



Trygga boken

Summering av SISAB:s
systematiska trygghetsarbete 2025



Innehållsförteckning

I trygga händer 2025.....	2
Förebyggande arbete.....	4
Närvaro	9
Regelbundna kontroller	12
Teknik och innovation.....	13
Dialog och samarbete	15



I trygga händer 2025

Skolfastigheter i Stockholm AB är ett kommunalt bolag som äger och förvaltar merparten av Stockholms förskolor, grundskolor och gymnasieskolor.

SISAB har under 2025 tillhandahållit trygga, ändamålsenliga, flexibla, hållbara och kostnadseffektiva lokaler för stadens skol- och förskoleverksamhet.

SISAB har drygt 500 förskolor, grundskolor och gymnasier i Stockholm, från Järva i norr till Farsta i söder. Totalt äger och förvaltar vi 1,8 miljoner kvadratmeter, där ungefär tvåhundra tusen barn, unga och vuxna vistas dagligen.

Bolagets hyreskontrakt omfattar till cirka 90 procent kommunala verksamheter och bolaget har en nära samverkan med hyresgäster för att säkerställa service, löpande dialog och kundnära arbete. Som grund finns ett samverkansavtal som definierar hur staden och SISAB ska förhålla sig till varandra.

SISAB:s skolor och förskolor ska vara 100 procent trygga för alla målgrupper som vistas i och nära dem. Det gäller elever och personal i hyresgästernas verksamheter, allmänheten, närboende och föreningsliv som vistas i och nära fastigheterna efter verksamhetstid, SISAB:s alla medarbetare samt leverantörer och entreprenörer på våra byggarbetsplatser. SISAB:s systematiska trygghetsarbete utgår från bolagets färdplan Trygga, Stockholms stads program för trygghet och säkerhet, det egna fastighetsägaransvaret samt samverkan med hyresgästerna och deras prioriteringar.

Prioriterade områden under året som gett fina resultat har varit att med

gemensamma insatser leverera en ny serviceportal, Mina sidor, för bolagets hyresgäster som ett led i arbetet med den stärkta servicen.

Genom utvecklad avtalsstyrning med incitament har en 72 procent snabbare genomsnittlig åtgärdstid åstadkommit för avhjälpandeavtal i serviceanmälan.

En särskild trygghetsdag anordnades i september med fokus på samverkan och förebyggande insatser med delaktighet från olika verksamheter i staden.

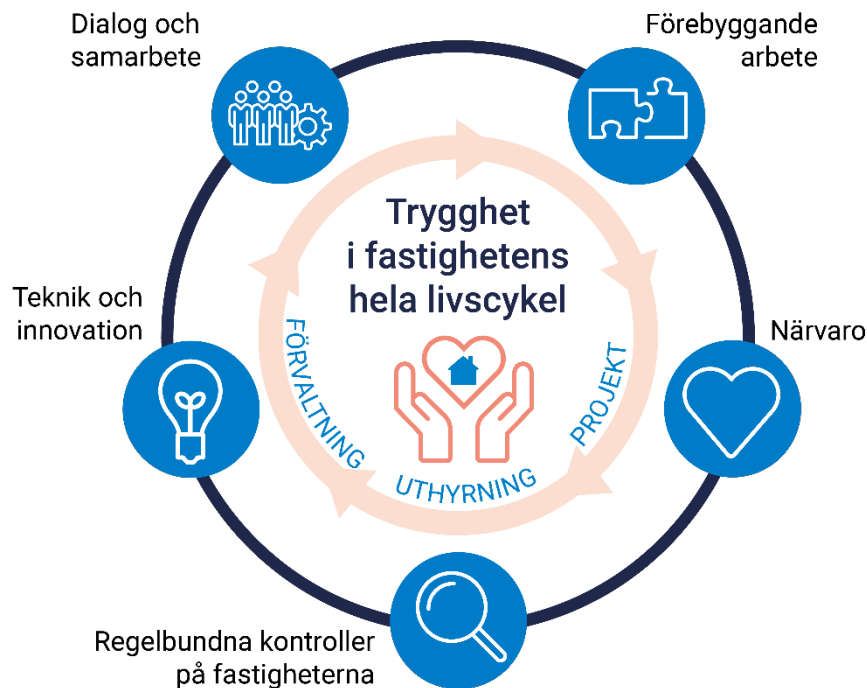
SISAB:s riktade trygghetsskapande och brottsförebyggande åtgärder har en positiv inverkan, ökar tryggheten och är ett av bolagets viktigaste uppdrag. I förlängningen innebär det att alla målgrupper ska vara trygga och säkra i alla våra fastigheter och att ingen person ska skada sig vare sig i skolmiljön eller på SISAB:s byggarbetsplatser. Om det sker en allvarlig olycka eller ett allvarligt tillbud inom SISAB:s fastigheter så tas detta skyndsamt omhand enligt bolagets rutiner. Utifrån det löpande trygghets- och säkerhetsarbetet i bolagets fastigheter så fokuserar SISAB som fastighetsägare på att proaktivt och förebyggande arbeta med trygghetsfrågorna: brand, olyckor, brott, tillgänglighet samt miljöaspekter både inom- och utomhus. Här jobbar SISAB med systematiska kontroller där bolaget löpande genom digitalisering och ny teknik säkerställer fastighetens trygghetsstatus. Genom ständiga förbättringar och innovationer kring smarta byggnader och teknik arbetar SISAB med att kontinuerligt ha en aktuell och fastighetsnära lägesbild. Detta innebär samverkan, närvaro och drygt 300 ronderingar, kontroller och besiktningar varje dag.

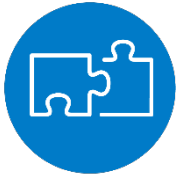
Ett aktivt arbete har lett till fina resultat 2025. SISAB:s fortsatta arbete med förebyggande åtgärder mot skadegörelse håller kostnaderna nere och dessa har också minskat jämfört med föregående år, 7,7 kr/kvm jämfört med nivån 2024 om 8,1 kr/kvm. Den digitala förvaltningsplanen har möjliggjort riktade insatser på de fastigheter där bolaget ser att kostnaden för skadegörelse ökar.

Utifrån trygghetsnyckeltalen med högt uppsatta mål uppfyller SISAB redan målbilden inom flera trygghetsområden. Kunderna upplever att SISAB har en hög närvaro vid fastigheterna samt att de får stöd och hjälp när behov uppstår, vilket bidrar till ökad trygghet och service för verksamheterna. De regelbundna kontrollerna av fastigheterna utförs enligt systematisk plan, och utomhusmiljöerna upplevs som allt tryggare.

När det gäller dialog och samverkan finns högt satta mål, och inom bemötande uppgår nyckeltalet till hela 97,5 på en skala från 0 till 100. Detta visar på ett starkt förtroende och en mycket god kundupplevelse från hyresgästerna.

SISAB har under året arbetat utifrån sina förvaltningsplaner tillsammans med bevakningsleverantören för att löpande följa upp skadegörelse både på fastighets- och områdesnivå. I nära samarbete med våra hyresgäster finns ett samverkansavtal som ger förutsättningar för att ansvara för de trygghetsaspekter som ligger nära respektive organisations rådighet. Exempelvis är inre skadegörelse en sådan del där verksamheten har rådighet och bär kostnaden medan utvändigt klotter och förebyggande arbete utanför verksamhetstid tas om hand av SISAB.





Förebyggande arbete

Nyckeltal: skadegörelse, trygghetsnärvaro, belysning utomhus, Håll Nollan, vakanta lokaler, trygghetsstatus

Under 2025 har SISAB fortsatt det förebyggande arbetet för att säkerställa att tryggheten ökar genom förebyggande insatser. Nöjda kunder och hög kvalitet är centralt för SISAB som arbetar med att ytterligare stärka servicen till förskolor och skolor. Nöjd Kundindex i form av serviceindex visar för 2025 på 84,1 (83,9) procent vilket är drygt 6,9 procent högre än branschmedelvärdet. Nyckeltalen för området visar en positiv utveckling.

Uppsökande trygghetsarbete

Gällande förebyggande trygghetsnärvaro anlitar SISAB ett särskilt team av specialistutbildade väktare som kallas för ungdomsteamet. Teamet arbetar uppsökande genom att anpassa bevakningen till de fastigheter där grupper av ungdomar samlas.

Ungdomsteamet medverkar också i operativ samverkan med brottsförebyggande myndighet och fältassistenter inom vissa områden som kräver extra uppmärksamhet.

SISAB har idag ett avtal om 20 000 bevakningstimmar per år till en kostnad om 8,5 mnkr. Därutöver finns det en rörlig del för utryckningskostnader vid inbrottslarm som under 2025 uppgick till 5,8 mnkr (5,9 mnkr).

Totalt har bolaget kostnader för larmcentral- och bevakningstjänster på 20 mnkr under 2025.

Minskade kostnader för skadegörelse

SISAB har genom sin digitala förvaltningsplan stärkt möjligheten att arbeta proaktivt med förebyggande

åtgärder mot skadegörelse. Det ekonomiska utfallet för skadegörelse är nedåtgående. Alla skadegörelsekategorier (glasskada, klotter, övrigt yttre och inre, brand och vatten) från januari till december uppgick till cirka 14,1 mnkr. Detta är en minskning om 4 procent jämfört med föregående år då kostnaderna var de lägsta som bolaget uppmätt.



Vid behov har utökad bevakning utförts av extern bevakningsleverantör när det inkommit indikationer/uppgifter från medarbetare, verksamhet eller allmänheten om aktiviteter som kan påverka tryggheten kring bolagets fastigheter. Att arbeta proaktivt och vara synliga är en bidragande faktor till den ökade tryggheten och minskade skadegörelsen.

SISAB deltar varje vecka i stadens samverkansmöte för en samlad lägesbild över händelser i staden. Där fångas signaler upp och bolaget kan proaktivt dela information samt initiera egna trygghetsaktiviteter.

Under året har ett särskilt ronderingsprotokoll för yttre rondering införts för att säkerställa att det löpande underhållet fungerar på ett tillfredsställande sätt. Syftet med protokollet är att avvikelser ska kunna identifieras, dokumenteras och följas upp på ett enhetligt och systematiskt sätt.

Det yttre underhållet har en central betydelse ur ett trygghetsperspektiv, eftersom en välskött och omhändertagen fastighet bidrar till att förebygga skadegörelse och ökar den upplevda tryggheten i området.

SISAB arbetar förebyggande för att minska risken för personskador och är därför medlem i föreningen Håll Nollan sedan bildandet 2017. Totalt sett samverkar de cirka 100 medlemsföretagen, i hela bygg- och anläggningskedjan, med den gemensamma visionen att alla ska komma hem oskadda efter varje arbetsdag och ingen ska skadas på en byggarbetsplats. Årligen arrangeras Håll Nollans säkerhetspush, då ett flertal byggen i Sverige stannar upp och sätter fokus på arbetsmiljö och säkerhet. SISAB deltog 2025 för sjätte året i rad i säkerhetspushen för att påminna om att arbetsmiljö och säkerhet ska vara en naturlig del i allt SISAB gör. Det är genom branschsamverkan och erfarenhetsutbyte som bolagen tillsammans minskar olyckor.

SISAB har tagit fram ett nyckeltal som redogör fastighetens trygghetsstatus genom att visa antalet inkomna serviceärenden kopplade till trygghet såsom ytterbelysning, istappar och

vattenansamlingar. Utifrån antalet per fastighet så kan förebyggande åtgärder planeras in. Totalt kom det under 2025 in 762 stycken serviceärenden för dessa kategorier. Merparten av dessa serviceärenden avser ytterbelysning vilket därför kommer vara ett fokusområde för 2026.

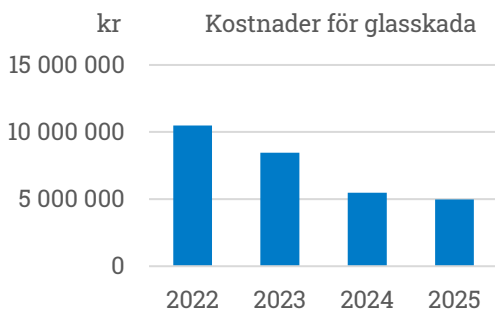
Bolagets vakanta yta uppgick i slutet av 2025 till 15 137 kvm. Vakant yta behöver uppmärksammas ur ett trygghetsperspektiv. De vanligaste trygghetsproblemen uppstår när en hel fastighet är tomställd eftersom möjligheten att upptäcka vad som händer utomhus minskar då inte fastigheten är bemannad. Dessa fastigheter är resurskrävande då de behöver frekventa fysiska besök även om SISAB gör särskilda insatser kring larm och bättre skalskydd.

Under året har en instruktion skapats för att tydliggöra arbetsgången vid en tomställd fastighet. Instruktionens tillämpning bidrar till en trygg och effektiv samordning av tomställda fastigheter där flera olika aktörer måste samverka inom områdena skalskydd, lås, larm, belysning, markskötsel och tillsyn. För att inte förstärka bilden av att fastigheten är tomställd så bör vissa skötselåtgärder fortsätta utföras. En tomställd fastighet som ingen underhåller kan bjuda in till skadegörelse såsom krossade fönster och klotter.

Utvecklingen av glasskada över tid är nedåtgående för SISAB som bolag, delvis tack vare kloka val i förvaltning där analys sker för att säkerställa bästa val av glastyp men även genom förstärkt glas för att säkerställa en mer hållbar glasruta.

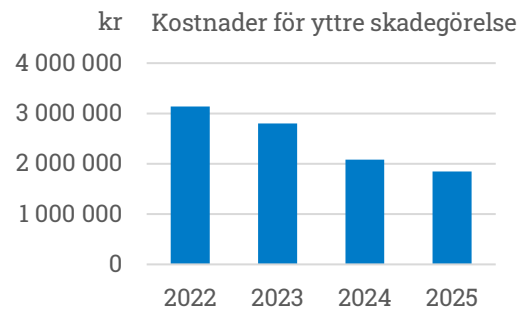
Bolaget arbetar aktivt med kunskapshöjande insatser kring olika typer av material i syfte att förebygga och hantera skadegörelse. Inför 2026 planeras en särskild utbildning med fokus på glas och fönster.

Även om majoriteten av krossade rutor orsakas av skadegörelse, händer det att skador uppstår i samband med lek eller sportaktiviteter. Därför är både kunskap och analys kring materialval av stor betydelse. En aktiv dialog med bolagets hyresgäster är också central för att kunna följa verksamhetsförändringar och vidta förebyggande åtgärder i tid. Bolaget har gjort insatser på ett fåtal utvalda fastigheter som omfattats av stora kostnader för glasskada vilket påverkar resultatet för hela bolaget. Kostnaden för glasskross är något lägre jämfört med föregående år.

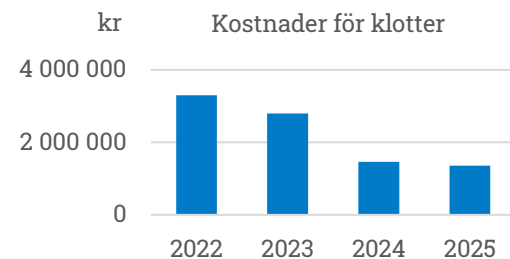


Kostnaderna för yttre skadegörelse visar en stabil utveckling. Under året har bolaget installerat trygghetskameror som använder AI-analys för att snabbt upptäcka avvikande mönster i det övervakade området och uppmärksamma larmcentral om något händer. Därigenom kan åtgärder vidtas för att undvika större skadegörelse eller brand. Detta är särskilt betydelsefullt då möjligheten att upptäcka oegentligheter generellt är lägre under kvälls- och nattetid.

Trygghetskamerorna har vidareutvecklats med ett system för högtalarutrop som styrs direkt från larmcentralen. Genom denna funktion kan pågående oönskad aktivitet avvärras i realtid. Systemet ger även larmoperatören i larmcentralen hos bevakningsleverantören möjlighet att snabbt larma relevanta samhällsresurser, såsom brottsbekämpande myndigheter och räddningstjänst, i ett tidigare skede.



Gällande klotter kan bolaget även se en minskning av kostnaderna för att åtgärda klotter i relation till tidigare år.



Skadedata

Under året har en kartläggning genomförts i syfte att integrera bolagets skadegörelsedata i SISAB:s eget ärendehanteringssystem. Syftet är att öka precisionen i det förebyggande arbetet samt att möjliggöra mer träffsäkra kostnads- och åtgärdsanalyser.

Kundenkät

För att mäta hur nöjda hyresgästerna är med bolaget i stort, skickas en kundenkät ut till hyresgästerna varje år. Resultatet från enkäten sammanställs och bildar olika index där det går att se den årliga utvecklingen lokalt och övergripande, samt utläsa SISAB:s styrkor och svagheter. Nöjd Kundindex i form av serviceindex visar för 2025 på 84,1 (83,9) procent.

Hela 95 (92) procent av hyresgästerna är nöjda med trivseln i SISAB:s lokaler. Även gällande den personliga tryggheten visar resultatet från årets undersökning en hög upplevd trygghet där 95,1 (93,9) procent känner sig trygga i allmänna utrymmen och 94,9 (92) procent känner sig trygga i närmiljön.

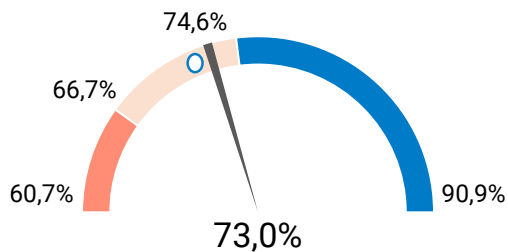
Resultatet från enkäten redovisas och analyseras på fastighetsnivå och utgör ett viktigt underlag när verksamheten planeras för kommande år. Den

viktigaste delen i uppföljningen är de åtgärder som vidtas. Genom konkreta åtgärder i linje med kundenkätens resultat märker SISAB:s hyresgäster det positiva med att genom enkäten förmedla sina synpunkter.

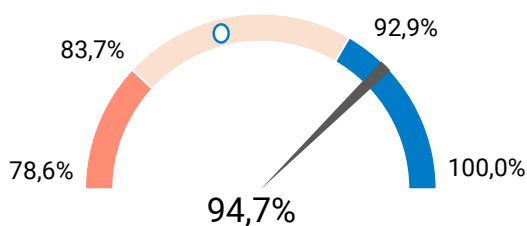
Gällande det förebyggande arbetet kopplat till den upplevda tryggheten så visar årets NKI-undersökning att hyresgästerna är 73 (70,5) procent nöjda med belysning på gård och gatumiljö närmast huset. För att skapa trygghet så ser SISAB att rätt belysning är viktig och bolaget kontrollerar regelbundet belysningen på sina fastigheter. SISAB har löpande dialog med hyresgäster kring ytterbelysning och trygghet på gården och förstärker efter dialog belysningen där det behövs tillsammans med hyresgäst, allt för att minska mörka ytor på skol- och förskolegårdar. Bolaget ser även över växtlighet och håller gårdarna öppna för att främja insyn och social kontroll.



Belysning på gård och närmaste gatumiljö, vilket är 2,5 % högre än föregående år



Trivsel i lokalen, vilket är 2,7 % högre än föregående år



Trygga utomhusmiljöer på och i anslutning till bolagets skolor och förskolor är viktigt för SISAB och bolagets hyresgäster. Ett av SISAB:s sätt att bidra till trygga skolvägar är att prioritera gång-, cykel- och kollektivtrafik i anslutning till utbildningsmiljöer både av trygghets- och miljöskäl. Även utomhusbelysning och växtlighet är viktiga frågor att hantera för att skapa trygga miljöer i och kring utbildningsmiljöer. Här är nära samarbete med stadens förvaltningar centralt.

Kraftsamling mot välfärdsbrottslighet

SISAB:s arbete utgör även en del av stadens övergripande kraftsamling för att motverka välfärdsbrottslighet och otillåten påverkan. SISAB gör seriositetskontroller av företag och identifierar avvikande kontomönster och avvikande beloppsmönster för betalningar till olika leverantörer vilka bolaget sedan manuellt kontrollerar innan utbetalning sker. SISAB har även arbetssätt som varnar för om

momsregistrering, F-skatt eller registrerad arbetsgivare saknas för de leverantörer som bolaget gör betalning till. Utifrån leverantörsregister så får bolaget indikationer löpande om det finns några förändringar när det gäller skuldsättningsgrad, likviditet och soliditet och även när det gäller F-skatt, moms och arbetsgivaravgifter.

Arbetssätten ger en extra trygghet i att veta att bolaget bara interagerar med seriösa företag.

För att förebygga, upptäcka och hantera välfärdsbrottslighet har SISAB under året fortsatt arbeta för att internt underlätta arbetet med avtalsförvaltning och uppföljning. SISAB har under 2025 inlett arbete med hur bolaget tillsammans med systerbolagen kan utföra leverantörskontroller på ram- och förvaltningsavtal inom områdena bygg och markskötsel.

Under året har samarbetet med föreningen Rättvist Byggande utvecklats och ett arbetssätt att kontrollera ramavtalade leverantörer inom ramavtal för Byggentreprenader ROT har tagits fram (Rättvist Byggande light). Under året har 11 stycken arbetsplatskontroller för Rättvist Byggande utförts på större entreprenader samt åtta arbetsplatskontroller för Rättvist byggande light. Målet för bolaget var under året att genomföra sammanlagt 15 kontroller. Utökade seriositetskontroller har omfattat 3 324 företag.

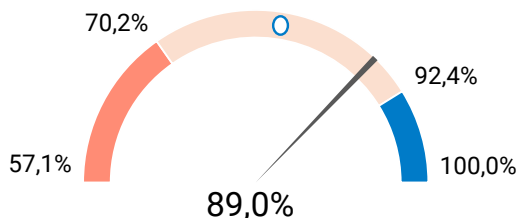


Närvaro

Nyckeltal: handläggningstid, personligt besök, hjälp när det behövs, känna igen SISAB-personal

SISAB fortsätter arbeta med att öka trygghet och trivsel för hyresgästerna och har under året stärkt arbetet med närvaro kring fastigheterna. SISAB bidrar till en ökad känsla av trygghet genom hög närvaro i fastigheterna och gott bemötande i dialogen med hyresgästerna tillsammans med fysiska trygghetsskapande åtgärder. Särskilt arbete genomförs för de fastigheter som har lägre NKI. Gällande att få ett personligt besök så är 89 (90) procent av bolagets hyresgäster nöjda med den kontaktvägen. 91,7 (86) procent upplever att SISAB är mån om hyresgäster och 93 (89) procent känner en trivsel med SISAB som bolag.

Få ett personligt besök, vilket är 0,9 % lägre än föregående år



Handläggningstid i snitt för samtliga avtal inom förvaltningen under 2025 utifrån avhjälpande, fastighetstekniska installationer, driftavtal och serviceavtal är 11 arbetsdagar mot 13 arbetsdagar föregående år. Detta resultat har uppnåtts genom att bland annat utveckla avtalsupphandling och uppföljning med leverantör på driftmöten. Under året har även rutiner och nyckeltal tagits fram för att identifiera ärenden som varit öppna en lång period. Detta hjälper medarbetare att prioritera samt agera om ärenden inte är avslutade. 84,8 (80) procent av bolagets

hyresgäster är nöjda utifrån att de får hjälp när det behövs och 94,2 (92) procent är nöjda med att känna igen SISAB:s personal.

Med kunden i fokus har bolaget valt att införa nya – och för oss tidigare obeprövade avtalsvillkor i bolagets största serviceavtal.

En av framgångsfaktorerna var införandet av olika timersättningsnivåer, där ersättningen baserades på hur snabbt arbetet utfördes och i vilken utsträckning hyresgästen fick löpande uppdateringar om ärendet.

Modellen skapade ett tydligt incitament för leverantören att effektivisera sin egen organisation, korta ner handläggningstider och förbättra kommunikationen med hyresgästerna. Genom att koppla ersättningen till leveransprecision och servicekvalitet kan bolaget styra mot en mer proaktiv och kundorienterad service.

Dessa avtalskrav skärper kraven på utförandetiden samt dialogen med hyresgästen. En annan framgångsfaktor är systematisk uppföljning av leverantörernas arbete, där hyresgästen får möjlighet att betygsätta utförda uppdrag efter genomfört arbete. Resultaten redovisas varje månad och följs upp tillsammans med leverantören.

SISAB arbetar även med drifttekniker i egen regi för att skyndsamt kunna åtgärda akuta problem, exempelvis kring grindar till förskolegårdar.

Trygghet i service – nära uppföljning tillsammans

Som förvaltningsutvecklare säkerställer Sanna Stålhammar smidiga processer för serviceanmälningar. Sanna arbetar med att säkerställa kloka arbetssätt så att hyresgäster trivs och är nöjda med bolagets fastighetsförvaltning.

– Som beställarorganisation är SISAB beroende av ett starkt och effektivt samarbete med bolagets leverantörer för en smidig ärendehantering. Enkätsvaren visade att den största utmaningen bland hyresgästerna i vår årliga undersökning handlade om tiden det tog att få fel avhjälpta, men även om brister i leverantörernas ärendedialog. Många leverantörer behöver bättre förstå vikten av att kommunicera löpande och hålla både beställare och hyresgäster informerade i ärendet. SISAB behövde alltså arbeta ännu närmare bolagets leverantörer för en snabbare och bättre serviceprocess. Trots ett frekvent uppföljningsarbete och otaliga påminnelser de senaste åren kom vi inte framåt. Då bestämde vi oss för att testa ett nytt grepp – direkt återkoppling från hyresgästerna via enkätutskick, som ger oss mätbara och objektiva data att använda i dialogen med våra leverantörer.

– Det har länge varit ett komplext område för SISAB, men vi har blivit mycket bättre över tid. Det är fortfarande en utmaning att förändra bilden av att saker tar lång tid. Förhoppningen är att när hyresgästerna själva får reflektera över nöjdhet och tidsåtgång, bidrar det också till en förändrad uppfattning.

Hur skapar vi klok avtalsuppföljning?

Samarbete lyfter Sanna som en viktig punkt. Genom att leverantörerna får löpande tillgång till resultat från processmätningar kan de snabbt justera och anpassa sitt arbetssätt. Det har gett

tydliga resultat – hos en leverantör har kundnöjdheten ökat med 35 procent. En särskilt viktig aspekt vi sett förbättring i är att kontakta anmälaren innan platsbesök – något som skapar trygghet både för hyresgäster och oss som bolag. För att möta detta behov spelade vi in en



film som pedagogiskt visar hur man ska uppträda inför, under och efter ett arbete. Filmen är nu ett obligatoriskt inslag för våra befintliga

leverantörer och deras underentreprenörer samt vid kontraktsskrivning. Vi kan också följa utvecklingen per avtalskategori. Resultaten hjälper oss att tydligt kommunicera våra förväntningar. Det är avgörande för både löpande avtal och framtida upphandlingar. Den kontinuerliga uppföljningen genom enkäter ger de bästa förutsättningarna för god leverans. Och så är det såklart alltid lika kul att ta del av alla fina kommentarer från nöjda hyresgäster.

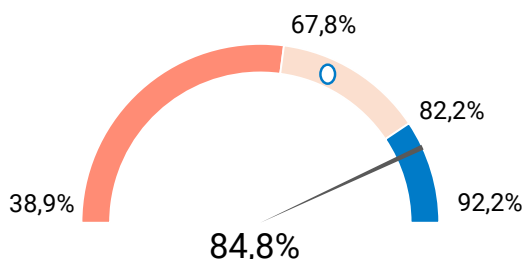
Sammanfattningsvis – vad har du lärt dig kring detta utvecklingsarbete?

– Vi har lärt oss att våra hyresgäster gärna återkopplar även när allt fungerar som det ska – och det uppskattar vi verkligen! Leveransen tenderar också att förbättras när leverantörer vet att arbetet följs upp. Dessutom har det blivit tydligt att våra leverantörer är mer intresserade av återkopplingen än vi först trodde. En av våra största leverantörer berättade nyligen att hyresgästernas återkoppling är en viktig del av leverantörens motivation – man känner att man gör skillnad för våra skolor och förskolor. Återkopplingen har blivit en naturlig del av leverantörernas interna förbättringsarbete, vilket stärker både kvaliteten och tryggheten i våra fastigheter.

Stärkt samverkan

Under kvällar och nätter samt helger samverkar SISAB med polisen och stadsdelsförvaltningarnas fältassistenter via SISAB:s bevakningsleverantörs särskilda ungdomsteam. Utifrån inrapporterade händelser men också utifrån samverkan med stadsdelsförvaltningarna, lokalpolisen och fältassistenter besöker ungdomsteamet aktuella skolor och förskolor med fokus på att bedriva socialt riktade insatser. Bland annat genom att föra dialog med de som befinner sig på gårdarna efter verksamhetstid.

Hjälp när det behövs, vilket är 4,5 % högre än föregående år



Bolaget har även uppgraderat sin serviceportal med förbättrade funktioner för att SISAB:s hyresgäster enklare ska kunna både registrera och följa ärenden. Allt detta i linje med att säkerställa ökad närvaro, återkoppling och snabbare service. Löpande dialog, kundnära arbete, aktuell information och utökad ärendehantering är målet sedan portalen Mina sidor lanserades för SISAB:s hyresgäster under tertial 1, 2025.

Mina sidor

Via Mina sidor kan hyresgästen ta del av servicestatistik, information om sitt fastighetsteam, avtalade leverantörer, mötesprotokoll och har under året fungerat som ny kanal för direktdialog med SISAB som gör det ännu enklare för hyresgästerna att hålla sig uppdaterade om sina lokaler.

På Mina sidor kan hyresgästen nu även enkelt ställa frågor och lämna synpunkter – utan att behöva veta vem på SISAB som ska ta hand om ärendet. Portalen uppdateras löpande med information till nytta för våra hyresgäster exempelvis gällande sandsopning och ändrade verksamhetstider inför lov. Bolaget stämmer löpande av internt vad som är på gång och på så sätt säkerställs dialogen med våra hyresgäster.

Under året har information tagits fram gällande kamerahantering. Detta för att verksamheten ska ha en tydlig bild av under vilka tider bevakning pågår, vilka ytor som övervakas, hur informationen lagras samt vilka som kan komma att få tillgång till bevakningsmaterialet. Detta för att skapa transparens i gemensamma trygghetsfrågor.



Regelbundna kontroller

Nyckeltal: lekplatsbesiktningar, trädinventeringar, tryggare utomhusmiljö, systematiskt brandskyddsarbete, egenkontroller, elrevisjoner

Under 2025 har SISAB genomfört cirka 1 700 besiktningar inom områdena lekplats, obligatorisk ventilationskontroll, hiss, brand, kyla, ventilationskanaler och el. För området fysisk säkerhet (brand-/inbrottslarm) har bolaget 176 000 registrerade komponenter. Dessa ska testas, besiktigas och underhållas. Totalt sker cirka 12 500 kontroller årligen.

523 lekplatsbesiktningar har utförts under året. Av totalt 5 425 (7 242) anmärkningar var 336 av dessa prioritet A-anmärkningar. Dessa beställs och åtgärdas omgående. I systemstöd kan bolaget följa att det, för samtliga åtgärder, har skickats en beställning för genomförande.

Trädinventering inom SISAB sker för varje träd med ett intervall om tre år. Detta innebär att en tredjedel av SISAB:s bestånd inventeras årligen. Under året har 138 inventeringar utförts och resulterat i nödvändiga åtgärder.

Inom ramen för bolagets systematiska brandskyddsarbete under året har 2 077 egenkontroller utförts. Antalet anmärkningar uppgick till 1 825 stycken. Inom kategorin egenkontroller ingår fyra årliga kontrolltyper: egenkontroll för fastighetsvärdar, förvaltare, teknik samt brandkontrollplanen. Egenkontroll för fastighetsvärdar är en rondering på bolagets fastigheter, då till exempel utrymningsvägar, brandcellsgränser och brännbart material i bland annat källargångar kontrolleras. I egenkontroll för förvaltare ingår bland annat att kontrollera dokumentation, såsom brandskyddsritningar och brandskyddsdokumentation.

Egenkontroll av teknik utförs av ramavtalade driftentreprenörer.

Egenkontroll av brandkontrollplanen utförs av fastighetsförvaltaren. I den ingår att se över den årliga planeringen av fastighetsvärdarnas egenkontroller. I egenkontroll för fastighetsvärd kan anmärkningar skapas där brister upptäcks, vilka sedan beställs och åtgärdas av ramavtalade företag.

I egenkontroll för förvaltare ingår det att kontrollera att anmärkningarna från egenkontroll fastighetsvärd är hanterade.

SISAB har under året genomfört 167 elrevisjoner, en återkommande besiktning av elanläggning som utförs vart tredje år för att säkerhetsställa att den är säker för person och egendom. Uppdraget sker i samarbete med elektriska nämnden och försäkringsbolagen för att undvika risk för brand, driftavbrott och personskada.

Generella riskbesiktningar utförs tillsammans med stadens försäkringsbolag för att identifiera risker och stötta det skadeförebyggande arbetet. Årets resultat på totalt fem riskbesiktningar på bolagets skolor visar en uppfyllnadsgrad på 92 (95) procent.



Teknik och innovation

Nyckeltal: trygghetssensorer, uppkopplade fastigheter med AI-driftsystem, teknikinnovationer

Genom ständiga förbättringar och innovationer kring smarta byggnader och teknik arbetar SISAB med att ständigt ha en aktuell och fastighetsnära lägesbild. På detta sätt arbetar bolaget proaktivt med utveckling av både nya arbetssätt och även ny teknik. Bolaget har 203 trygghetssensorer fördelade på 63 fastigheter och över 300 uppkopplade AI-fastigheter.

Under året har SISAB arbetat med tre utvecklingsprojekt av teknikstöd och AI för att skapa tryggare fastigheter. Bolaget har under året utvecklat högtalarutrop via larmcentral för att på så sätt avstyra pågående skadegörelse eller uppmärksamma om en händelse exempelvis utlöst brand. Bolaget har även under året utvecklat smart belysning utifrån trygghetssensorer för att förebygga skadegörelse och öka trygghet genom styrning.

SISAB har genomfört ett pilotprojekt avseende samverkan kring belysning

med Trafikkontoret i Skärholmen för att öka tryggheten kring förskolegårdar. SISAB har satt upp armaturer på Trafikkontorets gatustolpar och sedan riktat in dessa mot våra gårdar för att på så sätt stärka trygghet med hjälp av ytterbelysning. Belysningsåtgärder ska anpassas till de behov och förutsättningar som finns på respektive plats.

Ett tekniskt stöd har under året utvecklats för genomförande och uppföljning av utvändigt rondering av varje fastighet. Två gånger per år genomför fastighetsvärdar utvändigt rondering, som via SISAB:s digitala verktyg rapporteras direkt in i fastighetssystemet. Detta gör det möjligt att på ett systematiskt sätt säkerställa fastigheternas underhåll och skapar samtidigt ett bättre underlag för mer träffsäkra analyser över tid.

Bolagets mål är att ständigt förbättra system för att ge skydd och komfort till SISAB:s hyresgäster.



SISAB arbetar systematiskt med innovation för att skapa bättre och hållbarare produkter, service, nytta och ekonomi. I bolagets driftcentral möjliggörs digital uppkoppling och styrning av fastighetsdrift för en tryggare förvaltning.

Foto: SISAB

Smart belysning i fastigheterna – en väg fram för ökad trygghet

SISAB arbetar kontinuerligt med att skapa trygga och välkomnande miljöer vid våra fastigheter. Som ett led i detta genomförs just nu ett projekt med fokus på smart belysning.

Projektet drivs av Anders Brändström, tf. förvaltningsledare, i nära samarbete med Björn Lindblom, driftsamordnare från enheten Installation. Projektet syftar till att öka tryggheten för elever, personal och boende i närområdet – samtidigt som energiförbrukningen minskar.

Anders driver trygghetsprojektet och ansvarar för genomförandet med fokus på smart och hållbar belysning. Projektet initierades efter samverkan med Trafikkontoret, där deras erfarenheter av närvarostyrd belysning väckte ett intresse för hur liknande lösningar skulle kunna användas i SISAB:s fastighetsbestånd.

– För att fördjupa oss tog vi därefter själva kontakt med belysningsbolag och beslutade att genomföra ett pilotprojekt vid en förskola i Skärholmen. Piloten omfattar nyinstallation av armaturer som kommunicerar med varandra och automatiskt anpassar ljusstyrkan efter närvaro på gården. Ljusstyrkan sänks när ingen vistas på gården, men tänds upp vid aktivitet. Vi styr ljusstyrkan så att det alltid finns ett grundljus vilket ger betydande energibesparingar. All belysning lyser kontinuerligt men dämpas till en lägre nivå när ingen är där för att ändå ha ett grundljus så att platsen inte ses som otrygg. En del armaturer växlar till ett rött ljus när det inte är någon aktivitet i området. Det röda ljuset är skonsammare för djur och växtlighet och stöttar därmed den biologiska mångfalden.

Armaturerna samlar in närvarodata som visar när någon vistas på gården och på

vilken del av den där det varit aktivitet. Denna information kan användas för att planera trygghetsbevakning vid de tider då aktivitet faktiskt sker och för att skapa en bättre förståelse för vilka målgrupper som rör sig vid våra fastigheter. Vi vill ha liv och rörelse vid våra fastigheter – det skapar social kontroll och trygghet. Våra gårdar används idag frekvent även utanför verksamhetstid, och vi vill att det ska fortsätta att vara så. Förskolegårdar uppskattas av föräldrar till mindre barn då de erbjuder en trygg plats med stängsel, god översikt och lekutrustning anpassad för yngre barn.

Björn har bidragit med teknisk kompetens och stöttat i att skapa en framtidssäker lösning. Vid en eventuell utvidgning kommer förvaltningen av anläggningen att bli central, både vad gäller energistyrning och hantering av insamlade närvarodata. Projektet innebär ett avsteg från dagens anvisningar, med syftet att testa ny teknik.

På frågan om vad han uppskattar med den nya tekniken svarar Björn att armaturerna bygger på öppna standarder och öppna protokoll. Det innebär att vi undviker inlåsning i enskilda fabrikat, vi har också möjlighet att komplettera eller utföra ändringar i installationen. Det gör lösningen både kostnadseffektiv och framtidssäkrad. Tekniken möjliggör dessutom intern kommunikation mellan armaturerna, vilket skapar ett intelligent och samverkande system.

Som sammanfattande medskick betonar Björn att det vid större arbeten med utomhusbelysning är viktigt att ta ett helhetsgrepp och planera för hela anläggningen. Anders lyfter att en noggrann ljusberäkning är avgörande eftersom den säkerställer att alla ytor får rätt ljusnivå och att belysningen blir optimal för varje specifik fastighet.



Dialog och samarbete

Nyckeltal: trygghetsnärvaro, svar på frågor, svar på frågor på mejl, få tag på rätt person, information från SISAB, bemötande

SISAB arbetar aktivt med brottsförebyggande och trygghetsskapande insatser i samråd med ett flertal aktörer. Utifrån det lokala trygghetsarbetet krockar bolaget arm med andra i staden för att fånga behov och utmaningar som behöver tas tillvara. Samverkan med stadsdelar, polisen, andra fastighetsägare och civilsamhället är angeläget och bolaget har under året genomfört trygghetsvandringar, både i egen regi och tillsammans med andra.

Trygghetsvandringarna har lett till att bolaget kunnat identifiera tänkbara förbättringar i den fysiska utomhusmiljön och åtgärda upptäckta brister. Trygghetsvandringen är även en möjlighet att fördjupa det demokratiska samtalet mellan medborgare, civilsamhälle, staden och polisen. Den dialogen är värdefull i det trygghetsskapande och brottsförebyggande arbetet. Målet med trygghetsvandringarna för SISAB är att göra utemiljön tryggare. När människor trivs och känner sig trygga och gärna rör sig utomhus i sitt närområde blir också stadens förskolegårdar och skolgårdar mer levande under hela dygnet. Med en mer levande utemiljö upplevs förhoppningsvis skolorna och förskolorna som mer trygga, även utanför verksamhetstid.

Trygghetsdag

Den 23 september genomförde SISAB:s förvaltning 46 parallella trygghetsronder.

Trygghetsrond är en metod att identifiera områden inom eller utanför fastigheten där SISAB tillsammans under en gemensam promenad kan samtala om hur området kan bli tryggare och mer

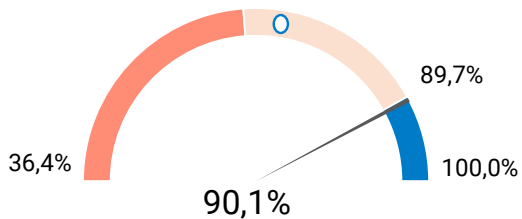
trivsamt. Syftet är att utbyta tankar, synpunkter och en chans att dela information och diskutera idéer tillsammans med våra hyresgäster och representanter från stadsdelsförvaltningarna.

Trygghetsronderna genomfördes med den så kallade "Gåtursmetoden" där cirka 240 personer deltog. Metoden utgör en grund för en god dialog som leder till stärkt samverkan i trygghetsfrågor. Aktiviteten leder också till erfarenhetsåterföring på olika plan och olika perspektiv vävs in i metoden. Barn-, tillgänglighet- och lekmanaperspektivet beaktades. Ronderna resulterade både i identifierade styrkor och utvecklingsområden, och sammanlagt genererade de 305 aktiviteter och åtgärder med fokus på trygghet, delaktighet och förebyggande arbete.

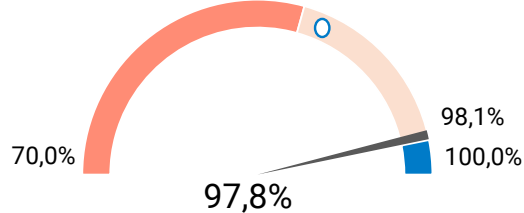
Vid händelser som skapar otrygghet så hanteras dessa i två skeden. Den initiala händelsen rapporteras in från bevakningsentreprenör, polismyndighet eller den egna organisationen för situationsanpassade trygghetsskapande- och förstärkningsåtgärder. Det senare skedet är inrapportering via incidentrapporteringssystemet för kartläggning och grundanalys som bolaget senare kan använda som komplement för det proaktiva arbetet.

SISAB deltar veckovis i stadens övergripande säkerhetsnätverk och sprider inom bolaget information från samverkanforum för trygghet och säkerhet i Stockholms stad och deltar även i olika fastighetsforum över staden för att säkerställa god samverkan mellan fastighetsägare.

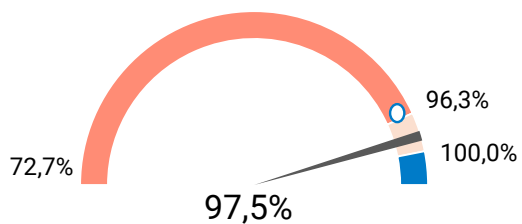
Information från SISAB, vilket är 2,4 % högre än föregående år
66,7%



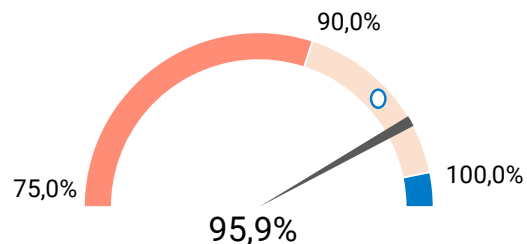
Bemötande vid felanmälan, vilket är 3,4 % högre än föregående år
87,6%



Bemötande av servicetekniker, vilket är 0,5 % högre än föregående år



Bemötande vid senaste kontakten, vilket är på samma nivå som föregående år



Med stöd från samverkan kring lokal lägesbild arbetar SISAB fram en egen metod för trygghetsvandringar för att öka effektiviteten i trygghetsarbetet och även möta upp med trygghetsskapande åtgärder. Bild från trygghetsvandring samordnad av stadsdelsförvaltning i Sättra centrum, Skärholmen.

Foto: SISAB



Skolfastigheter i Stockholm AB

sisab.se

SISAB – ledande inom skolfastigheter

Vi skapar Stockholms bästa skolmiljöer för barn och unga och bidrar till stadens utveckling.

Skolfastigheter i Stockholm AB är ett kommunalt bolag inom koncernen Stockholm Stadshus AB.

Vår målsättning är att erbjuda utbildningsmiljöer med kvalitet, sund ekonomi och långsiktig miljöhänsyn.

Vi äger, förvaltar och utvecklar fastigheter där 200 000 barn, unga och vuxna vistas dagligen. Vi arbetar för att erbjuda alla Stockholms unga trygga, hållbara och kostnadseffektiva fastigheter.

Tillsammans skapar vi rum där kunskap växer.