



Familjebostäder

INKÖPSRAPPORT

Familjebostäder i Göteborg AB 2024

Maria Hedenström Inköpschef

Innehåll

1.	SAMMANFATTNING	2
2.	INLEDNING	2
3.	HÄNDELSER UNDER ÅRET	2
4.	INKÖPSVOLYM	3
5.	UPPHANDLINGAR OCH FÖRNYADE KONKURRENSUTSÄTTNINGAR (FKU:ER)	3
6.	SOCIAL HÄNSYN OCH MILJÖKRAV	4
7.	EKONOMI	4
8.	SUND KONKURRENS/ARBETSLIVSKRIMINALITET	5
9.	STORA – SMÅ LEVERANTÖRER	5
10.	LEVERANTÖRSTROHET	6

1. Sammanfattning

Bolaget har följt upp de inköp och upphandlingar som gjorts under 2024 och sammanställt resultatet i en rapport. Under 2024 handlade bolaget varor och tjänster för drygt 1,4 miljarder kronor. Den sammantagna bedömningen är att konkurrenssituationen är god och vi är nöjda med de avtal som upphandlingarna har resulterat i.

2. Inledning

Familjebostäder är ett stort allmännyttigt bostadsbolag i Göteborg. Bolaget köper i hög grad in de varor och tjänster som behövs i verksamheten, inklusive för stödfunktionerna. Det är därför av stor vikt för bolaget att ha kontroll över och följa upp de inköp som sker.

3. Händelser under året

Under våren gjordes en organisatorisk förändring gällande inköp. Bolagets tre upphandlare hade fram till dess tillhört avdelningen Miljö och Teknik inom Fastighetsutveckling. I slutet av maj bildade upphandlarna, tillsammans med ny tillsatt inköpschef, en enhet för inköp. Inköpsenheten flyttades samtidigt organisatoriskt, till att bli en del av Familjebostäders ekonomiavdelning.

Under året har det tagits fram en ny beskrivning av inköpsenhetens uppdrag som innebär ett utökat ansvar avseende bolagets inköp. Enheten har påbörjat förflyttningen mot att leverera på det nya uppdraget, men detta arbete kommer fortsätta även under 2025 och 2026. Det har också tagits fram rollbeskrivningar för upphandlare och inköpschef som godkänts och fastställts.

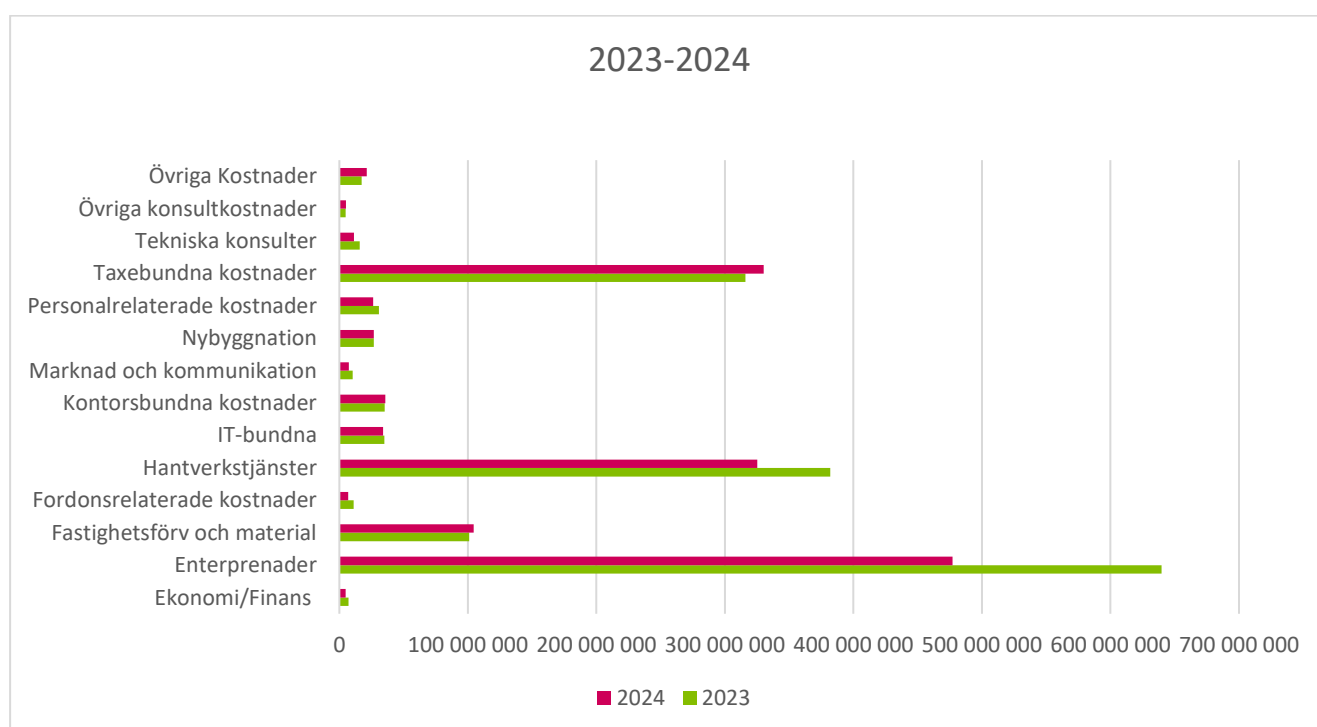
Under 2024 har inköpsenheten skapat en sida på bolagets intranät. Sidan innehåller bland annat information om vad som styr bolagets inköp, om inköpsprocessen och om enhetens arbete, länkar till mallar och manualer, en inköps-ordlista samt en sida för inköpsnyheter som uppdateras kontinuerligt. Detta för att samla informationen på ett ställe som det är lätt att hitta till och att navigera i.

Inköpsenheten har under hösten deltagit i träffar med nätverk för Bovärddar och för Tekniska förvaltare inom bolagets förvaltningsorganisation, totalt tre tillfällen. På dessa träffar har inköp bland annat pratat om Lag (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU), inköpsprocessen, olika ramavtal och villkor, inköpsverktygen Proceedo och Fast2, och hur man bör agera om en leverantör inte följer avtalsvillkoren. Det informerades även om inköpsenhetens nya sida på intranätet. Syftet med dessa träffar var att påminna om vikten av att följa LOU och inköpsprocessen, och vad konsekvenserna kan bli om de inte följs, samt att ge råd kring hur man bör agera vid olika situationer, exempelvis om leverantören inte håller leveranstiden.

I september 2024 utbröt en brand i en av Familjebostäders fastigheter på Gåsagången på Hisingen. Efter att hyresgästerna tagits om hand riktades fokus mot fastigheten, och inköp bidrog med en betydelsefull insats för att både kunna köpa in tjänster för akuta åtgärder för att skydda fastigheten, samt för att handla upp kontrakt för återuppbyggnad.

4. Inköpsvolym

Den totala inköpsvolymen under året uppgick till **1 416 637 824** kr inkl. moms och fördelas på 848 leverantörer. I beloppet ingår även interna överföringar inom Framtidenkoncernen (ca 105 miljoner kr) och betalningar till Intraservice (ca 12 miljoner kr). De största inköpskategorierna är byggtreprenader, energi, hantverkstjänster för bygg, rör, luft, mark, måleri, el, hiss samt lokalvård och skadedjursbekämpning.



5. Upphandlingar och förnyade konkurrensutsättningar (FKU:er)

Löpande inköp sker främst genom avrop från ramavtal. Enligt inköspolicyn används i första hand ramavtal som handlats upp av Göteborgs Stads inköps- och upphandlingsförvaltning. I andra hand används ramavtal från andra inköpscentraler, så som Adda och HBV. Finns det inget passande ramavtal kan Familjebostäder handla upp egna ramavtal.

Förnyad konkurrensutsättning är en typ av avrop där samtliga leverantörer på ramavtalet bjuds in att lämna anbud på ett specifikt uppdrag.

För större köp av engångskaraktär, exempelvis större renoveringar och ombyggnationer av fastigheter, genomförs annonserade upphandlingar.

	Annonserade upphandlingar	Avbrutna	Av konsult
2024	24	5	6
2023	20	2	2

	Antal FKU:er	Avbrutna
2024	19	3
2023	9	2

Under 2024 annonserades 24 upphandlingar, vilket är 4 fler än året innan. Det gjordes 19 förnyade konkurrensutsättningar (FKU:er), vilket är 10 fler än året innan. 5 av de annonserade upphandlingarna avbröts, och 3 av FKU:erna avbröts.

I tre av de genomförda upphandlingarna inkom det ansökan om överprövning (0 överprövningar 2023). I en av upphandlingarna drog den överprövande parten tillbaka sin överprövning. För övriga två blev domstolens beslut att ge Familjebostäder rätt. Vi kunde därmed gå vidare och teckna avtal för samtliga genomförda upphandlingar.

Under 2024 har vi anlitat upphandlingskonsulter för 6 annonserade upphandlingar, vilket kostat oss 575.000 kr inkl. moms. Motsvarande för 2023 är 2 upphandlingar och en kostnad på ca 170.000 kr.

I flertalet upphandlingar utvärderas både pris och kvalitet, och uppfattningen är att vi generellt sett är nöjda med de leverantörer och de leveranser som handlats upp under 2024.

6. Social hänsyn och miljökrav

Stadens modell för social hänsyn i upphandling används och i Familjebostäders upphandlingar 2024, som uppfyllde kraven att möjliggöra kortare anställningar för personer som står långt ifrån arbetsmarknaden, erhöll totalt fyra personer praktik och visstidsanställningar. Att få in fler personer i sysselsättning genom social hänsyn prioriteras och krav ställs i de upphandlingar där det bedöms finnas möjlighet till detta.

I byggtreprenader ställs miljökrav utifrån kriterierna i Byggvarubedömningen och vår kvalitets- och miljöplan. Miljökraven skärps, bland annat avseende fordon och drivmedel, enligt Göteborg Stads miljömål. I början av januari 2024 lanserades en ny, uppdaterad version av "Gemensamma miljökrav för entreprenader" som är ett kravdokument framtaget genom samarbete mellan Göteborgs Stad, Stockholms Stad, Malmö Stad och Trafikverket. Kontroll av kvalitets- och miljöplan sker i samband med upphandling, och därefter sker kontroll av miljökraven löpande under projektets byggmöten.

7. Ekonomi

För att få ekonomiskt fördelaktiga anbud krävs att flera anbudsgivare konkurrerar och lämnar anbud. Den senaste statistiken för antal anbud per offentliga, annonserade upphandlingar (publicerad december 2024, för upphandlingar 2023) visar att det i snitt lämnas 5,8 anbud per upphandling i Sverige.

För Familjebostäders upphandlingar låg snittet anbud per annonserad upphandling för 2024 på 11,4 (6,2 år 2023). Då har två upphandlingar avsett konstnärlig gestaltning där det inkommer väldigt många anbud. Bortser man från konstupphandlingarna hamnar snittet för 2024 på 7,1 (4,7 år 2023), vilket även det är bättre än snittet för Sverige. Bedömningen är därför att konkurrenssituationen har varit god för Familjebostäder under 2024.

8. Sund konkurrens/Arbetslivskriminalitet

Arbetslivskriminalitet definieras som ett medvetet förfarande där en verksamhetsutövare, själv eller tillsammans med andra, bryter mot regler eller avtal i arbetslivet på bekostnad av arbetstagarna, andra företag eller det allmänna. Det sker ofta på bekostnad av anställdas arbetsvillkor och rättigheter, skatteunderlaget och välfärdssystemet. Aktörerna bryter mot lagar och/eller ingångna avtal för att öka inkomsterna eller minska kostnaderna och på så sätt tillskansa sig konkurrensfördelar, osund konkurrens.

Göteborgs Stad arbetar aktivt för att motverka arbetslivskriminalitet. Utöver de lagar som gäller ställs även krav i upphandlingar, i flera fall med vite kopplat till om kraven inte efterföljs.

Administrativa kontroller sker i samband med prövning av anbud. Leverantör och dess företrädare kontrolleras t.ex. hos Skatteverket och i databastjänster med samlade domar.

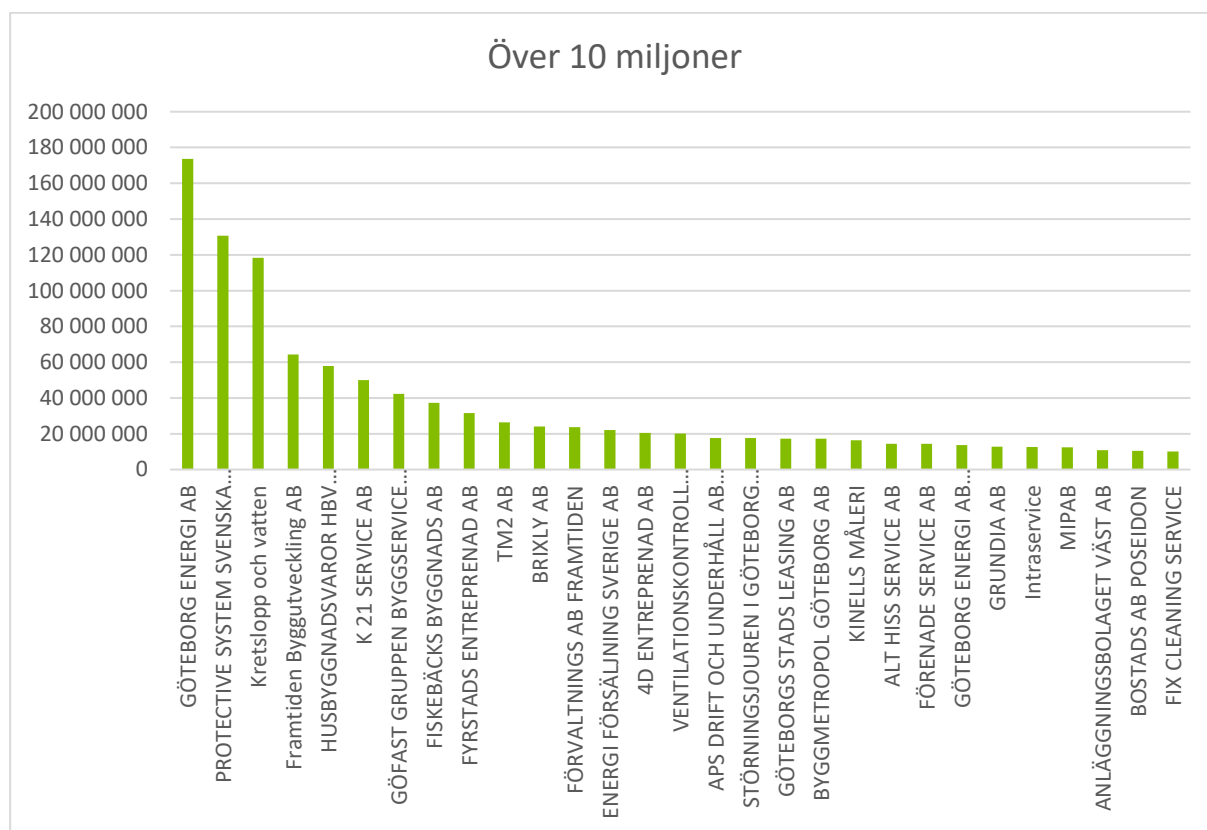
Det genomförs även fysiska arbetsplatskontroller när leverantörer utför uppdrag för oss, som bland annat syftar till att ta reda på hur entreprenörer följer ID06, arbetsintyg så att rätt personer är på arbetsplatsen. Fyra kontroller genomfördes under 2024 med hjälp av Göteborgs Stads inköps- och upphandlingsförvaltning. Det hittades brister i tre av kontrollerna, vilket framför allt gällde ID06 och logg i personalliggare. Bristerna åtgärdades, och i ett fall utdömdes vite.

9. Stora – små leverantörer

Totalt har 848 leverantörer fakturerat Familjebostäder under 2024. Motsvarande siffror för 2023 är 902 stycken och för 2022 är 936 stycken.

Göteborg Energi AB med leveranser av fjärrvärme och elnät är största leverantören under 2024. De följs av entreprenadföretaget Protective Systems Svenska Productions AB, och därefter Kretslopp och vatten och Framtiden Byggutveckling. På 5:e plats kommer Husbyggnadsvaror HBV förening, och innehåller alla köp som gjorts via denna inköpscentralis olik avtal.

- 29 leverantörer har fakturerat för mer än 10 mnkr (1 färre än 2023)
- 33 leverantörer har fakturerat för 3 mnkr – 10 mnkr (1 färre än 2023)
- 62 leverantörer har fakturerat för 1 mnkr – 3 mnkr (6 färre än 2023)
- 742 leverantörer har fakturerat för mindre än 1 mnkr (28 färre än 2023)



10. Leverantörstrohet

Leverantörstrohet är ett mått som visar i hur stor utsträckning de inköp som görs är från leverantörer som det finns avtal med. Leverantörstroheten hos Familjebostäder uppskattas till 97%. Anledningen till att det är en uppskattning och inte konstaterad andel, är att det sker köp genom så kallade direktupphandlingar.

Förenklat kan sägas att det är möjligt att göra direktupphandlingar när det handlar om enstaka köp av lågt värde. Direktupphandling kan ske inom avtalsområden där det inte finns ramavtal eller tidigare gjorda köp som gör att man under ett och samma år överskrider direktupphandlingsgränsen. Det finns inga krav på att kontrakt ska upprättas, och i många fall kommer man överens t.ex. via mejl. Då vi inte lägger in kontrakt för direktupphandlingar i vårt inköpssystem, men alla fakturor går genom systemet, så visas en lägre leverantörstrohet än vad som verkligen är fallet.