



Familjebostäder

# INKÖPSRAPPORT

Familjebostäder i Göteborg AB 2025

Maria Hedenström Inköpschef

## Innehåll

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

## **1. Sammanfattning**

Bolaget har följt upp de inköp och upphandlingar som gjorts under 2025 och sammanställt resultatet i en rapport. Under 2025 handlade bolaget varor och tjänster för ca 1,38 miljarder kronor. Den sammantagna bedömningen är att konkurrenssituationen är fortsatt god och är i nivå med genomsnittet för upphandlingar i Sverige.

## **2. Inledning**

Familjebostäder är ett stort allmännyttigt bostadsbolag i Göteborg, med ca 20 000 lägenheter. 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. Aktiviteter under året**

Under 2024 togs en ny beskrivning av inköpsenhetens uppdrag fram samt rollbeskrivningar för upphandlare och inköpschef. Under 2025 har arbetet fortsatt med att implementera nya arbetssätt och etablera det utökade uppdraget. Det har bland annat inneburit att ansvar för samtliga kategorier och avtalsområden har fördelats på de tre upphandlarna, samt att en struktur har tagits fram över rutiner för enhetens interna arbete och produktionen av dessa skriftliga rutiner har påbörjats.

Upphandlingsverktygets användning har effektiviserats och kvalitetshöjts. Mallen för entreprenadupphandling har genomgått en total genomlysning och uppdaterats utifrån regelverk, policys och standardavtal. Verktygets strukturerade dokument, vilka innebär bättre nyttjande av verktygets inbyggda funktioner, används numera vid samtliga annonserade upphandlingar.

Det har också arbetats med dokument och anvisningar som riktar sig till verksamheten. Bland annat har Riktlinjer för inköp tagits fram, vilket är en uppdaterad och till viss del omarbetad version av det tidigare dokumentet Inköpsregler. Det har också tagits fram en anvisning för genomförande av direktupphandling, samt en uppdaterad blankett som fylls i vid genomförande av direktupphandling.

Under hösten 2024 påbörjades en djupgående uppföljning av en leverantör inom byggservice, då det upptäckts brister både med vad som fakturerades och med att uppdrag inte utfördes i tid. Dialog med leverantören resulterade i en överenskommelse i början av 2025. Överenskommelsen innebar en åtgärdsplan från leverantören för att tillsätta mer resurser, ett klagörande om vad som får faktureras enligt avtal, samt en återbetalning inklusive vite på drygt 4 miljoner kronor.

Den digitala utbildningen Beställarutbildningen har under året gjorts till obligatorisk utbildning i introduktionspaketet för alla nyanställda. Utbildningen tar upp grunderna för hur

en beställning sker, både hur det rent praktiskt hanteras i inköpsverktyget samt vilka parametrar som är viktiga att ta hänsyn till vid inköp. Samtliga anställda som inte genomgått beställarutbildningen tidigare, eller som har genomgått den för mer än ett år sedan, har under 2025 genomfört/repeterat utbildningen.

2024 skapade inköpsenheten en sida på bolagets intranät där det bland annat publiceras inköpsnyheter. Under 2025 publicerades 36 nyhetsinlägg på sidan.

Under 2024 påbörjades arbetet med att styra verksamheten mot att skicka ärenden och frågor till inköpsenhetens funktionsbrevlåda, i stället för att skicka till upphandlarnas personliga e-postadresser. Under 2025 har det inkommit 317 e-post/ärenden som enheten har läst och hanterat. Motsvarande siffra för funktionsbrevlådan under 2024 var 112.

Inköpsenheten och redovisningsenheten har under 2025 samarbetat med uppdraget att minska den manuella hanteringen av fakturor. Ett flertal åtgärder vidtogs, bland annat i rutiner och i IT-system, och genom dessa insatser minskade andelen manuellt hanterade fakturor från minskat från 24% under 2024 till 8% under 2025.

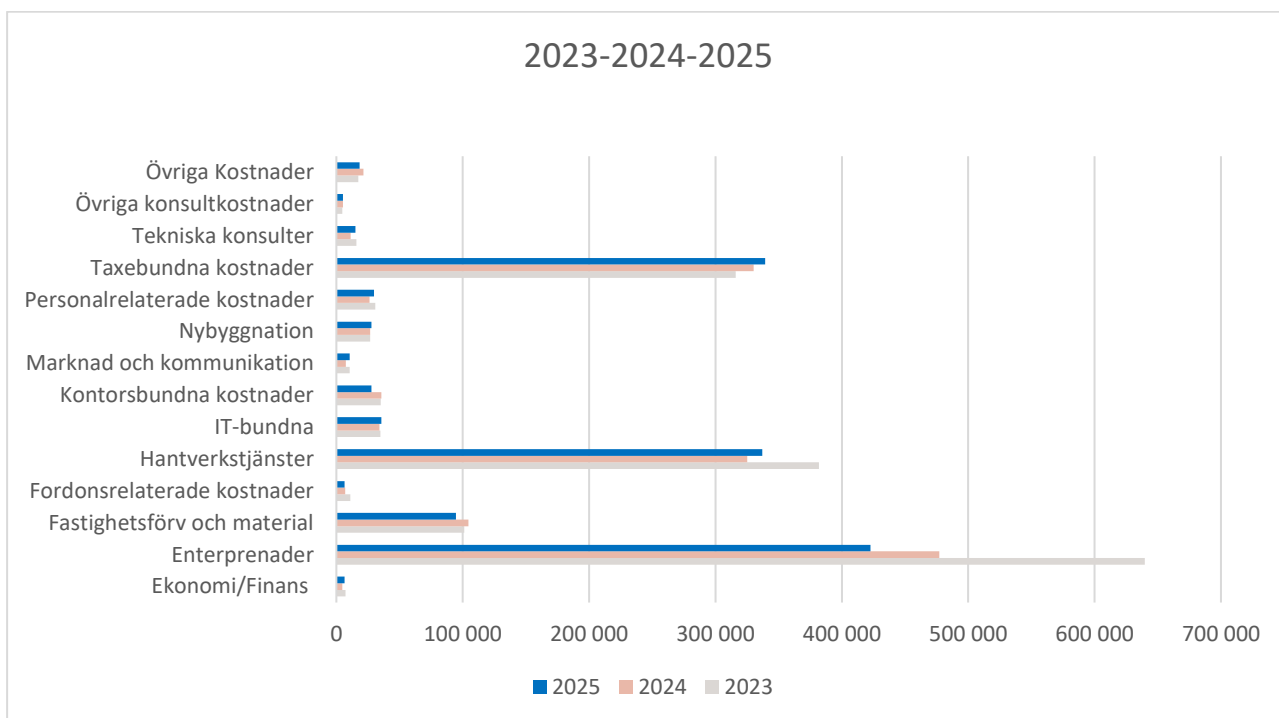
#### 4. Inköpsvolym

Den totala inköpsvolymen under året uppgick till **1 377 424 853** kr inkl. moms och fördelas på 836 leverantörer. I beloppet ingår även interna överföringar inom Framtidenkoncernen (ca 50 miljoner kr), betalningar till Intraservice (ca 13 miljoner kr) och betalningar till Inköps- och upphandlingsförvaltningen (ca 1,7 miljoner kr).

	Inköpsvolym i tusental kronor	Varav intern-fakturering	Antal fakturor	Antal leverantörer
<b>2025</b>	1 377 424	ca 65 MSEK	ca 100 000	836
<b>2024</b>	1 417 481	ca 118 MSEK	ca 100 000	848
<b>2023</b>	1 633 510	ca 285 MSEK	ca 95 000	902

Minskningen av internfakturering mellan åren består av minskning i betalningar till Framtiden Byggutveckling.

De största inköpskategorierna 2025 är, precis som tidigare år, byggtreprenader, energi samt hantverkstjänster för bygg, rör, luft, mark, måleri, el, hiss samt lokalvård och skadedjursbekämpning. Inköpen som gjorts har genererat ca 100 000 fakturor.



Värde i diagram ovan är i tusental kronor.

## 5. Upphandlingar och förnyade konkurrensutsättningar

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. I vissa fall sker upphandlingar tillsammans med ett eller flera andra bolag i Framtiden-koncernen.

Förnyad konkurrensutsättning (FKU) är en typ av avrop där samtliga leverantörer på ramavtalet bjuds in att lämna anbud på ett specifikt uppdrag. I respektive ramavtal anges under vilka förutsättningar beställaren ska genomföra ett enkelt avrop och när det ska göras FKU.

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

	Annonserade upphandlingar	Avbrutna		Förnyade konkurrensutsättningar	Avbrutna		Direkt-upphandlingar
<b>2025</b>	22	5		25	4		34
<b>2024</b>	24	5		19	3		(13)
<b>2023</b>	20	2		9	2		(9)

Under 2025 annonserades 22 upphandlingar, vilket är 2 färre än året innan. Det gjordes 25 förnyade konkurrensutsättningar (FKU:er), vilket är 6 fler än året innan.

5 av de annonserade upphandlingarna avbröts, och 4 av FKU:erna avbröts. Anledning till dessa avbrytanden är bristande konkurrens, d.v.s. att det inte inkommit något anbud som uppfyller kravställningarna, eller att det enbart är ett anbud som uppfyller kravställningarna.

Under 2025 genomfördes och dokumenterades 34 direktupphandlingar. Motsvarande siffra för 2024 är 13 och för 2023, 9. Inköpsenheten har under 2025 jobbat fram en anvisning och en blankett för direktupphandling och har informerat om detta i organisationen. Statistiken för tidigare år bedöms vara missvisande låg, och att det då genomfördes fler direktupphandlingar som inte dokumenterades i statistiken.

Request for information (RFI) innebär annonsering av frågeställningar som potentiella leverantörer ombeds besvara. Det kan handla om exempelvis ett fåtal frågor eller ett helt upphandlingsdokument som läggs ut med möjlighet för leverantörer att lämna kommentarer och synpunkter innan publicering av upphandling. Under 2025 gjordes 4 RFI:er, att jämföra med 1 RFI vardera år 2023 och 2024.

I två av de genomförda upphandlingarna och i en av FKU:erna inkom det ansökan om överprövning. Överprövningen på FKU vann den överprövande anbudsgivaren i förvaltningsrätten, vilket resulterade i att Familjebostäder ändrade tilldelningsbeslutet och kunde därefter teckna avtal. I de båda andra överprövningarna blev utfallet i enlighet med publicerade tilldelningsbeslut, så där kunde bolaget efter besked från rättsinstanserna, gå vidare och teckna avtal enligt tilldelningsbeslut.

Under 2025 anlätades upphandlingskonsulter för 6 annonserade upphandlingar och 2 FKU:er. Dessutom har konsult använts för genomförande av vissa delar i ytterligare 7 annonserade upphandlingar. Kostnad för detta hamnade på ca 775 000kr. Under 2024 anlätades upphandlingskonsulter för 6 annonserade upphandlingar, vilket innebar en kostnad på 575 000 kr inkl. moms.

## **6. Social hänsyn och miljökrav**

Stadens modell för social hänsyn i upphandling innebär arbete för att möjliggöra anställningar för personer som står långt från arbetsmarknaden, genom stadens avtal med leverantörer. Familjebostäder efterföljer denna modell och genom bolagets avtal erhöll totalt fyra personer lärlingsplatser eller visstidsanställningar under 2025. Att få in fler personer i sysselsättning genom social hänsyn prioriteras och krav ställs i de upphandlingar där det bedöms finnas möjlighet till detta. En brist i kommunikationen har upptäckts, då bolaget inte uppfattat att även FKU:er där kraven ställs i ramavtalet ska rapporteras. Detta har nu korrigerats, och bedömningen är att det kommer ge en positiv effekt på siffrorna över anställda som redovisas på Familjebostäder framöver.

I byggtreprenader ställs miljökrav utifrån kriterierna i Byggvarubedömningen och bolagets kvalitets- och miljöplan. Miljökraven skärps, bland annat avseende fordon och drivmedel, enligt Göteborg Stads miljöplan. 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 2025, för upphandlingar 2024) visar att det i snitt lämnas 4,6 anbud per upphandling i Sverige. Detta är en minskning mot året innan, då det var i snitt 5,9 anbud per upphandling. Andelen upphandlingar i Sverige där det bara kommer in ett anbud ligger på ca 20%, och denna andel har varit samma under flera år.

För Familjebostäders upphandlingar låg snitt för antal anbud per annonserad, och slutförd, upphandling för 2025 på 5,0 (11,4 år 2024). I upphandlingar som avser konstnärlig gestaltning inkommer det väldigt många anbud. Under 2025 genomförde Familjebostäder inga konstupphandlingar, och bortser man från konstupphandlingarna som gjordes 2024 var det jämförbara snittet föregående år 7,1. Utfallet 2025 är alltså en minskning mot 2024.

Bedömningen är att det inte är något minskat intresse för Familjebostäders upphandlingar, utan att bolaget följer det mönster som råder generellt i Sverige, där snittantalet anbud per upphandling fluktuerar mellan 4 och 6. Bedömning är dock också att det finns aktiviteter bolaget kan jobba med för att försöka öka intresset och möjligheten att lämna anbud i upphandlingarna. De aktiviteter som identifierats är:

- Ökad framförhållning och längre tid mellan annonsering av upphandling och uppdragets startdatum, för att ge anbudsgivare bättre förutsättningar att planera och resursätta uppdraget om de blir tilldelade.
- Mer variation i utvärderingsmodellerna i upphandlingarna. Om samma utvärderingsmodell (med mervärden) återanvänds flera gånger kan anbudsgivare tolka det som att utgången av upphandlingen redan är given vid annonseringen.

## 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.

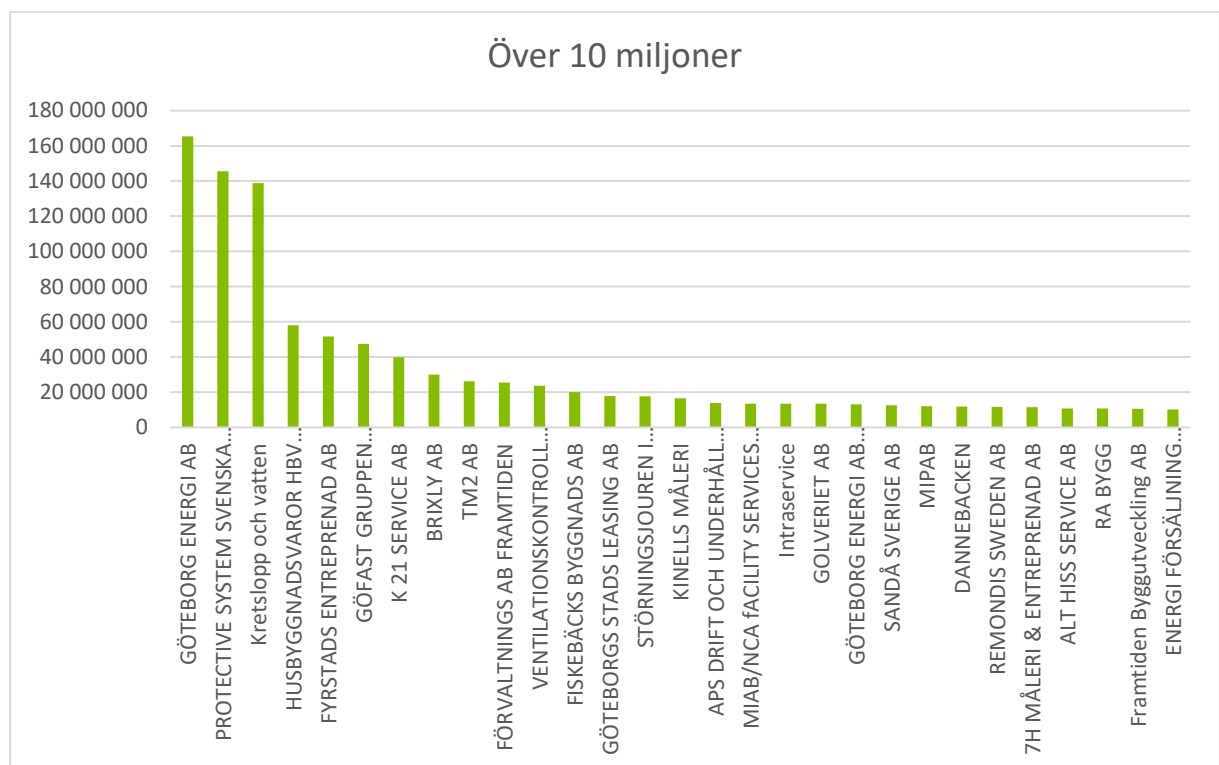
Det genomförs även fysiska arbetsplatskontroller när leverantörer utför uppdrag för Familjebostäder, som bland annat syftar till att ta reda på hur entreprenörer följer ID06, arbetsintyg så att rätt personer är på arbetsplatsen. Sju kontroller genomfördes under 2025 med hjälp av Göteborgs Stads inköps- och upphandlingsförvaltning. I en av kontrollerna upptäcktes inga brister. I en annan kontroll var det ingen entreprenör på plats. I övriga 5 konstaterades mindre brister, framför allt gällande ID06 och logg i personalliggare. Bristerna åtgärdades, och inga ytterligare påföljder har vidtagits.

## **9. Stora – små leverantörer**

Totalt har 836 leverantörer fakturerat Familjebostäder under 2025. Motsvarande siffror för 2024 är 848 och för 2023, 902.

Göteborg Energi AB med leveranser av fjärrvärme och elnät är största leverantören under 2025. De följs av entreprenadföretaget Protective Systems Svenska Productions AB, och därefter Kretslopp och vatten. På 4:e plats kommer Husbyggnadsvaror HBV förening, och innehåller alla köp som gjorts via denna inköpscentrals olika avtal.

- 29 leverantörer har fakturerat för mer än 10 mnkr (samma antal som 2024)
- 34 leverantörer har fakturerat för 3 mnkr – 10 mnkr (1 fler än 2024)
- 64 leverantörer har fakturerat för 1 mnkr – 3 mnkr (2 fler än 2024)
- 709 leverantörer har fakturerat för mindre än 1 mnkr (15 färre än 2024)



## 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 Familjebostäder inte lägger in kontrakt för direktupphandlingar i inköpssystemet, men alla fakturor går genom systemet, så visas en lägre leverantörstrohet än vad som verkligen är fallet.