



Webbinarium 3

Städupphandling med ABFF

Varför är städupphandlingar utmanande och varför passar ABFF bra?

Agenda

1. Introduktion – kvalitetssäkring av städtjänster och marknaden för städtjänster.
2. Utredning av städupphandlingar – Aff 2025.
3. Praktiska tips och varför använda ABFF.
4. Frågor och diskussion.

Viktiga komponenter i kvalitetssäkrade tjänster

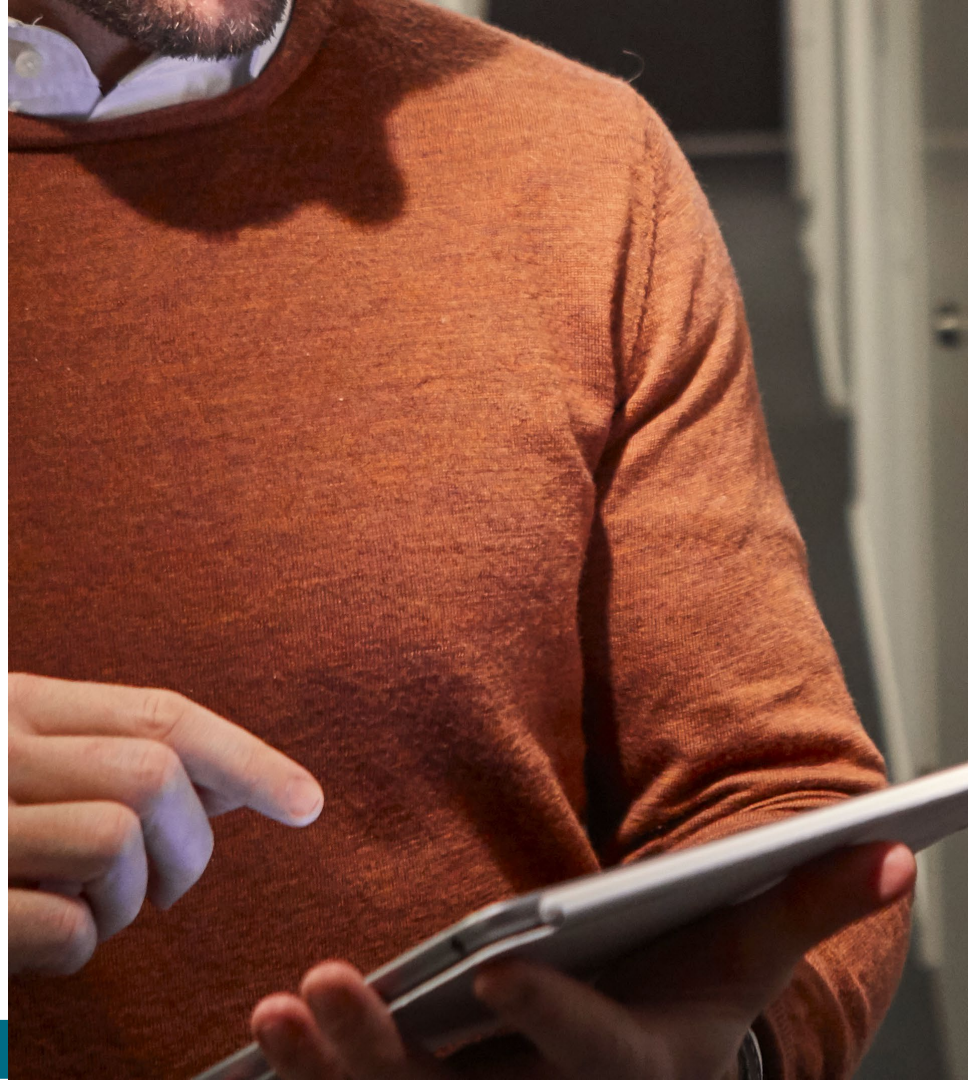


Upphandling

Offentliga myndigheter

- ▶ Köpte städtjänster för 7,7 miljarder kronor 2022 av 1 313 olika städföretag.
- ▶ Statliga myndigheter: 1 miljard kronor, av 469 leverantörer.
- ▶ Regionerna, 2,1 miljard kronor av 266 företag.
- ▶ Kommuner, 3,5 miljarder av 988 företag.
- ▶ Kommunala bolag, 1,1 miljarder av 410 företag.
- ▶ De fem största leverantörerna äger cirka 50 procent av marknaden.
- ▶ Enligt Almegas branschrapport är det 70 procent som inte lämnar anbud i offentliga upphandlingar.

<https://www.publicinsight.se/senaste-nytt/nyheter/offentlig-sektor-kopte-stadtjanster-for-77-miljarder-kr.>

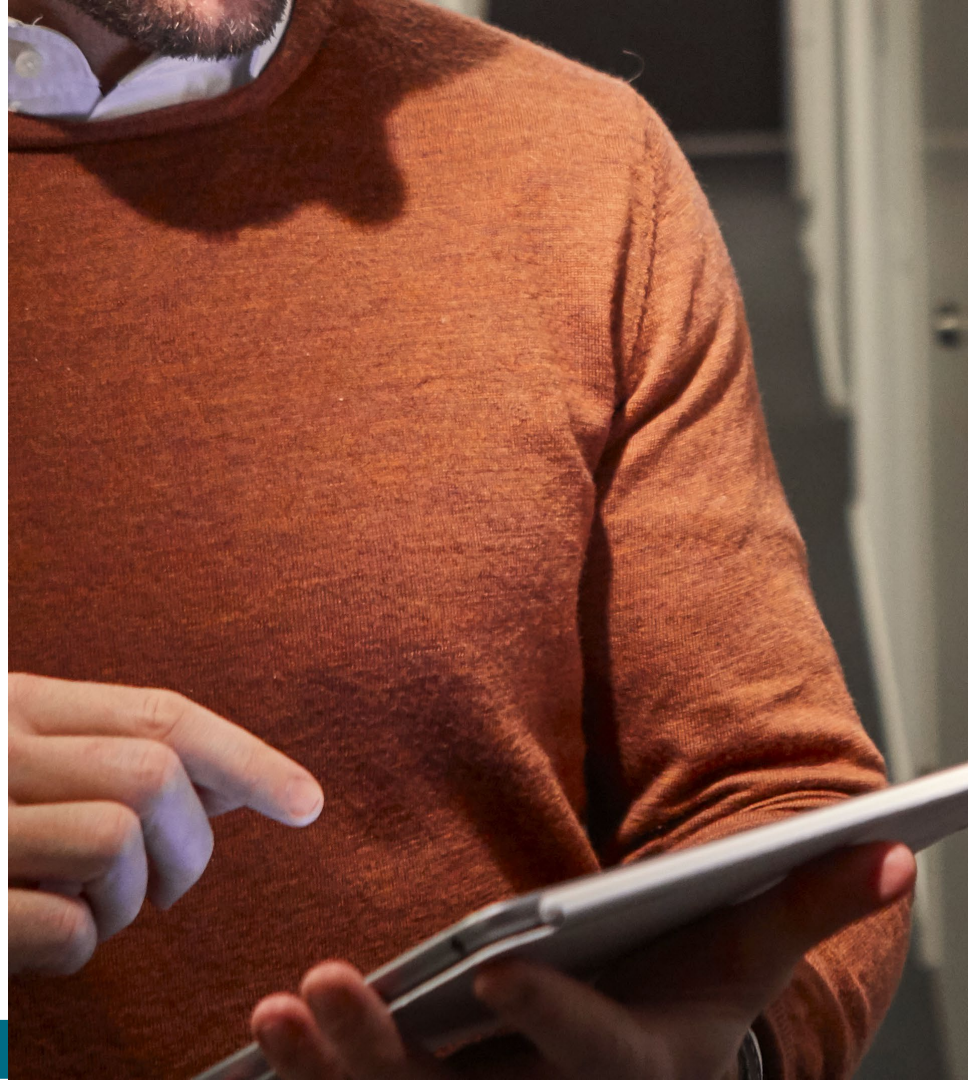


Utredning Aff 2025

Intervjuer, enkät och kartläggning av annonserade upphandlingar 2024.

Utmaningar i städupphandlingar

- ▶ Konsultbolag: Brister i frekvenser, otydliga objektsbeskrivningar och svag uppföljning.
- ▶ Leverantörer: Hård prispress, irrelevanta krav, obalanserade avtal, korta anbudstider.
- ▶ Branschorganisationer: Brist på röd tråd mellan krav–utvärdering–avtal–uppföljning.
- ▶ Beställare: Begränsade resurser, bristande kravkompetens, felaktiga mängduppgifter.



Utredning Aff

Brister i upphandlingsdokument

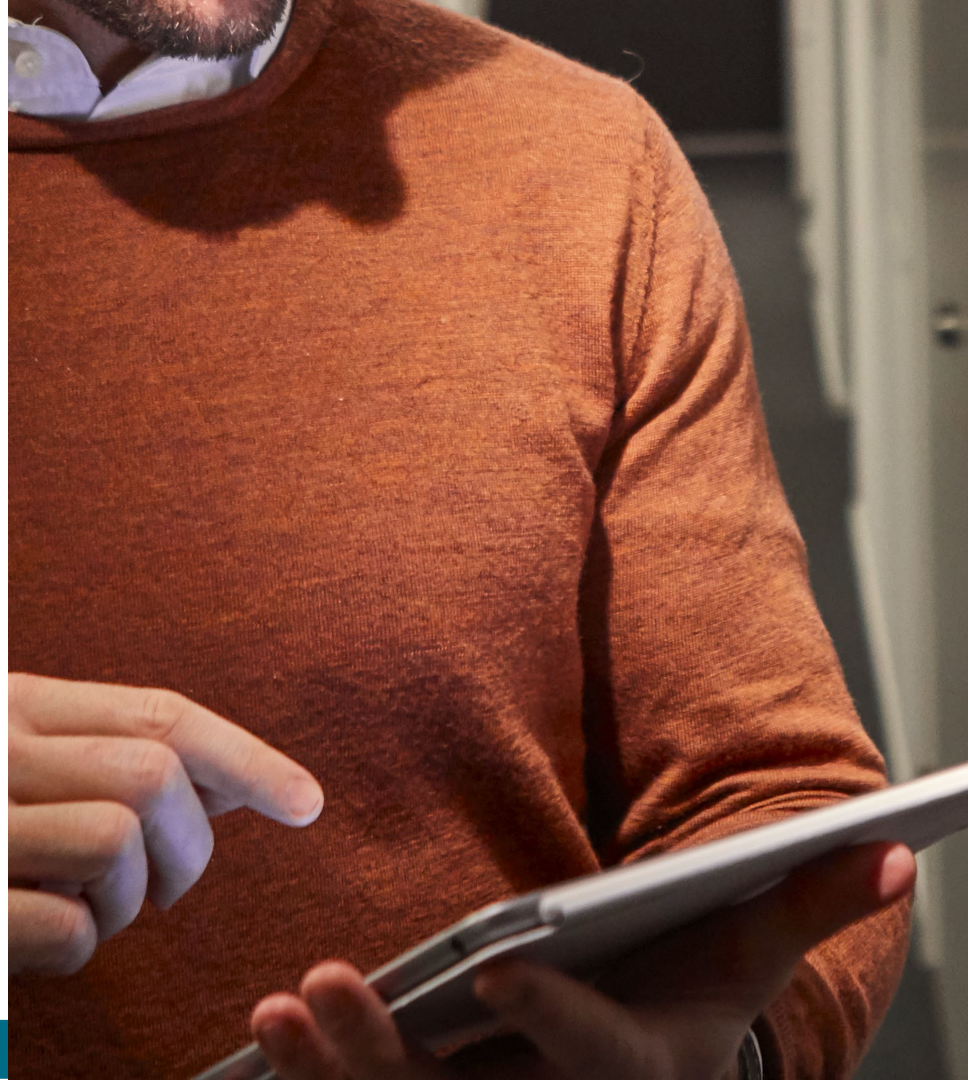
- ▶ Otydliga eller föråldrade mängdunderlag (ritningar, objektsbeskrivningar, rumsförteckningar).
- ▶ Krav som inte går att följa upp.
- ▶ 'Klipp och klistra'-mallar utan koppling till faktiska behov. Dubbelskrivningar och krav som ligger inskrivet utan struktur. Exempelvis viten som kan ligga på olika ställen i upphandlingsdokument.
- ▶ Avsaknad av tydliga och fackmässiga definitioner avseende städtjänster.



Utredning Aff

Utmaningar i avtalsförvaltning

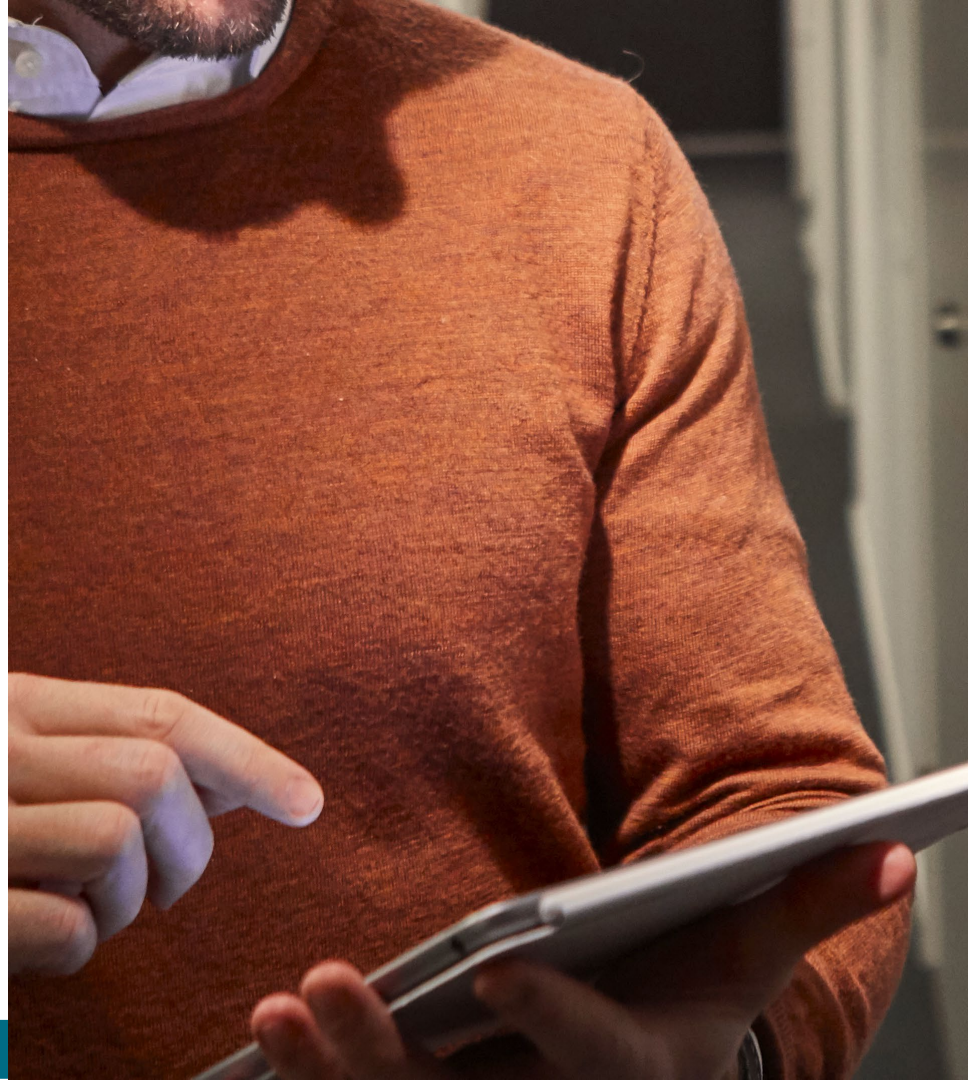
- ▶ Uppföljning sker ofta oregelbundet, felaktigt eller inte alls.
- ▶ Kontroll- och uppföljningsrutiner saknar ibland koppling till avtalets krav. Säkerställ att de mest relevanta kraven följs upp inför start och under avtalstiden.
- ▶ Beställare saknar ofta resurser eller kompetens att genomföra systematisk uppföljning.
- ▶ Mer enhetliga kontroll- och uppföljningsmallar efterfrågas.
- ▶ Arbetsledaren är en nyckelperson för kvalitetssäkrade städtjänster.



Andra insikter

Kartläggning upphandling av städtjänster 2025

- ▶ Aff används i liten omfattning, mest inom bostadsbolag (allmännyttan och privata).
- ▶ INSTA 800, används i liten omfattning i offentliga upphandlingar, sällsynt i privata upphandlingar.
- ▶ Vanligt med krav på Service ID och ID06.
- ▶ Majoriteten av offentliga upphandlingar ställer kompetenskrav på yrkesutbildning; SRY Yrkescertifikat , PRYL yrkescertifikat eller motsvarande.



Sammanfattning utmaningar

- Tjänst – kvalitet svår att mäta
- Prispress vs kvalitet
- Bristande uppföljning vanlig orsak till problem
- Otydliga ytor och omfattning (vi har ingen koll på våra ytor)
- Seriösa vs oseriösa leverantörer

Varför ABFF?

ABFF är anpassat för just fastighets- och servicetjänster, vilket gör det enklare att skapa tydliga, balanserade och uppföljningsbara avtal – särskilt för städ där utförandet är avgörande.

Branschanpassat

- Framtaget för fastighetsnära tjänster
- Inte generellt som AB/ABT
- Tar höjd för drift, inte bara projekt
- ABFF minskar risken att avtalet blir en hyllvärmare
- Minskar tolkningsutrymme
- Tydligt vem gör vad



Stöd för uppföljning

- Lättare att koppla krav – uppföljning
- Passar löpande tjänster (inte engångsleverans)
- Underlättar dialog och avstämning

Flexibilitet över tid

- Hanterar förändringar i drift
- Möjlighet att justera omfattning
- Viktigt vid förändrade ytor och behov
- Stödjer långsiktiga avtal

Tips för en bra upphandling och ett bra avtal

- Aff tjänsteområde SE Städning eller Aff Städmall skapar en struktur med röd tråd.
- Kvalitativa kriterier som går att verifiera.
- Rimlig lägstanivå i krav.
- Hur undviker vi att det bara blir pris som styr.
- Viktning kvalitet/pris.
- Det handlar inte om att undvika pris – utan att göra kvalitet utvärderingsbar.
- Beställarorganisation för avtalsförvaltning.

Följ HBV på LinkedIn



Kontakta oss gärna



Bengt Lind, Sveriges Allmännytt
08-406 55 04
bengt.lind@sverigesallmannytta.se



Fredrik Möller, HBV
08-124 306 06, 070-664 83 60 (sms)
fredrik.moller@hbv.se