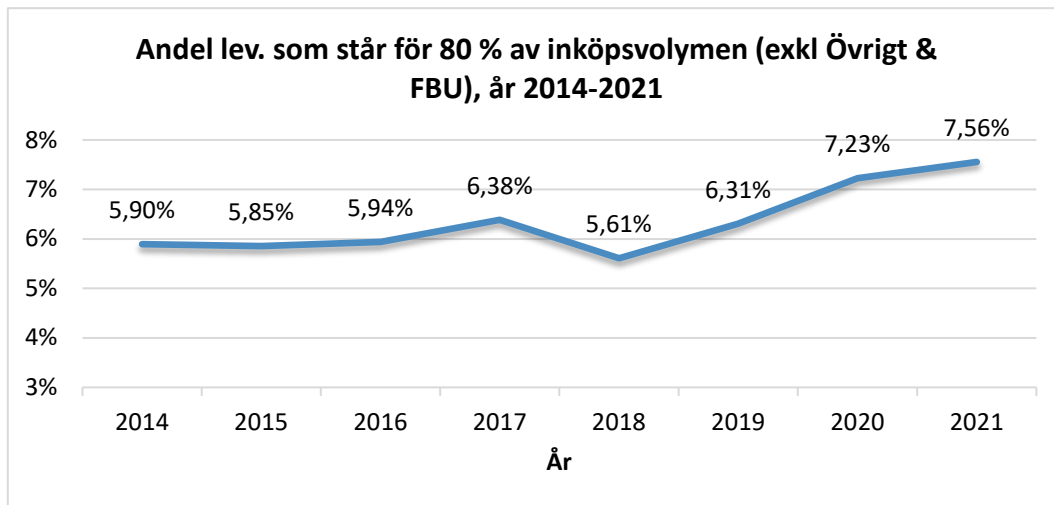
Under 2021 genomfördes upphandlingar av drift och tekniska installationer och byggservice där krav om fossilbränslefria fordon ställdes på leverantörerna.

Bostadsbolagskoncernen kravställer social hänsyn där det finns möjlighet för projektanställningar i våra upphandlingar för personer som står långt ifrån arbetsmarknaden. Totalt erhöll sex personer visstidsanställningar under 2021 till följd av Bostadsbolagskoncernens upphandlingar. Parallellt fördes också vid årsskiftet diskussioner i ett 10-tal ytterligare upphandlingar (för mer info se rapport från Inköp och Upphandling).

5. Ekonomi

För att få ekonomiskt fördelaktiga anbud krävs att flera anbudsgivare är med och konkurrerar och lämnar anbud. Intresset för att lämna anbud till Bostadsbolagskoncernen bedöms som tillfredställande. Som exempel på utfall inom några kategorier kan nämnas att det i genomsnitt har inkommit vid entreprenadupphandlingar inom bygg 5,5 anbud/upphandling, mark 6,0 anbud/upphandling och installationer 4,8 anbud/upphandling.

Antal leverantörer som stod för 80 % av Bostadsbolagskoncernens inköpsvolym 2021 var 51 st vilket gav andelen leverantörer som stod för 80 % av Bostadsbolagskoncernens inköpsvolym 7,56 %.



Obs! Ovan två diagram är rensat för inköpskällorna Övrigt och FBU för en mer rättvisande jämförelse mellan åren samt en mer rättvisande bild över den inköpsvolym vi faktiskt själva fullt ut upphandlat och således har en realistisk möjlighet påverka. Samtidig nyproduktion ligger idag hos Framtidens Byggutveckling (FBU) och handlas således inte upp internt hos Bostadsbolagskoncernen, vilket oundvikligen innebär att alla nyproduktionsprojekt idag tillskrivs endast EN leverantör (FBU). Inköpskällan Övrigt består av inköp från leverantörer där konventionella avtal saknas eller är irrelevanta/inte aktuella såsom för t ex vissa "monopolleverantörer" som Gbg-energi/vatten samt diverse koncernbidrag et c (se Spendanalys för mer info).

6. Revision

Under 2019 genomförde Stadsrevisionen en granskning inom områdena upphandling av byggentreprenader, hantering av ÄTA-arbeten samt verksamhetens arbete för att främja konkurrens och affärsmässighet. Slutrapporten gav vid handen att Bostadsbolagskoncernen har väl fungerande rutiner, med i vissa fall förbättringspotential, men inga direkta anmärkningar avseende Bostadsbolagskoncernens arbetssätt inom dessa tre områden gjordes.

Ingen extern revision utfördes 2021.

7. Tvister och överprövningar

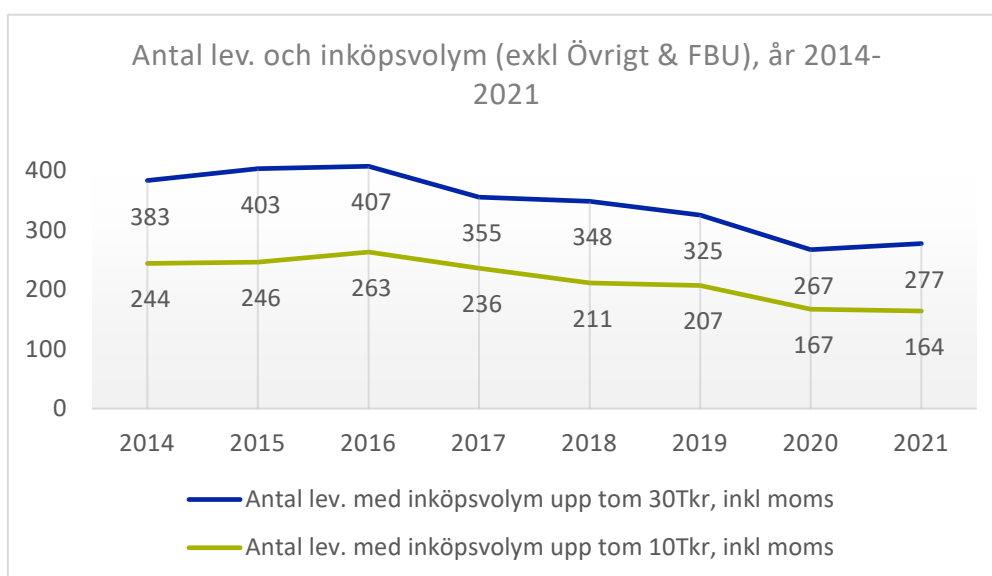
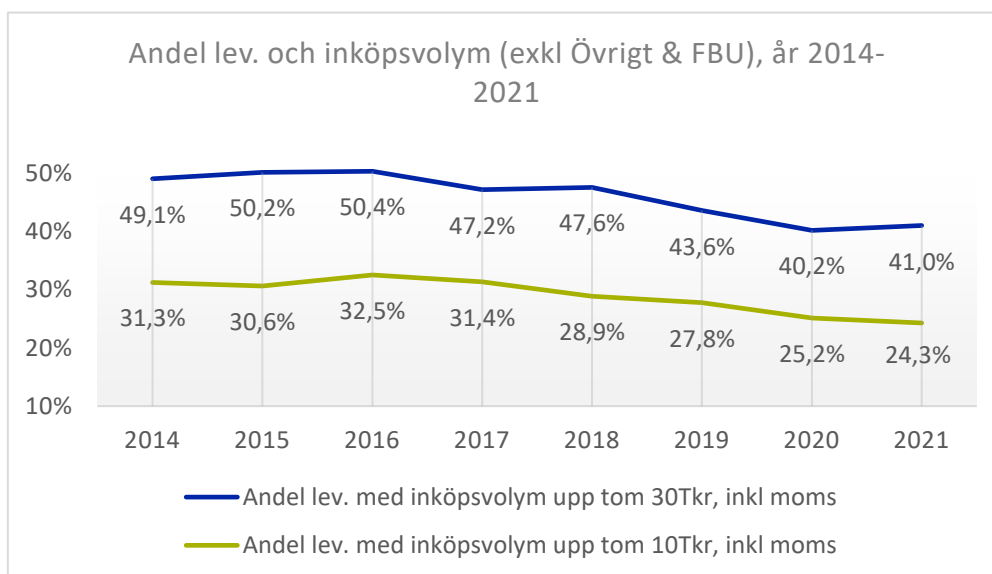
Under 2021 inkom inga ansökningar om överprövningar och inga av Bostadsbolagskoncernens entreprenörer gick i konkurs under året.

8. Stora – små leverantörer

De största leverantörerna för Bostadsbolagskoncernens del 2021 var Göteborg Energi (fjärrvärmeleveranser), Göteborgs stad (främst VA) samt HBV (materialinköp). Därefter följde leverantörer hemmahörande inom byggentreprenadverksamheten.

För Bostadsbolagskoncernens egna upphandlade byggentreprenörer var Rotocon, MVB Väst, Blomgren & Eriksson Byggnads AB och RA Bygg de största inom ROT och inom området löpande hantverkstjänster återfanns Göfast Gruppen, Kinells Måleri, Tuve Byggservice och Elektrocentralen i topp.

3 leverantörer har fakturerat för mer än 50 Mkr
6 leverantörer har fakturerat för 25 Mkr – 50 Mkr
22 leverantörer har fakturerat för 10 Mkr – 25 Mkr
29 leverantörer har fakturerat för 3 Mkr – 10 Mkr
58 leverantörer har fakturerat för 1 Mkr – 3 Mkr
631 leverantörer har fakturerat för mindre än 1 Mkr



9. Bostadsbolagskoncernens andel av leverantörernas totala omsättning

Bostadsbolagskoncernen hade 2021 en dominerande ställning hos 3 st leverantörer då Bostadsbolagskoncernen svarade för mer än 50 % av leverantörernas totala årsomsättning. En förklaring till detta kan vara att leverantörerna vunnit några stora upphandlingar under året men också att den årsomsättning som används vid jämförelsen är hämtad från 2020 års bokslut. Beräkningen blir därför inte rättvisande för leverantörer som ökat eller minskat årsomsättningen. Vidare stod Bostadsbolagskoncernen för mellan 25–50 % av årsomsättningen hos 19 st leverantörer och för mellan 10–25 % av årsomsättningen hos 23 st leverantörer.

Mot bakgrund av detta bedöms antalet leverantörer inom segmentet som acceptabelt och att inga åtgärder behöver vidtas förutom att utvecklingen bevakas löpande under året.

10. Problemlleverantörer

Leverantörsövervakningssystemet (Inyett) indikerar löpande om en leverantör blir av med sin F-skattsedel, börjar få försämrad ekonomi eller får betalningsanmärkningar beträffande t ex skatter och avgifter.

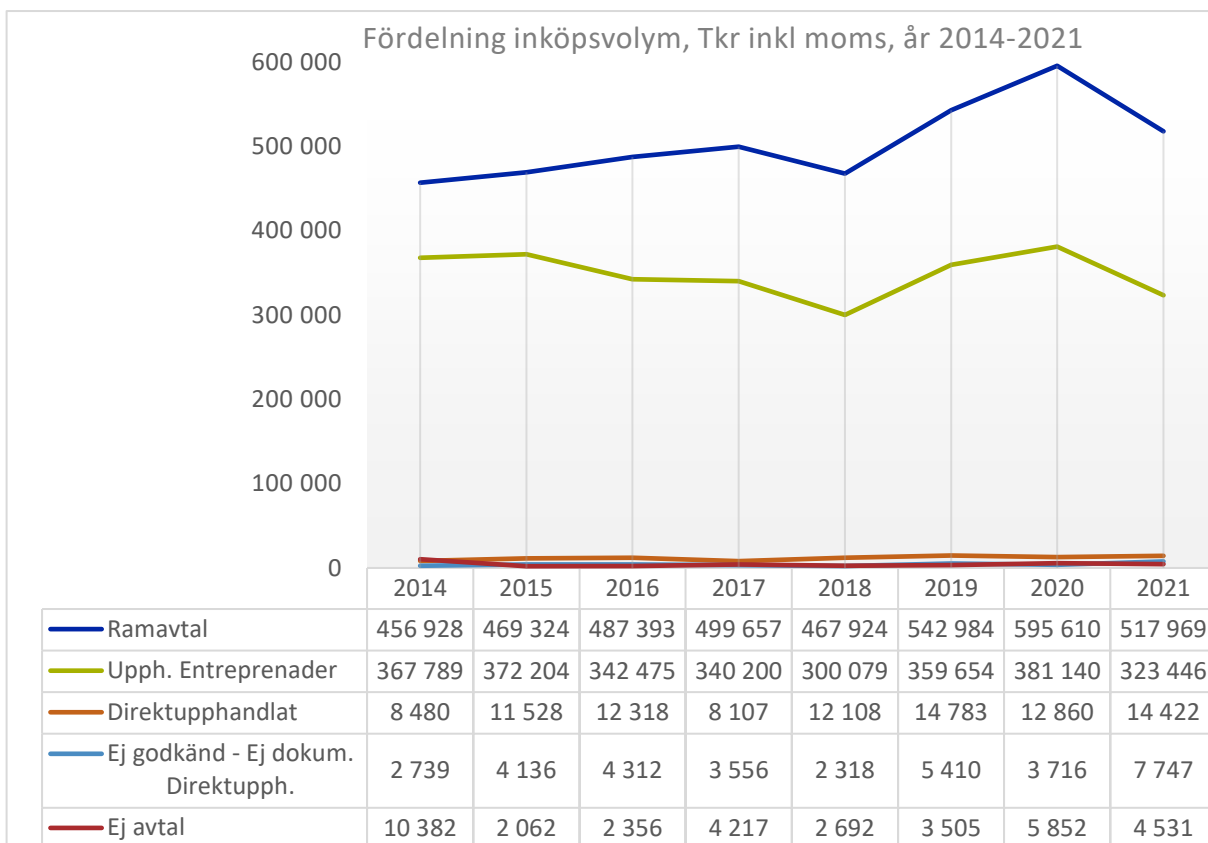
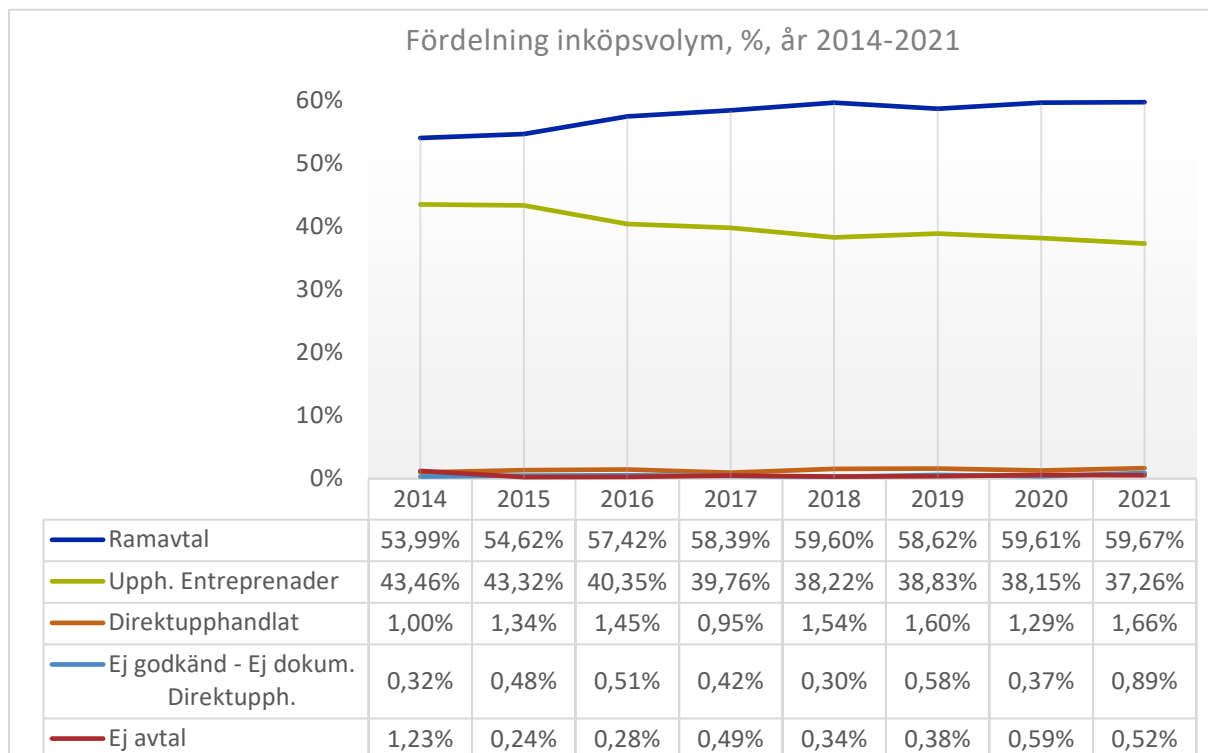
Under 2021 har inga ramavtalsleverantör till Bostadsbolagskoncernen gått i konkurs och inga allvarliga anmärkningar uppdagats vid kontroll.

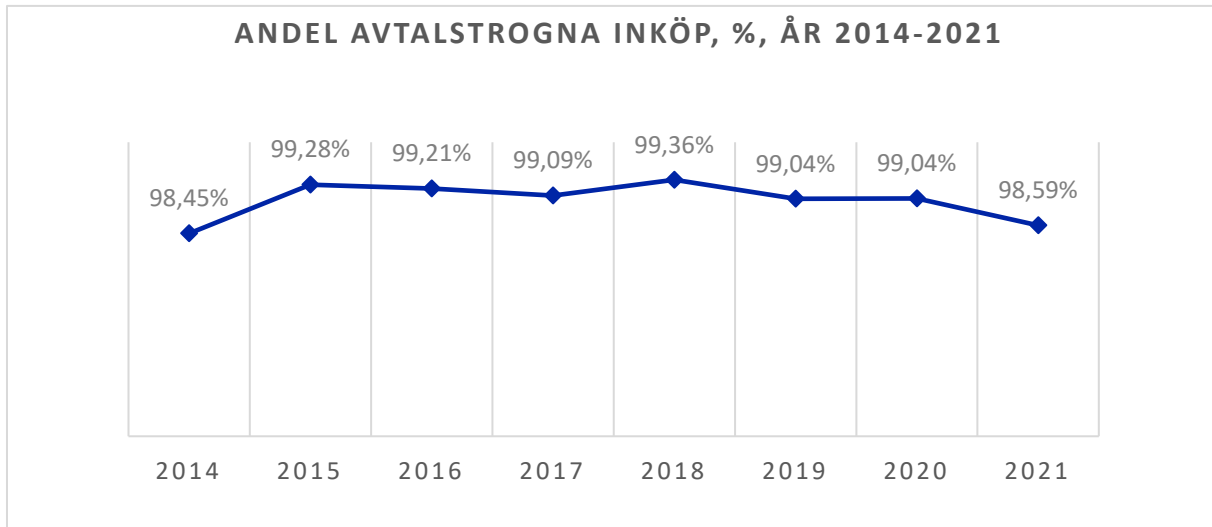
11. Avtalstrohet

Av de 749 st leverantörer som fakturerat under 2021 var 615 st (82,1 %) avtalsleverantörer eller godkända direktupphandlingar, resterande 134 st leverantörer var ej godkända direktupphandlingar (och ej avtalsleverantörer) vars inköp i regel uppgick till låga volymer. Med hänsyn taget till inköpsvolym landar Bostadsbolagskoncernens avtalstrohet på 99,09%, vilket betyder att inköp uppgående till 1 347 770 Tkr har gjorts hos leverantörer som 2021 hade avtal med Bostadsbolagskoncernen. Exkluderar vi inköpskällorna *FBU* och *Övrigt* (då vi inte kan påverka dessa avtal) uppnår Bostadsbolagskoncernen en avtalstrohet år 2021 på **98,59 % (!)** vilket får anses vara tämligen tillfredställande.

Nedanstående diagram visar Bostadsbolagskoncernens inköp fördelat på kategorierna ramavtal, (godkända)direktupphandlingar, icke godkända direktupphandlingar (utifrån Bostadsbolagets egna riktlinjer), upphandlade entreprenader samt ej avtal.

Obs! Nedan diagram är rensat för inköpskällorna Övrigt och FBU.





- Vad gäller inköp på ramavtal ser vi en tydlig ökning både vad gäller som andel som i monetära termer. Detsamma gäller även för direktupphandlingarna medan andelen upphandlade entreprenader sjunkit sedan 2014.
- De inköp som faller in under *Ej godkända - Ej dokumenterade direktupphandlingar* har ökat 2021, både i monetära termer som i andel av den totala inköpsvolymen. Jämfört med föregående år har dessa inköp ökat med drygt 4Mkr vilket är en procentuell ökning med drygt 108%! De totala antalet inköp under denna kategori är dock ungefär detsamma som för 2020. Förklaringen till denna försämring ligger i att det 2021 gjordes 3 st större inköp vilka inte uppfyllde kravet om dokumentation.
- Inköp under *Ej avtal* är lägre 2021 än föregående år i monetära termer och även något lägre vad gäller dess andel av den totala inköpsvolymen. Ser vi till antalet inköp i kategorin *Ej avtal* har dessa minskat med knappt 5% jämfört mot 2020 (123 st inköp utanför avtal 2021 mot 129 st inköp 2020).
- Andelen *Ej avtalstrogn inköp (Ej godkända - Ej dok. Direktupph. och Ej avtal)* har minskat från 1,55 % 2014 till 1,41 % 2021 eller i monetära termer knappt 850Tkr (6,5 %)!
 - Dock, om vi här bortser från toppen 2014 ser vi snarast en konstant (svagt uppåtgående) kurva för dessa inköp. Tilläggas ska att beloppsgränsen för källan *Ej godkända - Ej dokumenterade direktupphandlingar* höjdes år 2019 från 10 000 kr exkl moms till 20 000 kr exkl moms. Ett troligt scenario är att fler inköp hade definierats som *Ej godkända - Ej dokumenterade direktupphandlingar* år 2021–2019 ifall beloppsgränsen inte höjts.
 - Även om andelen *Ej avtalstrogn inköp* ökat något under senare år är det i sammanhanget modesta förändringar. Ett nollvisionsmål för kategorin *Ej avtalstrogn inköp* är heller inte rimligt. Det ska också sägas att dessa siffror utgår ifrån Bostadsbolagskoncernens egna riktlinjer och policys, vilka är mer restriktiva än exempelvis LOU. Att Bostadsbolagskoncernen uppnår en avtalstrohet 2021 på **98,59 % (!)** är tåmligen tillfredställande och får anses

vara klart godkänt. Dock, inköpen under denna kategori kommer att utredas under våren 2022 med förhoppning om att än mer öka avtalstrohetskvoten.

12. Leverantörsuppföljning och intern kontroll

Bostadsbolagskoncernen har för 2021 haft flertalet uppföljningar och kontroller på plats för att säkerställa en adekvat upphandlings- och inköpsprocess. Nedan följer Bostadsbolagskoncernen främsta kontroller i detta syfte.

Spendanalys – Görs av Inköpscontroller/Inköpsavdelningen

Årligen görs en Spendanalys över årets samtliga transaktioner. Analysen omfattar inköpsvolym totalt som per leverantör och inköpskategori, inköpsvolym per avtal samt där varje upphandling/projekt följs upp och anbudssumman jämförs med faktiskt fakturerat belopp.

Inköpsanalys – Görs av Inköpscontroller

Årligen görs en Inköpsanalys över;

- Totalt antal leverantörer.
- Totalt antal fakturor.
- Totalt fakturerat belopp.
- Genomsnittligt antal fakturor per leverantör.
- Antal leverantörer som står för 80 % av omsättningen.
- Andel leverantörer som står för 80 % av omsättningen.
- Antal leverantörer som står för 80 % av fakturorna.
- Andel leverantörer som står för 80 % av fakturorna.
- Antal lev. med inköpsvolym upp tom 30Tkr.
- Antal lev. med inköpsvolym upp tom 10Tkr.
- Andel lev. med inköpsvolym upp tom 30Tkr.
- Andel lev. med inköpsvolym upp tom 10Tkr.
- Stora och små leverantörer.

Avtalstrohetsanalys – Görs av Inköpscontroller

Årligen görs en Avtalstrohetsanalys där årets samtliga inköp delas upp i vad som är direktupphandlat, upphandlade entreprenader, ramavtalsavrop samt ej avtalstroagna inköp.

Transaktionsanalys – Görs av Inköpscontroller/Inköpsavdelningen

Månatligen görs en Transaktionsanalys över månadens samtliga transaktioner som belyser;

- Periodens transaktionsbelopp, totalt som per leverantör.
- Antal transaktioner, totalt som per leverantör.
- Periodens samtliga betalmottagare.
- Periodens samtliga nya betalmottagare.
- Antal, samt vilka, betalmottagare där Bostadsbolagskoncernen står för över 10 % av leverantörens omsättning.

- Samtliga betalmottagares skuldrating.

Utifrån transaktionsanalysen kontrollerar Inköpsavdelningen samtliga fakturor och leverantörer med avseende på avtalstrohet och direktupphandlingsgränsen.

Analys ÄTA-kostnader – Görs av Inköpscontroller

Årligen görs en analys över våra entreprenader och ÄTA-kostnader. Analysen omfattar avtalssumma, fakturerat belopp och ÄTA-kostnader totalt som per leverantör och entreprenad. Varje entreprenad och leverantör följs upp och entreprenadernas avtalssummor jämförs med faktiskt fakturerade belopp och avvikelser däremellan, sk ÄTA-kostnader, utvärderas och rimlighetsbedöms.

Övriga uppföljningar

Förutom ovan större uppföljningar över våra inköp och upphandlingar har Bostadsbolagskoncernen också en bred arsenal av interna kontroller på plats för att säkerställa en god leverantörs- och avtalsuppföljning.

Under 2021 gjordes det exempelvis månatliga stickprovskontroller där fakturor granskades mot gällande avtal och mot faktisk leverans av vara/tjänst. Två gånger under året gjordes även en granskning av aktuella projekt där samtliga projekt granskades och stämades av mot upphandlingsunderlag.

Vidare gjordes en mängd ad hoc-analyser över diverse inköp och avtal (t ex över hantverkstjänster) samt att samtliga av våra betalfiler även kördes genom Inyett (ett program för automatisk leverantörskontroll) vilket snabbt ger information om våra betalningar och betalmottagare. Leverantörsövervakningssystemet Inyett indikerar löpande vid misstanke om felaktigheter i någon aspekt t ex om betalning skett till blufföretag, om en leverantör saknar F-skattsedel, har betalningsanmärkningar, höga skulder eller börjar få försämrad ekonomi. En gång i veckan gjordes också en körning i Inyett där Bostadsbolagskoncernens hela leverantörsregister stäms av mot eventuella förändringar i någon aspekt, t ex ändring av företagsuppgifter, skuldrating, konkurs et c.

Varje kvartal hölls även ett uppföljnings- och avstämningsmöte mellan Inköpscontroller och Inköpsavdelningen där periodens samtliga kontroller gick igenom och strategier för uppföljning och intern kontroll för kommande kvartal beslutades.

Under hösten 2021 fick också samtliga av Bostadsbolagskoncernens beställare tillgång till stadens grundläggande digitala beställarutbildning vilken samtliga beställare ska genomföra.