

Smarta lås



**OFFENTLIGA
FASTIGHETER**

Innehåll

- Governo ABs erfarenhet av smarta lås
 - Smarta lås i Stockholms stad
 - Smarta lås för Förvaltaren, Sundbyberg
- Summering av PM om smarta lås
 - Marknad och trender
 - Behov, nyttor och affärsmodeller
 - Att upphandla smarta lås
- Hur tänka kring nyttor?
 - Identifierade nyttor
 - Digitaliseringsnunnan
 - Underlag till kalkyl



Governos erfarenhet av smarta lås

Smarta lås för Sveriges Kommuner och Regioner

→ Governo skrev i juni 2020 ett rapport åt Offentliga fastigheter om smarta lås, utifrån våra samlade erfarenheter från tidigare projekt

Smarta lås i Stockholms stad

- Under 2018-2020 deltog Governo i projektet Smarta lås i Stockholms stad, en del av programmet Smart och uppkopplad stad.
- Projektet arbetade för att modernisera stadens lås och låssystem för att effektivisera arbetsprocesser, minska antalet transporter och inte minst för att ge bättre och tryggare samhällsservice till stockholmarna.
- Som ett steg i detta bistod projektet stadens äldreförvaltning med att upphandla smarta lås och tillhörande behörighetssystem för hemtjänsten samt att genomföra det första pilotinförandet av smarta lås i hemtjänsten.

Smarta lås för Förvaltaren, Sundbyberg stad

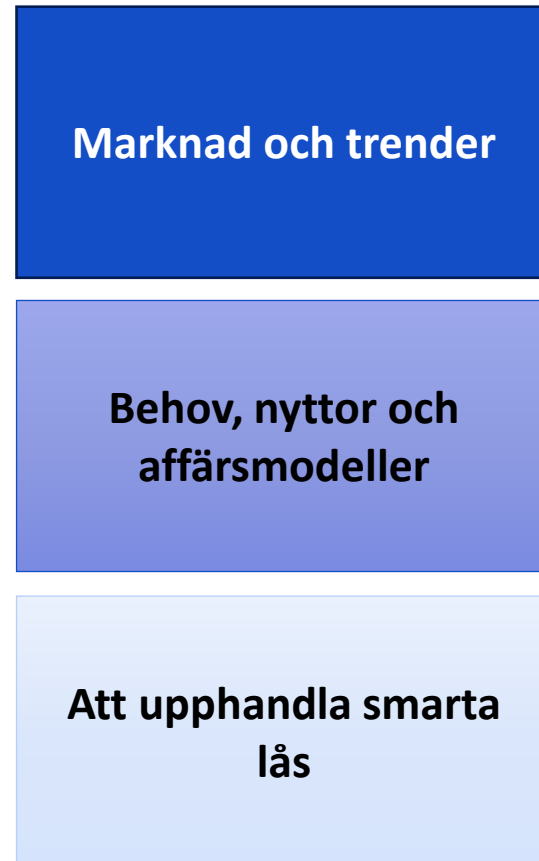
- Under våren 2020 arbetade Governo med ett projekt tillsammans med Sundbyberg stads fastighetsbolag Förvaltaren. Projektet syftade till att undersöka vilken digital (smart) låslösning som är bäst för Förvaltaren och Sundbybergs stad utifrån behov på kort och lång sikt.
- Projektet inkluderade såväl en nuläges- som en marknadsanalys, med syftena att dels fånga utmaningar i dagens lösning men också inhämta den senaste kunskapen på marknaden.
- I arbetet togs också en vision för framtida låslösning fram, samt ett business case för lås inom fastighetsbolag.



Summering av **RAPPORTEN** om smarta lås

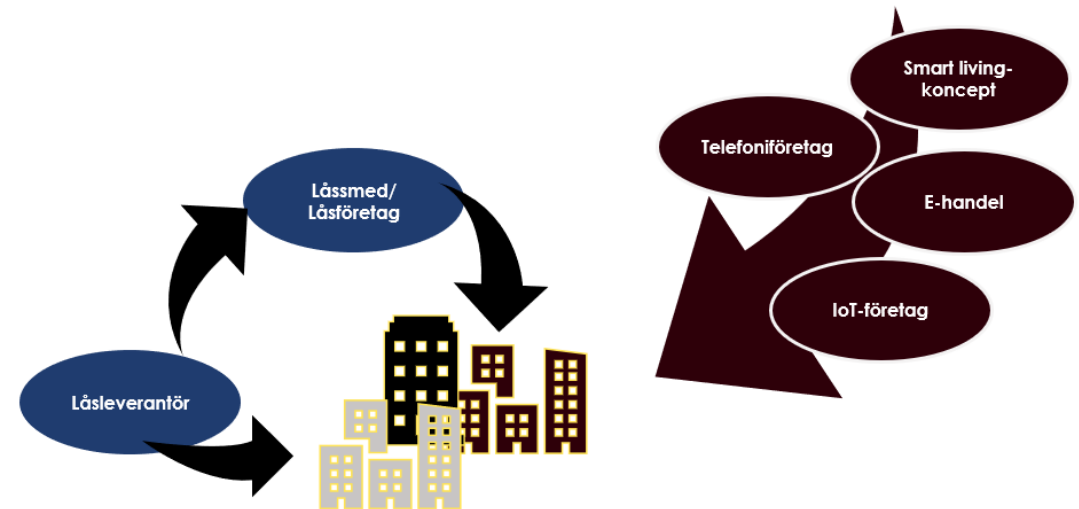
Summering av analysen

Rapporten om smarta lås tar utgångspunkt i tre perspektiv:



Marknad och trender

- Digitaliseringen påverkar alla samhällsområden – även lås och fastigheter
- Lås har gått från mekaniska, till elektroniska, digitala och nu smarta
- Lås har gått från att ses som ett fastighetstillbehör till en strategisk del av fastigheten, och därmed fått fler användningsområden. Detta inte minst utifrån att hemmet har växt som marknadsplats
- En marknad under snabb utveckling där låssmeder och låsleverantörer tidigare har dominerat. Nu börjar nya aktörer inom IT och telekom ta plats.



Marknaden och dess förmåga att möta behoven

Mycket har hänt på två år – befintliga leverantörer har kommit med ny funktionalitet och mer är på gång. Hur ser marknaden ut om ytterligare ett par år?

Digitala lås för skalskydd upplevs som etablerat – men behov och utformning av digitala lås på bostadsdörr varierar och är under stark förändring

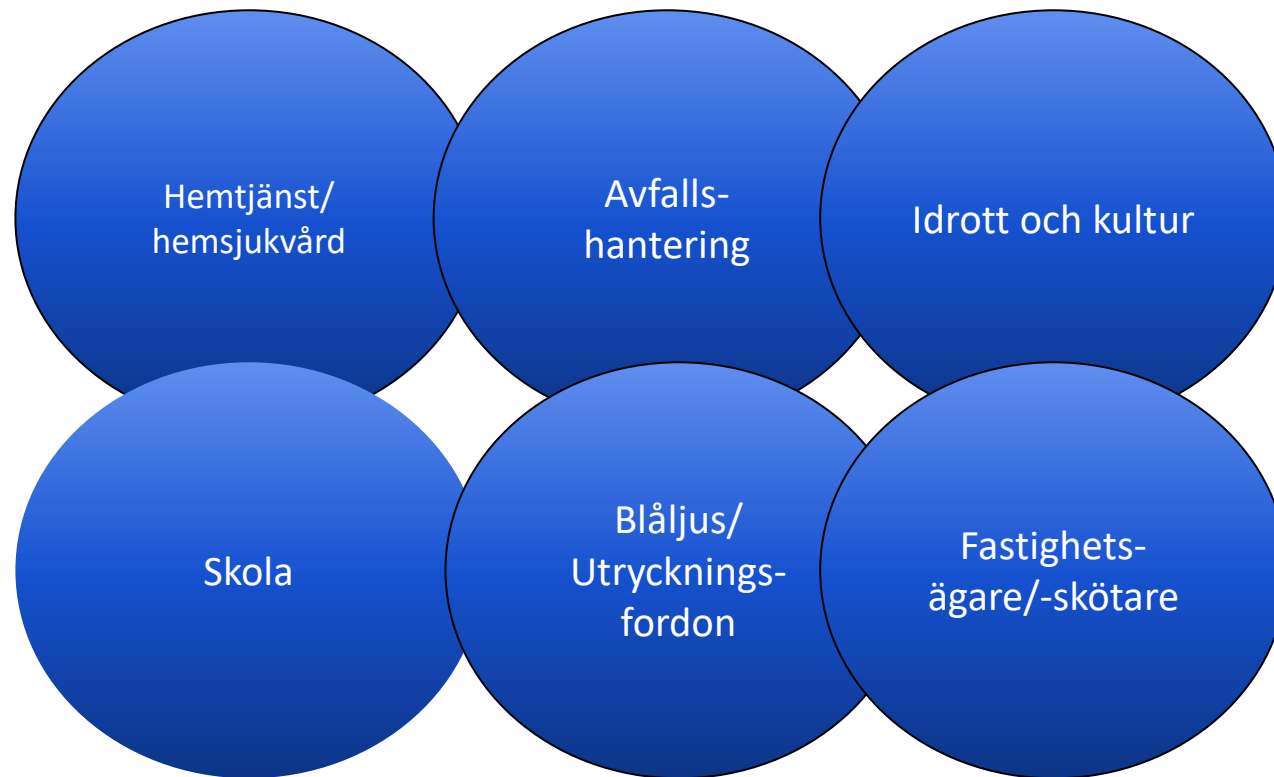
De mindre leverantörerna är innovativa, men har svårare att skala och bygga en stabil affär. Samtidigt pågår flera initiativ att skapa öppna plattformar som kan erbjuda en leverantörsneutral nyckelhantering i molnet.

De traditionella leverantörerna har varit trögstartade, medan uppstickare från den digitala sidan blir nya konkurrenter. Gör först och tänk sedan – eller tvärtom?

Ny digital låsnorm som inkluderar mobiltelefoner kommer, vilket kommer öppna upp för mer utveckling inom området

Behov av smarta lås

Behov av smarta lås finns inom flertalet verksamheter:



Smarta lås i hemtjänsten

- Smarta lås används i dag i över 200 kommuner inom äldreomsorg och hemtjänst.
- Fokus på ökad och trygghet för både brukare och anställd.
- Även tydliga effektiviseringsvinster och minskade transporter.



Trender och behov



Boende har högre krav på enkelhet och trygghet



Olika former av leveranser till lägenhetshus och delningstjänster ökar



Behov av integrering och samexistens mellan lösningar



Dagens nyckelhantering innehåller många manuella moment och är tidskrävande

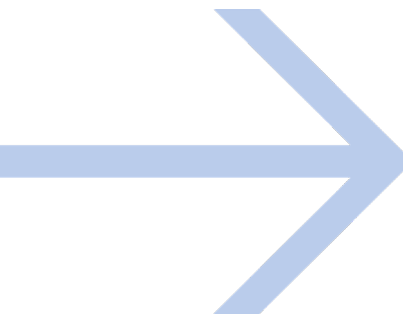
Affärsmodeller för smarta lås

- Exempel 1: Hemtjänst - parallell installation av låsenheter i de fastigheter där hemtjänsten har behov av att komma in, oavsett om dessa är kommunens egna eller privata fastighetsägares.
- Exempel 2: Fastighetsbolag - en nyinvestering i moderna lås, som är tänkta att ge ett antal fördelar och besparingar under låsens livslängd.
- Exempel 3: Plattformer/ekosystem - en aktör tar grundinvesteringen och installerar låsen, samtidigt som de som önskar tillträde betalar en mindre avgift, antingen per tillträde eller schablonmässigt.



Att upphandla smarta lås

- Centrala frågor inför upphandlingen – börja i behoven
- Viktiga områden att hantera i kravarbetet – tänk funktion och effekt
- Servicenivåer (SLAer) för smarta lås
- Skalskydd, standarder och försäkringar
- IT- och informationssäkerhet – vikten av klassning inför upphandling
- Att upphandla framtidssäkert i en föränderlig marknad



Hur tänka kring nyttor?

Identifierade nyttor med smarta lås

Arbetsätt	Miljö	Ekonomi
<ul style="list-style-type: none">• Ökad säkerhet• Förbättrad arbetsmiljö <p>Med smarta lås får man bort den tidskrävande manuella nyckelhanteringen, stöldrisken minskar och spårbarheten ökar vad gäller vem som varit inne var.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Färre transporter• Minskade utsläpp <p>Med smarta lås behöver det inte göras särskilda resor för att hämta och lämna nycklar. Detta leder i slutändan till minskade utsläpp.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Effektivare behörighets- och nyckelhantering <p>Genom en effektivare behörighets- och nyckelhantering skapas tidsvinster i verksamheterna.</p>

Digitaliseringsnurkan

- Digitaliseringsnurkan är framtagen av Post- och telestyrelsen och ger ett underlag för att bedöma potentiella, monetära, effektiviseringsvinster vid införandet av ett urval av digitala tjänster inom en kommun, ett och fem år efter implementeringen – däribland digital nyckelhantering.
- Med hjälp av snurkan kan kommuner/organisationer göra egna uppskattningar av kostnader/nyttor.
- <https://digitaliseringsnurkan.se/>

▼ Nyckeltal med schablonvärden som går att justera

Följande nyckeltal för Stockholm kommer att användas i beräkningen (siffrorna som kommer från statistiska centralbyrån (SCB) och kommun- och landstingsdatabasen (Kolada) är baserade på de senaste tillgängliga uppgifterna). Här har du möjlighet att justera dem.

Antal hemtjänsttagare	
Antal hemtjänsttagare 65+ i ordinärt boende i Stockholm: Källa: Kolada (N21822), år 2017	14178 personer
Genomsnittligt antal besök per dygn och användare som förväntas ersättas med en viss digital tjänst	
Räkna endast med de besök som har möjlighet att ersättas av ett "digitalt" besök	
Andel besök som kan utföras som planerat med en viss digital tjänst	
Det kan hända att ett planerat besök inte kan utföras, t. ex. på grund av tekniska problem eller för att ett personligt besök krävs	
Nyckeltal för digital nyckelhantering	
Tidsåtgång för hantering av fysiska nycklar: Genomsnittlig tid för nyckelhantering per skift och anställd. Schablonvärde: 20 minuter	20 minuter
Genomsnittligt antal hemtjänsttagare en anställd besöker per dygn: Schablonvärde: 15	15 hemtjänsttagare
Genomsnittligt antal besök per dygn och hemtjänsttagare, dagtid: Schablonvärde: 2.5	2.5 besök
Genomsnittligt antal besök per dygn och hemtjänsttagare, nattetid: Schablonvärde: 0.5	0.5 besök
Andel oplanerade/akuta besök som sker dagtid: Schablonvärde: 1%	1 %
Andel oplanerade/akuta besök som sker nattetid: Schablonvärde: 1%	1 %
Genomsnittlig körsträcka för oplanerat besök vid akut händelse: Schablonvärdet är baserat på kommunens areal	2.8 km
Restid nattetid för oplanerat besök vid akut händelse: Schablonvärdet är baserat på en hastighet om 50 km/h	6 minuter
Restid dagtid för oplanerat besök vid akut händelse: Schablonvärdet är baserat på en hastighet om 40 km/h	7 minuter
Andel besök som kan utföras som planerat med digital nyckelhantering: Schablonvärde: 95%	95 %
Genomsnittlig körsträcka för ett fysiskt besök	
Schablonvärdet är baserat på befolkningstätheten	
Nattetid:	1.4 km

Underlag för kalkyl - exempel på kostnadsposter för införandet

Kostnadspost	Kommentar
Projektledning (timmar x schablon) Projektmedarbetare (timmar x schablon) Ev. konsultstöd (timmar x konsultarvode)	Projektgruppen behöver inneha en bred kompetens inom exempelvis: projektledning, verksamhet, juridik/upphandling/avtal, teknik, IT- säkerhet och informationssäkerhet.
Inköp hårdvara	Bra vägledning kring prisnivåer finns i genomförda upphandlingar.
Låssmedstjänster/montörer (timmar x schablon eller konsultarvode)	Kan utgöras av kostnad och/eller tid beroende på om tjänsten utförs av leverantör eller av organisationen själv.
Utbildning (timmar x schablon eller konsultarvode)	Kan utgöras av kostnad och/eller tid beroende på om tjänsten utförs av leverantör eller av organisationen själv.
Bilkostnader (SEK/milkostnad)	
Penetrationstest (timmar x konsultarvode)	Ska genomföras inför driftsättning av nytt system, görs vanligen av IT-säkerhetskonsulter.
Kommunikationsinsatser (rörligt pris per timme eller fast pris)	Tryckmaterial eller filmproduktioner – timmar och material.

Underlag för kalkyl - kostnader och besparingar under förvaltningen

Kostnadspost	Kommentar	Besparingsmöjlighet	Kommentar
Förvaltningsorganisation	Organisation som ansvarar för förvaltning av system, processer, rutiner etc. och uppföljning. ÅÅ.	Tidseffektivisering i verksamhet	Minskad tid för nyckelhantering. Här finns möjlighet till mellan 2-20% besparing enligt studerade exempel
Behörighets-hantering	Arbetsuppgift som tillkommer i och med införande av smarta lås. ÅÅ.	Färre bilresor	Beroende på hur mycket bilresor som görs inom verksamheten
Service och support	Kan utgöras av kostnad och/eller tid beroende på om tjänsten utförs av leverantör eller av organisationen själv. ÅÅ eller konsultarvode.	Färre borttappade nycklar/färre låsbyten	Minskade kostnader för nya nycklar/låssmedsarbete.
Låssmedstjänster/montörer	Kan utgöras av kostnad och/eller tid beroende på om tjänsten utförs av leverantör eller av organisationen själv. ÅÅ eller konsultarvode.		
Bilkostnad vid drift			
Kompletterande inköp hårdvara	Kan vara värt att ha med detta i kravställningen för att hantera exempelvis olika dörrmiljöer.		
Kompletterande utbildningsinsatser	Kan utgöras av kostnad och/eller tid beroende på om tjänsten utförs av leverantör eller av organisationen själv.		
Ev. integrationer	Exempelvis mot andra verksamhetssystem		

Utredare



Caroline Andersson
Caroline.andersson@governo.se
076-5558425



Karin Alfredsson
Karin.alfredsson@governo.se
070-0099360

Läs mer

- Läs skriften Smarta lås – Marknad, trender och upphandling
<http://offentligafastigheter.se/publikationer/smartalasmarknadstrenderochupphandling.890.html>
- Läs rapporterna Smarta lås slutrapport 1.0 respektive Införande av Smarta lås i hemtjänsten <https://smartstad.stockholm/smarta-las/>

Smarta lås

Denna presentation togs ursprungligen fram i december 2020. Aktualitetsgranskning av presentationen är gjord våren 2023 och innehållet bedöms fortfarande relevant. Efter granskningen har rapporten lyfts över i ny grafisk profil.