

## Trygghetsbesiktningar av fastigheter i Järva 2007–2020

En studie i att systematiskt förebygga bostadsinbrott genom fysiska åtgärder och förvaltning



## Om rapporten

Denna rapport är resultatet av en studie som Urban Utveckling har utfört på uppdrag av Fastighetsägare i Järva som år 2018 beviljades Brottsförebyggande rådets (BRÅ) ekonomiska stöd för att utvärdera lokala brottsförebyggande insatser. Uppdraget pågick från januari 2019 till februari 2021 och detta är den officiella slutrapporten som sammanställer studiens syfte, metodologiska ansats och resultat.

*Stockholm,*  
februari 2021

Projektledare och författare av rapporten har varit Tobias Karström, samhällsplanerare på Urban Utveckling.

[tobias.karstrom@urbanutveckling.se](mailto:tobias.karstrom@urbanutveckling.se)

Projektmedarbetare har varit Daniel Nilsson, samhällsplanerare på Urban Utveckling.

[daniel.nilsson@urbanutveckling.se](mailto:daniel.nilsson@urbanutveckling.se)

Kontaktperson: Ulf Malm,  
VD för Fastighetsägare i Järva

[ulf.malm@jarvafast.se](mailto:ulf.malm@jarvafast.se)

## Sammanfattning

Syftet med denna studie har varit att utvärdera Fastighetsägare i Järvas arbete med trygghetsbesiktningar för att förebygga bostadsinbrott, samt om tryggheten har ökat i Järva i samband med att arbetet med besiktningarna har intensifierats och fastighetsägare vidtar de åtgärder som föreslås utav dessa. Fastighetsägare i Järva är en ideell förening som startade 2007 på uppdrag av Svenska Bostäder och arbetar med områdesutveckling i Järvas stadsdelsområden Rinkeby-Kista och Spånga-Tensta genom brottsförebyggande förvaltning och trygghetsåtgärder. Arbetsmodellen är inspirerad av konceptet Business Improvement District (BID) som ursprungligen kommer från Nordamerika. Syftet med arbetsmodellen är att lokala fastighetsägare tillsammans med Stockholms stad arbetar mot en gemensam målbild för att öka tryggheten och attraktiviteten i Järva. Föreningen har i nuläget 28 medlemmar vilket inkluderar allmännyttiga och privata hyresvärdar, bostadsrättsföreningar, samfälligheter och kommersiella fastighetsägare. Som tjänst till medlemmarna besiktar föreningen fastigheter utifrån en modell som är baserad på situationell brottsprevention med en teoretisk bas i rutinaktivitetsteorin och Broken Windows-teorin. Utifrån en checklista bestående av 55 punkter utvärderas fastighetens inre och yttre miljöer samt etablerade förvaltningsrutiner. För att bemöta syftet med utvärderingen har Urban Utveckling utfört en omfattande granskning av polisanmälningsstatistik och trygghetmätningar på regional, kommunal och fastighetsnivå under åren 2007–2020, samt intervjuat lokala aktörer som är anställda hos föreningens medlemmar.

Resultatet visar att bostadsinbrott har minskat kraftigt i hela Järva, i synnerhet efter 2014. Den största minskningen har skett inom Svenska Bostäders bestånd som gick från 94 st. fullbordade inbrott 2008 till 5 st. 2020. Under senare år intensifierades arbetet med trygghetsbesiktningar och flera medlemmar har börjat vidta fysiska åtgärder för öka tryggheten och minimera sannolikheten för inbrott. Samtliga trygghetsmätningarna som har behandlats i studien pekar på att tryggheten har ökat i flera kategorier. De åtgärder som påvisas ha störst effekt på den positiva utvecklingen är att i ett första skede arbeta med funktionella rutiner för drift och underhåll enligt devisen ”rent och snyggt” och i ett andra skede arbeta med skalskyddsåtgärder. Enligt intervjudeltagarna från bostadsbolagen Svenska Bostäder, Familjebostäder, Hembla och Einar Mattsson så utförs det åtgärder som föreslås i olika takt beroende på beståndets storlek och kostnader för åtgärder. Att hålla rent och snyggt är dock en relativt kostnadseffektiv åtgärd eftersom det går under ordinarie drift- och underhållsverksamhet. Av de fastigheter som ägs av Stockholmshem och en som ägs av Familjebostäder har ombesiktningar utförts efter åtgärderna påbörjades och inbrotten nollades år 2019. En prognos av Urban Utveckling visar att inbrotten bland föreningens medlemmar har möjlighet att totalnollas år 2030 om de fortsätter att minska i samma takt.

# Innehåll

<b>1.0. Inledning</b> .....	<b>6</b>
1.1. Syfte och frågeställningar.....	7
1.2. Metod och material.....	7
<b>2.0. Bakgrund</b> .....	<b>9</b>
2.1. Områdets geografi.....	9
2.2. Om BID-inspirerad verksamhet.....	10
2.2.1. Kort om konceptets historia.....	10
2.2.2. Svensk modell.....	11
2.2.3. Trygghetsbesiktningar och trygghetscertifieringar.....	11
2.3. Tidigare utredningar om inbrott i Järva.....	13
<b>3.0. Resultat</b> .....	<b>15</b>
3.1. Kartläggning av inbrott i Järva 2007 - 2020.....	15
3.1.1. Makroskopisk översikt om bostadsinbrott i Sverige, Stockholms stad[...]	16
3.1.2. Fördelningen av bostadsinbrott 2013 - 2020 uppdelat på medlemmar i FiJ.....	18
3.1.3. Ökning av trygghetsbesiktningar.....	20
3.1.4. Detaljerad jämförelse 2008 och 2018.....	22
3.1.5. Samband mellan utförda trygghetsbesiktningar och inbrott bland FiJ:s[...]	24
3.2. Vilka åtgärder utförs?.....	25
3.3. Prognos för framtiden.....	29
3.4. Genomgång av trygghetsmätningar.....	30
3.4.1. Stockholms stads trygghetsmätning 2008 – 2020.....	30
3.4.2. Resultat från Nationella Trygghetsundersökningen 2017–2020.....	34
3.4.3. Svenska Bostäders NKI-undersökning.....	35
3.4.4. Stockholms shems NKI-undersökning.....	38
3.4.5. Einar Mattssons NKI-undersökning.....	40
<b>4.0. Svar på frågeställningar och avslutande diskussion</b> .....	<b>42</b>
4.1. Svar på frågeställningar.....	42
4.2. Avslutande diskussion.....	44
4.2.2. Kunskapsunderlag v.s. mål om certifiering.....	44
4.2.3. Det kan finnas en utmaning för fastighetsägare att lyckas öka NKI[...]	45
4.2.4. Framtida utvärderingsområden.....	45
<b>Referenser</b> .....	<b>46</b>
<b>BILAGA: besiktningsprotokoll</b> .....	<b>47</b>

## Förkortningar

**BID** – Business Improvement District

**BPRC** – The Bryant Park Restoration Corporation

**BRÅ** – Brottsförebyggande rådet

**FiJ** – Fastighetsägare i Järva

**ISK** – Informell social kontroll

**NKI** – Nöjd-kund-index

**NTU** – Nationella trygghetsundersökningen

**RAR** – Rationell anmälningsrutin

**SST** – Stockholms stads trygghetsmätning

## 1.0. Inledning

Fastighetsägare i Järva (FiJ) är en ideell förening som startade år 2007 på initiativ av det allmännyttiga bostadsbolaget Svenska Bostäder. Syfte med föreningen är att tillsammans med andra fastighetsägare och Stockholm stad främja trygghet och öka fastighetsvärdet för föreningens medlemmar. Järva består av stadsdelsområdena Rinkeby-Kista och Spånga-Tensta varav flertalet tillhörande stadsdelar figurerar på polisens lista över särskilt utsatta områden<sup>1</sup> och präglas av hög brottslighet och otrygghet. Sedan 2020 har föreningen 28 medlemmar bestående av fyra allmännyttiga hyresbolag, åtta privatägda hyresbolag, tio bostadsrättsföreningar, två lokaluthyrare och en samfällighet. De fastighetsägare som har de största bestånden är Svenska Bostäder med ca 5 800 lägenheter i hela Järva, samt Familjebostäder med ca 2 300 lägenheter<sup>2</sup>.

Modellen för föreningens verksamhet är inspirerad av den så kallade BID-modellen vilken är en internationellt beprövad modell för fastighetsägarsamarverkan med rötter i Nordamerika. FiJ är en av flera fastighetsägarföreningar i Sverige som arbetar efter BID-modellen och ingår i ett nätverk med tre systerföreningar<sup>3</sup> inom Stockholms stad. En av föreningens uppgifter är att bistå medlemmarna med trygghetsbesiktningar av medlemmarnas fastigheter. Besiktningen utförs med hjälp av en checklista med 55 viktade frågor uppdelade i 10 kategorier som behandlar fastighetens skick (både in- och utvändigt) och etablerade förvaltningsrutiner. Varje fråga graderas med en siffra mellan 1–3. Om fastigheten uppnår en totalsumma på minst 125 poäng kan fastigheten bli trygghetscertifierad. Ett initialt syfte med att uppnå trygghetscertifiering är att främja ökad attraktivitet i bostadsområdet och på sikt generera ökat fastighetsvärde. En primär utgångspunkt för föreningen är att fastighetsägare är bäst lämpade för att främja trygga boendemiljöer genom att minska möjligheten att begå brott genom åtgärder i den fysiska miljön, så kallad situationell brottsprevention. Arbetet med trygghetsbesiktningar har pågått till och från inom de fyra syskonföreningarna men har en djup förankring i FiJ:s verksamhet och har fått medial uppmärksamhet i samband med att Järva har uppnått minskade bostadsinbrott under senare år<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Här hänvisas till Nationella operativa enheten (NOA) vid Polismyndigheten. För mer information: [https://polisen.se/contentassets/60b6037bfd554b3c802c8272ade2e12c/dokument/ovriga\\_rapporter/utsatta-omraden-social-ordning-kriminell-struktur-och-utmaningar-for-polisen-2017.pdf/download](https://polisen.se/contentassets/60b6037bfd554b3c802c8272ade2e12c/dokument/ovriga_rapporter/utsatta-omraden-social-ordning-kriminell-struktur-och-utmaningar-for-polisen-2017.pdf/download)

<sup>2</sup> Antalet lägenheter för Svenska Bostäder och Familjebostäder gäller fr.o.m. år 2020.

<sup>3</sup> Dessa är Skärholmens Fastighetsägare, Rågsveds Fastighetsägare och Hässelby-Vällingby Fastighetsägare.

<sup>4</sup> Detta har bland annat uppmärksammats i Sveriges Radio och flertalet dagstidningar.

## 1.1. Syfte och frågeställningar

Syftet med utvärderingen har varit att kartlägg bostadsinbrott och undersöka om det systematiska arbetet med trygghetsbesiktningar som FiJ utför leder till att fastighetsägare vidtar åtgärder för att minska brottsligheten i fastigheterna. Anledningen till att studien fokuserar på bostadsinbrott är att det är en brottstyp som är:

- Mycket kränkande att utsättas för, vilket sannolikt även påverkar trygghetsupplevelsen och kvarboendet i en stadsdel.
- Möjlig att förebygga situationellt genom säkerhetsinstallationer och ändringar i den fysiska miljön, exempelvis genom lås, säkerhetsdörrar och belysning.
- Väldokumenterad i brottsregistret eftersom mörkertalet bland polisanmälningar bedöms vara väldigt litet.
- Något som FiJ upplever att de har haft framgång med att förebygga genom sin arbetsmetodik.

Ett särskilt fokus har riktats mot hur inbrottsfrekvenserna har sett ut bland FiJ:s medlemmar, samt vilka åtgärder som kan ha haft bäst effekt för att minska och motverka anmälda inbrott. Vidare har syftet varit undersöka om det finns någon mätbar effekt på tryggheten i Järva efter det att föreningens arbete har intensifierats.

De frågeställningar som studien har baserats på är följande:

- Har trygghetsbesiktigade fastigheter en lägre brottsfrekvens med avseende på vissa utvalda brott än andra?
- Leder trygghetsbesiktningar till att fastighetsägare vidtar åtgärder som minskar brottsligheten?
- Vilka brottsförebyggande åtgärder har haft störst effekt?
- Verkar fastighetsägares brottsförebyggande åtgärder påverka den generella upplevelsen av trivsel och trygghet i området?
- Hur skiljer sig arbetet med trygghetsbesiktningar från det brottsförebyggande arbete som fastighetsägare annars utför?

## 1.2. Metod och material

För att djupare utvärdera hur arbetet med trygghetsbesiktningar har påverkat inbrott och otrygghet i Järva baseras den här studien på en genomgång av inbrottsstatistik i berörda stadsdelar sedan föreningens uppstart 2007 fram till 2020. Studien är baserad på en djupgranskning av väldokumenterad inbrottsstatistik, lokala och nationella trygghetsmätningar, samt intervjuer med aktörer som arbetar för de bostadsbolag som är medlemmar i FiJ. Informationen om

inbrott är hämtat baserad på polisens RAR<sup>5</sup>-databas och från BRÅ:s statistikdatabas.

Brottsstatistiken är aggregerad till stadsdelsområdes-, fastighetsägar- och slutligen fastighetsnivåer. Information om upplevd trygghet bland invånare i Järva är baserat på Stockholms stads trygghetsmätningar (SST) 2008–2020, Nationella trygghetsundersökningen (NTU) samt ett urval av medlemmarnas Nöjdhetsindex (NKI). De fastighetsägare som har valt att dela med sig information om NKI är Svenska Bostäder, Stockholmshem och Einar Mattsson.

Information om utförda trygghetsbesiktningar angår perioden 2008–2018 och har sammanställts av FiJ. Det statistiska underlaget presenteras i rapporten med hjälp av diagram som förklarar frekvenskillnader och statistiska samband på ett pedagogiskt och sakligt sätt. Intervjuer med FiJ:s medlemmar utfördes löpande 2020 och 2021 och berörde frågor om vilka åtgärder som vidtas efter det att en besiktning utförts och om dessa fastigheter har haft minskade inbrottsfrekvenser och ökad trygghet. Intervjuerna utfördes via telefon och varierade i längd. De bostadsbolag som valde att ställa upp på att intervjuas var Svenska Bostäder, Familjebostäder, Hembla och Einar Mattsson.

---

<sup>5</sup> Rationell anmälningsrutin, ett polisiärt verktyg för att kartlägga anmälda brott på adressnivå under dygnets 24 timmar.

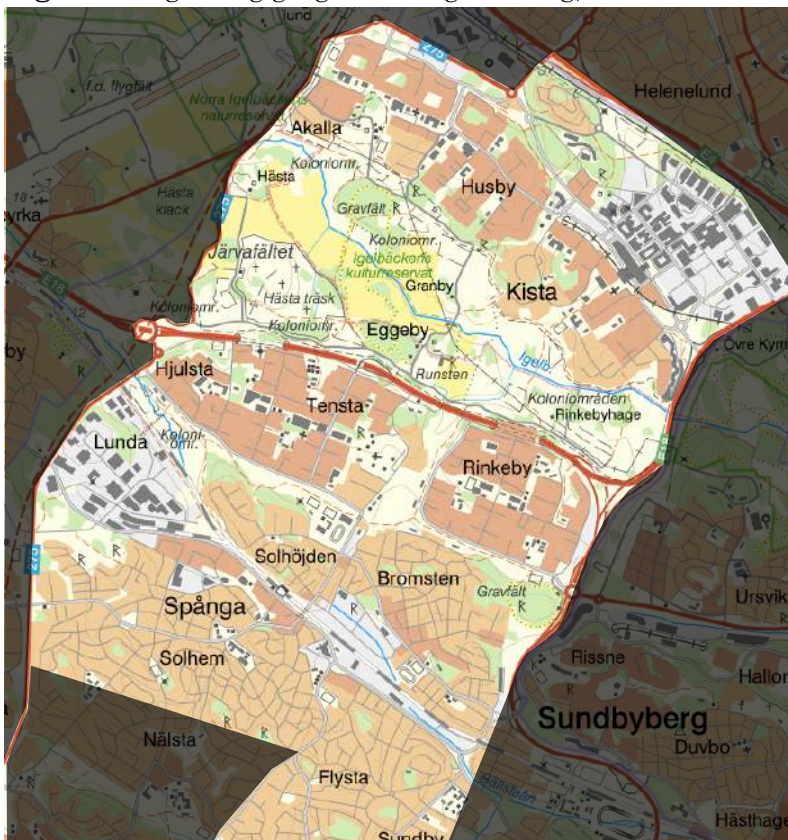


## 2.0. Bakgrund

### 2.1. Områdets geografi

Järvaområdet tillhör Västerort i Stockholms stad och består av stadsdelsområdena Rinkeby–Kista och Spånga–Tensta. Merparten av området byggdes under 1960–70 talet och består till stor del av storskaliga flerbostadshus. Järvaområdet består i helhet av stadsdelarna Akalla, Husby, Kista, Tensta, Rinkeby, Bromsten, Sundby, Flysta, Solhem, Lunda och det informella området Hjulsta<sup>6</sup>. Områdena varierar i storlek, bebyggelsemönster och socioekonomi, vilket innebär att det inte finns någon helt entydig bild av Järvaområdet. Områdena Akalla, Husby, Rinkeby och Tensta/Hjulsta är karaktäristiska för miljonprogrammet med storskalig bebyggelse och trafikseparering. Samtliga av dessa områden figurerar på polisens lista för särskilt utsatta områden och har varit starkt brottsutsatta i decennier. På grund av detta grundades Fastighetsägare i Järva i syfte att främja tryggare bostadsområden genom att arbeta systematiskt med fastighetsägarsamverkan.

**Figur 1:** Ungefärlig geografisk avgränsning, 1: 50 000 SWEREF 99 TM.



(Källa: Lantmäteriet, modifierad av Urban Utveckling, 2020).

<sup>6</sup> Hjulsta tillhör formellt stadsdelen Tensta

**Tabell 1:** Befolknings- och boendestruktur i Järva.

Område	Antal inv.	Vanligaste boendeform
<b>Rinkeby-Kista</b>	<b>51 226</b>	<b>Hyresrätt (58%)</b>
Akalla	9 187	Bostadsrätt (70%)
Husby	13 578	Hyresrätt (82 %)
Kista	13 469	Bostadsrätt (66%)
Rinkeby	16 693	Hyresrätt (95%)
<b>Spånga-Tensta</b>	<b>38 929</b>	<b>Hyresrätt (49%)</b>
Bromsten	6 095	Äganderätt (38%)
Flysta	2 370	Äganderätt (79%)
Solhem	9 209	Äganderätt (59%)
Sundby	2 364	Äganderätt (52 %)
Tensta	18 708	Hyresrätt (71%)

(Källa: Stockholms stads områdesstatistik, 2019).

## 2.2. Om BID-inspirerad verksamhet

### 2.2.1. Kort om konceptets historia

Konceptet BID (Business Improvement District) är en samverkansform för fastighetsägare, markägare, näringsliv, och civilsamhället att främja utvecklingen inom ett geografiskt avgränsat område. Konceptet kommer från Nordamerika och lanserades under 1960-talet i Toronto som en modell för att främja en attraktiv handelsmiljö. Utgångspunkten för samverkansmodellen är att fastighetsägare har möjligheten att vända en negativ utveckling i bostadsområden genom att arbeta systematiskt med att hålla stadsdelen hel och ren och investera i fysiska åtgärder för att bibehålla tryggheten i området (Fastighetsägarna, 2018).

Faktorer som anses bidra till attraktivare stadsmiljöer såsom ett rikt kulturliv, vacker arkitektur och kommersiell service förutsätter grundläggande fysiska insatser som kan garantera människors säkerhet. I USA har denna organisationsform varit särskilt framgångsrik. Ett känt exempel är den ikoniska stadsparken Bryant Park på Manhattan i New York City som under 1970-talet var kraftigt utsatt för brott och var en central plats för droghandel. På grund av bristande initiativ och resurser från stadens politiska ledning bildades 1980

The Bryant Park Restoration Corporation (BPRC)<sup>7</sup> som finansierades genom staden och fastighetsägare inom Bryant Parks BID. Genom BPRC möjliggjordes en enhetlig vision av parken som skulle resultera i lägre brottslighet och ökad attraktivitet genom fysiska insatser och förbättrade förvaltningsrutiner som möjliggör för ökad social kontroll över ytorna. Under 1990-talet hade brottsligheten i parken minskat med 92 %, och besökarantalet fördubblats. Andra framgångsrika BID:s i USA inkluderar 125<sup>th</sup> Street Business Improvement District, även det i New York, samt New Orleans Downtown Development District i New Orleans.

### 2.2.2. Svensk modell

I USA och flera europeiska länder är BID-modellen juridiskt bindande, vilket innebär att en fastighetsägare som äger en fastighet inom BID-området är tvungen att bidra finansiellt till organisationen. Detta möjliggör även för lokala myndigheter att driva genom skatter eller avgifter från medlemmarna som ska gynna BID:ets arbete med att bibehålla en attraktiv stadsmiljö. I Sverige existerar inte någon sådan lagstiftning – modellen baseras på frivilligt deltagande från fastighetsägare, ofta genom en ekonomisk förening likt FiJ och dess systerföreningar. Föreningen finansieras helt och hållet av sina medlemmar avgiften varierar beroende på bland annat hur stort bestånd fastighetsägaren har inom BID-området.

### 2.2.3. Trygghetsbesiktningar och trygghetscertifieringar

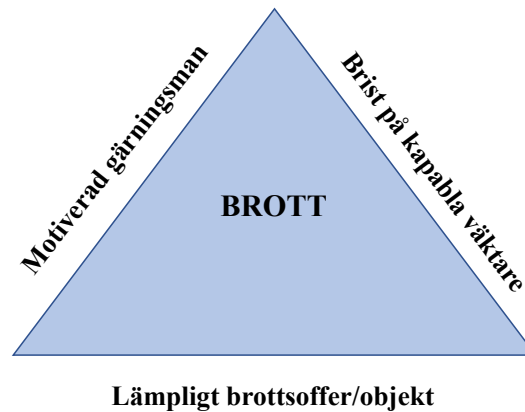
En gemensam tjänst inom samtliga av Stockholms stads systerföreningar som är central för det brottsförebyggande arbetet är utförandet av trygghetsbesiktningar av medlemmarnas fastigheter. Det som utvärderas med hjälp av checklistan är bland annat belysning, dörrar, portar, källar- och vindsförråd, parkeringsplatser, överblickbarhet över ytor, samt etablerade förvaltningsrutiner för drift och underhåll. Metoden är baserad på det man inom kriminologin benämner som situationell prevention vilket i grova drag innebär att modifiera den fysiska miljön för att minimera sannolikheten för att brott ska kunna uppstå<sup>8</sup>. Grunddragen för arbetet med trygghetsbesiktningar är baserade på två kriminologiska teorier; *rutinaktivitetsteorin* och *Fixing Broken Windows*. Den förstnämnda myntades 1979 av Lawrence Cohen och Marcus Felson och förklarar brottslighetens natur; det vill säga vilka komponenter som behövs för att brottslighet ska kunna uppstå. Dessa tre komponenter förklaras av figuren på följande sida.

---

<sup>7</sup> Läs mer om BPRC:s historia på: <https://bryantpark.org/the-park#history>

<sup>8</sup> Läs mer om situationell prevention på: <https://www.bra.se/forebygga-brott/forebyggande-metoder/situationell-prevention.html>

**Figur 2:** Teoretisk modell för rutinaktivitetsteorin.



Figur av Urban Utveckling, 2020.

Enkelt förklarat är en motiverad gärningsman en person som av någon anledning kan tänka sig begå ett brott. Ett lämpligt brottsoffer/objekt är den person eller föremål som den motiverade gärningsmannen har valt att utsätta för ett brott. Brist på kapabla väktare, vilket även kan kallas brist på informell social kontroll innebär att det råder svårigheter för allmänheten att uppfatta eller ingripa om ett brott uppstår. Den huvudsakligen faktorn bakom svårigheten antas vara den fysiska miljöns utformning (Cohen & Felson, 1979). Av rent pedagogiska skäl kan man även förstå teorin som relationen mellan *brotsling*, *offer* och *plats*, och att samtliga komponenter behövs för att brott överhuvudtaget ska möjliggöras.

*Fixing Broken Windows*, även känd som enbart *Broken Windows-teorin* formulerades 1982 av James Q. Wilson och George L. Kelling och förklarar sambandet mellan nedgångna stadsmiljöer och ökad kriminalitet. Precis som rutinaktivitetsteorin tar Broken Windows-teorin en miljöpsykologiskt ansats och utgår ifrån platsen som bakomliggande orsak till brott, och är därför den komponent som även kan motverka brott. Grunddragen i teorin är att om en plats (exempelvis en fastighet eller ett bostadsområde) utsetts för relativt harmlös brottslighet såsom klotter och skadegörelse utan att miljön åtgärdas efteråt signalerar detta att social ordning accepteras på platsen. Detta medför i sin tur kedjereaktioner; platsen undviks systematiskt av majoritetssamhället och lämnar upp för kriminaliteten att göra anspråk på den, det vill säga att det uppstår en kriminogen miljö. Genom att kontinuerligt ”fixa trasiga fönster” kan man förebygga brottslighet genom att göra anspråk på den terräng som brottet uppstår i (Wilson & Cohen, 1982).

Trygghetsbesiktningarna som FiJ utför utgår från de faktorer som båda teorierna beskriver. Syftet med besiktningarna är att förebygga att brottslighet får chansen att uppstå inom FiJ:s medlemmars fastigheter genom att arbeta med förvaltning och fysisk miljö som utgångspunkt. I praktiken handlar det om

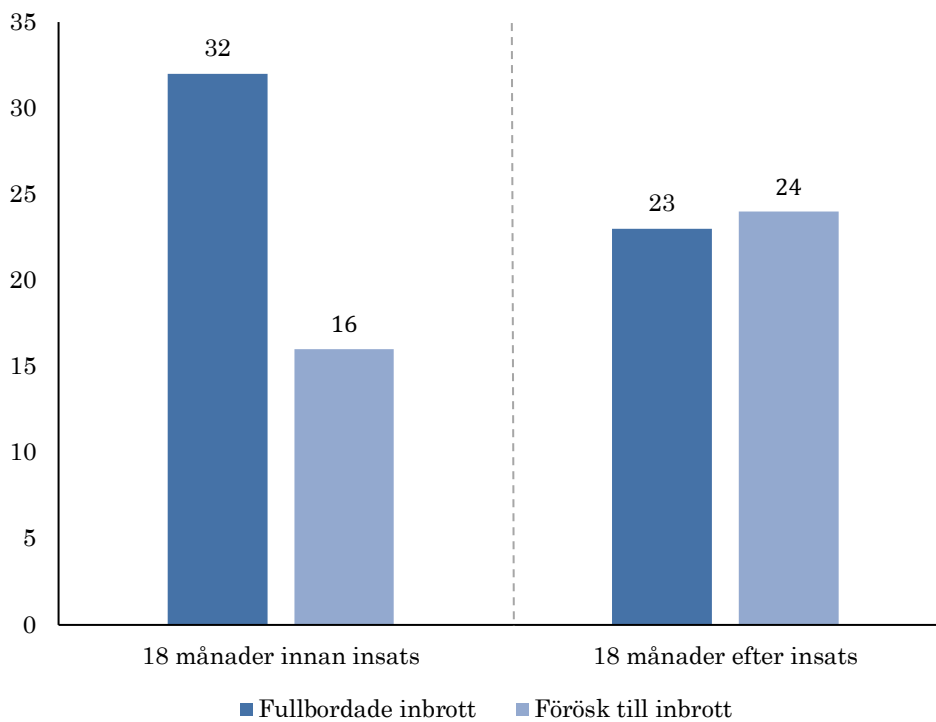
underhåll, säkerhetsinstallationer, skalskydd och faktorer som naturlig övervakning och orientering. För att se en mer detaljerad beskrivning av trygghetsbesiktningarnas utformning se BILAGA.

### 2.3. Tidigare utredningar om inbrott i Järva

FiJ utför kontinuerligt undersökningar om brottsutvecklingen i Järva genom att kartlägga var och när brott uppstår. Föreningen har i tidigare studier analyserat händelseförloppen för bostadsinbrott sedan föreningen initierades och arbetet med trygghetsbesiktningar startade. En intern utredning från 2010 visar att bostadsinbrotten ökade kraftigt under perioden januari 2008–juli 2010. En grov estimering var att 1 av 20 lägenheter var utsatt under den här perioden. Hypotesen som framlades i studien var att kombinationen av ett högt antal motiverade gärningsmän, lättåtkomliga stöldgods och bristen på social kontroll var orsaken till ökningen av inbrott – alltså att rutinaktivitetsteorin förklarar förekommen brottslighet. Ytterligare en hypotes som framlades var att det även fanns ett högt antal lämpliga brottsoffer i Järva på grund av att många av invånarna förvarar kontanter och värdeföremål i hemmet. Av de inbrott som anmäldes under 2009–2010 utfördes 60 % i lägenheter som ansluter till trapphus. Av dessa var utfördes 74 % genom att gärningsmannen tog sig in genom ytterdörren. 77 % av trapphusen som var utsatta för inbrott hade portar som inte var låsta 24 timmar om dygnet utan var antingen olåsta eller krävde portkod för att ta sig in. 81 % av lägenheterna som utsattes för inbrott var inte utrustade med säkerhetsdörrar. I utredningen noterades även att ökade polisinsatser under denna tidsperiod inte hade haft någon effekt på brottsligheten (Malm & Levander, 2010).

En annan intern utredning som utfördes 2013 angick införandet av värdeskåp inom Familjebostäders bestånd i Tensta och Rinkeby mellan åren 2011–2013. Insatsen innebar att hyresgästerna fick använda värdeskåpen i 18 månader och sedan ta ställning till om de vill fortsätta använda dem för priset 40 kr i veckan. Många hyresgäster valde dock att lämna tillbaka nycklarna efter provperioden (Larsson, 2013). Syftet med insatsen var att minska inbrottsfrekvenserna genom att försvåra för gärningsmannen att komma över ett lovligt byte. Totalt installerades 1 945 värdeskåp inom Familjebostäders lägenheter varav 1 021 st. (53 %) inkluderades i FiJ:s utredning. Resultatet visade att de fullbordade inbrotten totalt sett minskade i södra Järva men att försök till inbrott ökade 18 månader efter installationen jämfört med 18 månader innan installationen (se **Diagram 1**). Familjebostäder var även den fastighetsägare som hade lägst antal fullbordade inbrott i södra under den här tidsperioden. Denna insats, tillsammans med andra situationella insatser har med högsta sannolikhet bidragit till utvecklingen. Ett av skälen till att en del inbrott faktiskt begicks berodde på att värdeskåpen inte alltid användes, att hyresgästerna lämnat nyckeln i lägenheten under inbrottstillfället, samt att gärningsmannen lyckades bryta sig in i skåpet eller föra det med sig ut ur fastigheten.

**Diagram 1:** Skillnader i antal inbrott och antal försök till inbrott inom Familjebostädernas bestånd i Rinkeby, före och efter installation av värdeskåp.



(Källa: FiJ, 2013).

## 3.0. Resultat

### 3.1. Kartläggning av inbrott i Järva 2007 - 2020

I det här kapitlet presenteras en grundlig översikt om polisanmälda bostadsinbrott under åren 2007–2020. Kapitlet presenterar statistik från BRÅ:s statistikdatabas och från polisens RAR-databas. Data från den sistnämnda källan har försetts av FiJ som kontinuerligt arbetar med kartläggningar av brott baserat på underlag ur RAR. Källhänvisningen anger därför BRÅ eller FiJ. En viktig notering är att denna studie enbart presenterar frekvenser av brottslighet inom geografiska områden och flerbostadsfastigheter vilket omöjliggör för att identifiera enskilda brottsoffer. Detta är givetvis av hänsyn till deras integritet.

Presentationen av statistiken har ett makro- till mikroperspektiv vilket innebär att det inleds med en omfattande beskrivning av inbrottsituationen på nationell, kommunal och slutligen lokal nivå. Dataunderlaget är rikligt men har en varierande tidshorisont beroende på underlagets omfång och geografiska detaljering. FiJ startade 2007, och den makroskopiska lägesbilden baseras på BRÅ:s statistikdatabas över samtliga av polisens brottskoder som sträcker sig bak till 1975. Vanligtvis är statistiken indelad i tre geografiska skalor; nationell, regional, och kommunal nivå. I storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö kan man dock få ut information på stadsdelsområdesnivå. FiJ:s medlemmar finns i stadsdelsområdena Rinkeby-Kista och Spånga-Tensta, som i denna studie har sammanslagits som ”Järva totalt”. Mätningen förhåller sig till tidsramen 2007–2020, det vill säga den tidsperiod som föreningen har funnits och utfört trygghetsbesiktningar.

Den mikroskopiska lägesbilden baseras på RAR-data och har fördelats upp på befintliga fastighetsägare i Järva. Detta underlag är mer omfattande och geografiskt nyanserat men täcker inte konsekvent in hela tidshorisonten. Inbrottsfrekvenser från åren 2011 och 2012 saknas i underlaget och därför kartläggs inbrott under åren 2013–2020. Under samma tidsperiod ökade även antalet utförda trygghetsbesiktningar. Det kortare tidsintervallet försvagar dock inte analysen eftersom den mest dramatiska förändringen i inbrottsfrekvenser skedde totalt sett efter 2014 (se **Diagram 2**). Under föreningens tidiga år skedde det även omfattande privatiseringar av hyresmarknaden vilket även påverkade ägandeförhållandena inom Järvas bestånd. Efter riksdagsvalet 2014 ändrade den nya politiska majoriteten riktlinjerna för detta<sup>9</sup>. Det innebär att analysen blir mer tillförlitliga då de tidigare ägandeförhållandena kan vara oklara. Det bör även noteras att det inte är samtliga av FiJ:s medlemmar som berörs i kartläggningen, utan enbart dem som utsatts för inbrott någon gång

---

<sup>9</sup> För mer information besök: <https://www.svenskabostader.se/var-historia/artiklar/utforsaljing-av-allmannytan/>

under den aktuella tidsperioden. Ett undantag i mikrokartläggningen är året 2008 som har behandlats i studien. Syftet med det var att jämföra inbrottsfrekvenser med 2018 som en indikator på hur utvecklingen sett ut under en tioårsperiod. Vidare jämförs inbrottstrenderna för åren 2008/2009 samt 2018/2019 av samma syfte.

### 3.1.1. Makroskopisk översikt om bostadsinbrott i Sverige, Stockholms stad, och Järva

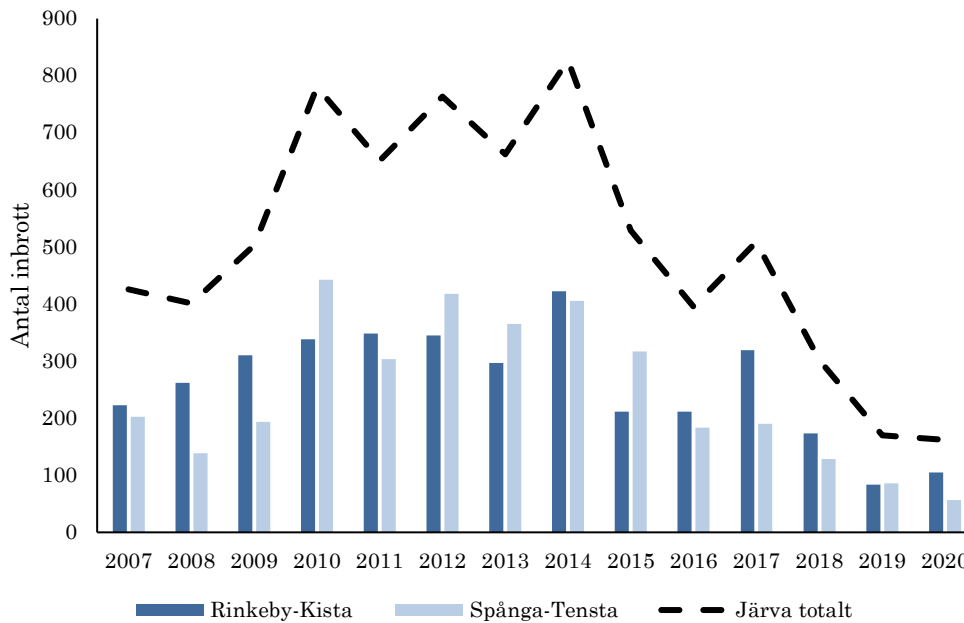
Under tidsperioden 2007–2020 registrerades 7 079 anmälda bostadsinbrott i Rinkeby-Kista och Spånga-Tensta, vilket motsvarar en knapp fjärdedel (24,6 %) av alla bostadsinbrott i Stockholms stad under samma period. Av dessa 7 079 bostadsinbrott ägde ca 70 % rum i flerbostadshus och 30 % villa eller radhus (BRÅ, 2019).

Eftersom den här studien fokuserar på bostadsinbrott bland FiJ:s medlemmar är inbrott i flerbostadshus av särskilt intresse, då medlemmarnas fastigheter i huvudsak består av just flerbostadshus. **Diagram 2** visar den totala inbrottsfrekvensen samt fördelningen på Järvas två stadsdelsområden. I diagrammet kan man tydligt se att inbrotten ökade under de sju första åren som FiJ har funnits. Under 2014 anmäldes 827 bostadsinbrott i hela Järva vilket gör det till det mest utsatta året i studien. Efter 2014 har antalet anmälda inbrott minskat drastiskt. En intressant detalj som går att tyda i diagrammet är att Spånga-Tensta är det stadsdelsområde som fram till 2014 varit mer utsatt för bostadsinbrott än Rinkeby-Kista. Undantaget var år 2015 då Rinkeby-Kista var det mer utsatta området.

I **Diagram 3** visas inbrottstatistikens procentuella utveckling under denna tidsperiod i förhållande till utvecklingen i Stockholms stad och för hela Sverige. Det är en indexerad beräkning med 2007 som basår vilket enklare möjliggör för att jämföra trender på olika geografiska skalor med stora volymskillnader. Totalt sett har bostadsinbrott minskat i Sverige med nästan en fjärdedel (-24%) under den här tidsperioden. I Stockholms stad har det minskat med 14 % och i Järva med hela 62 % sedan 2007. Det är dramatisk utveckling, i synnerhet om man förhåller sig till hur trenden såg ut mellan 2009 – 2014 då inbrottsfrekvensen för Järva procentuellt sätt var betydligt högre än i övriga kommunen och i Sverige. År 2020 var bostadsinbrotten i Järva avsevärt färre än i Stockholms stad och i hela riket. I diagrammet visas även försök till bostadsinbrott i Järva. Precis som FiJ noterade i sin kartläggning 2013 av Familjebostädernas bestånd efter installationen av väktarskåp så har försök till inbrott totalt sett ökat i Järva, nu med ca 29% från och med 2007. Antalet motiverade gärningsmän har således inte minskat i Järva, det har helt enkelt blivit svårare att fullborda ett bostadsinbrott.

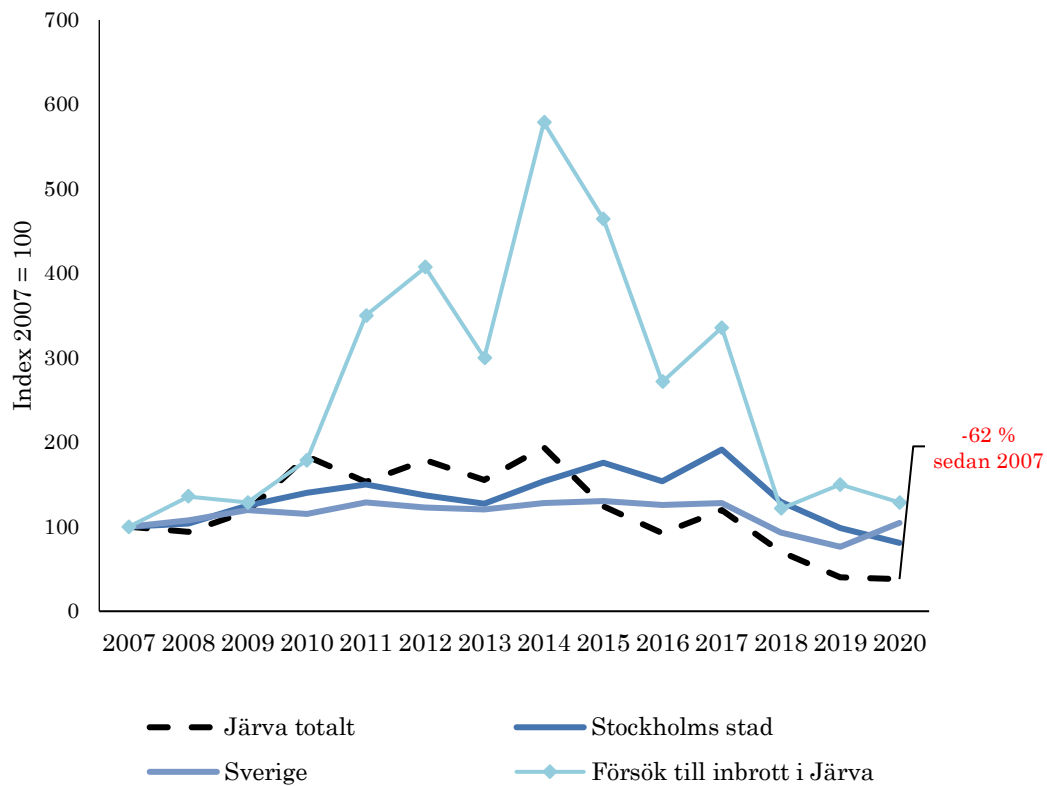


**Diagram 2:** Totalt antal inbrott i Järva 2007–2020.



(Källa: BRÅ:s statistikdatabas, 2020).

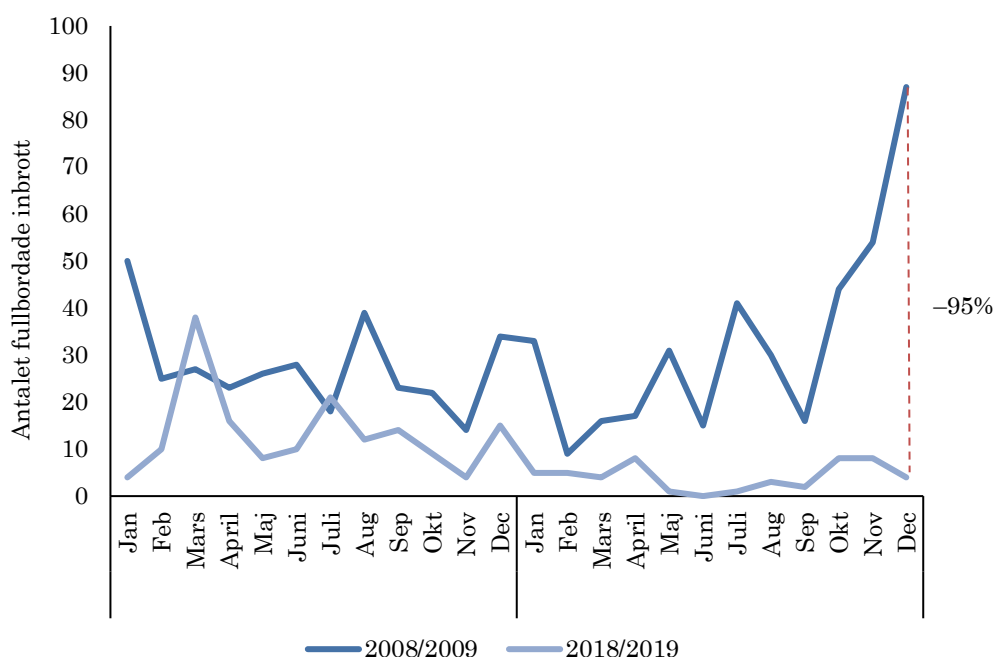
**Diagram 3:** Indexerad tidslinje för bostadsinbrott i Järva, Stockholms stad och Sverige, samt försök till bostadsinbrott 2007–2020.



(Källa: BRÅ:s statistikdatabas, 2020).

Utifrån föregående sida kan det konstateras att inbrott har minskat kraftigt i Järva. För att stärka analysen är det relevant att beakta den säsongsbaserade variationen under årets månader. I **Diagram 4** visas antalet inbrott under två 24-månadersperioder, en trend för januari till december 2008/2009 och en för januari till december 2018/2019. Trenderna för åren 2009 och 2019 kan beskrivas som motsatta till varandra; under andra halvåret 2009 ökade inbrotten kraftigt, medan de minskade sporadiskt under 2019. November och december är de månader där Järvaborna varit synnerligen utsatta båda åren, dock är det en uppenbar skillnad mellan antalet fullbordade inbrott, med 87 st. anmälningar i december 2008 och 4 st. i december 2018. Detta innebär en minskning på 95 %.

**Diagram 4:** Jämförelse i bostadsinbrott under två 24-månadersperioder.



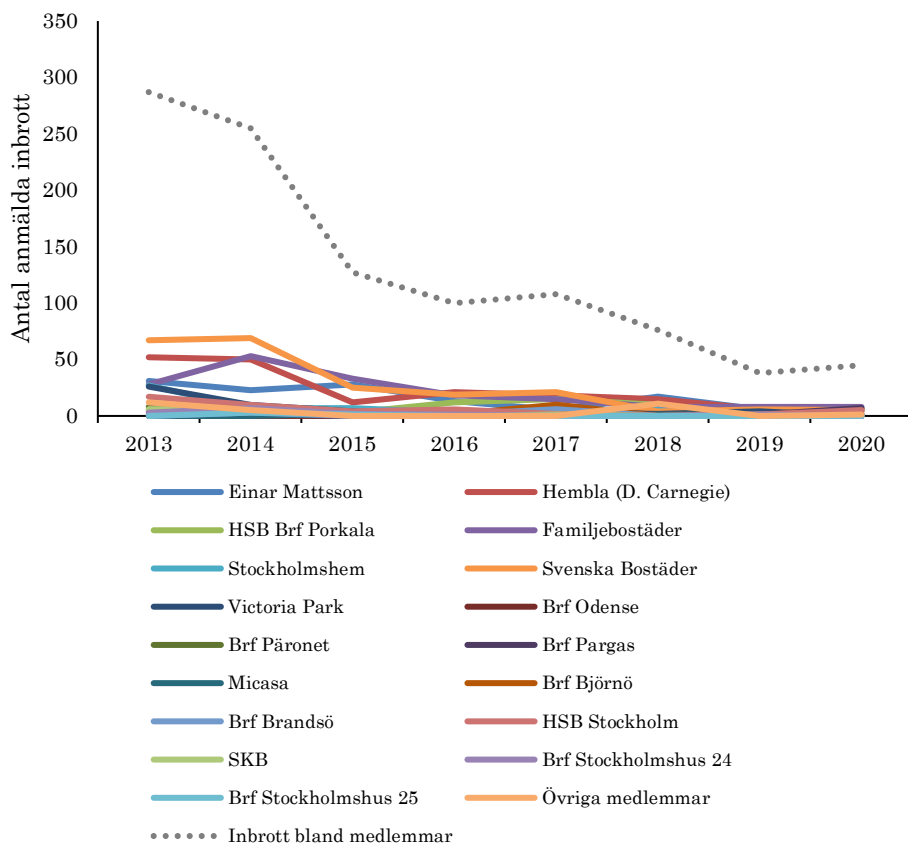
(Källa FiJ, 2010/2019).

### 3.1.2. Fördelningen av bostadsinbrott 2013 - 2020 uppdelat på medlemmar i FiJ

I **Diagram 5** på nästa sida visas fördelningen av polisanmälda fullborda bostadsinbrott i Järva, fördelat på de medlemmar i FiJ som någon gång var utsatt åren 2013–2020. Det var även under den här perioden som utförandet av trygghetsbesiktningar ökade. Totalt sätt har antalet anmälda bostadsinbrott minskat som kraftigast efter 2014, vilket var det år som var rekordutsatt sedan FiJ:s uppstart. Man har sedan dess gått från 827 polisanmälningar år 2014 till 162 år 2020 i hela Järva-området (Spånga-Tensta och Rinkeby-Kista). Det motsvarar en minskning med ca 80 %. Bland medlemmarna i FiJ har antalet anmälda brott minskat från 287 till 45 under samma tidsperiod, vilket motsvarar en minskning på med 84 %. Eftersom FiJ:s medlemskap består av Järvas största

fastighetsägare sett till antalet lägenheter går det därför att dra slutsatsen att minskningen bland FiJ:s medlemmar är vad som har bidragit till den totala minskningen. I **Diagram 5** visas antalet inbrott bland FiJ:s medlemmar. Den mest noterbara utvecklingen under den här tidsperioden berör Svenska Bostäders bestånd, som år 2018 hade 5 571 lägenheter i Järva. År 2013 utfördes 67 inbrott i Svenska Bostäders fastigheter, alltså två mer än för samtliga medlemmar år 2018. Av de 65 inbrott som utfördes 2018 utfördes fyra inom Svenska Bostäders bestånd, vilket innebär en inbrottsstäthet på cirka 0,07 %/lägenhet. År 2019 ökade antalet inbrott till sex inom Svenska Bostäders bestånd samtidigt som den totala inbrottsfrekvensen bland FiJ:s medlemmar sjönk till 43. Under 2020 så har inbrotten ökat något för medlemmarna, men minskat på totalen

**Diagram 5:** fullbordade bostadsinbrott bland medlemmar i FiJ 2013 – 2020.



(Källa FiJ, 2020).

**Tabell 2:** Jämförelse av fullbordade inbrott 2013 och 2019 fördelat på fastighetsägare.

Fastighetsägare	Inbrott 2013	Inbrott 2020	% förändring
Svenska Bostäder	67	5	-93%
Familjebostäder	28	8	-71 %
Stockholmshem	27	1	-96%
Einar Mattsson	31	1	-97 %
Hembla	52	6	-88%
SKB	6	0	-100%
HSB Brf Porkala	20	6	-70 %
Brf Pärönet	8	0	-100 %
Brf Pargas	1	7	+600 %
Brf Björnö	4	0	-100 %
Brf Brandsö	0	1	+100 %
HSB Stockholm	5	5	0 %
Victoria Park	26	0	-100 %
Micasa	0	0	0 %
Brf Stockholms- hus 24	3	0	-100 %
Brf Stockholms- hus 25	0	0	0 %
Övriga medlem- mar	12	1	-92%
<b>Total</b>	<b>287</b>	<b>45</b>	<b>-84 %</b>

(Källa FiJ, 2020).

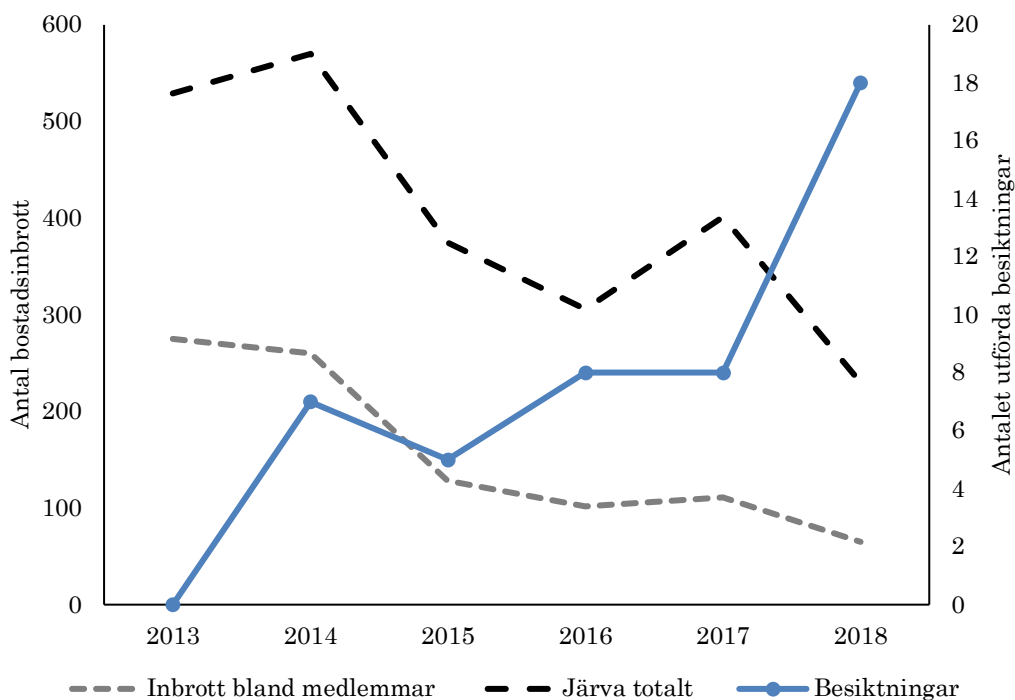
### 3.1.3. Ökning av trygghetsbesiktningar

FiJ har dokumenterat sitt arbete med trygghetsbesiktningar under åren 2007 och 2018<sup>10</sup>. Arbetet skedde relativt löpande mellan åren 2007–2009 och ett stort antal besiktningar utfördes bland FiJ: medlemmar, både inom privat och allmännyttigt bestånd. Under åren 2010–2013 var dock deltagandet betydligt lägre, med 0 utförde besiktningar år 2013. Under denna tidsperiod ökade inbrotten i Järva, vilket kan ha stimulerat till att utöka det brottsförebyggande arbetet som FiJ bidrar till. I **Diagram 6** visas hur deltagandet i trygghetsbesiktningar har sett ut under perioden 2013–2018. Totalt sätt så gick FiJ:s medlemmar från att ha noll till 18 utförde trygghetsbesiktningar, och från 2 075 till 76 fullbordade bostadsinbrott.

<sup>10</sup> Fler besiktningar har utförts efter 2018. För mer information, kontakta FiJ.

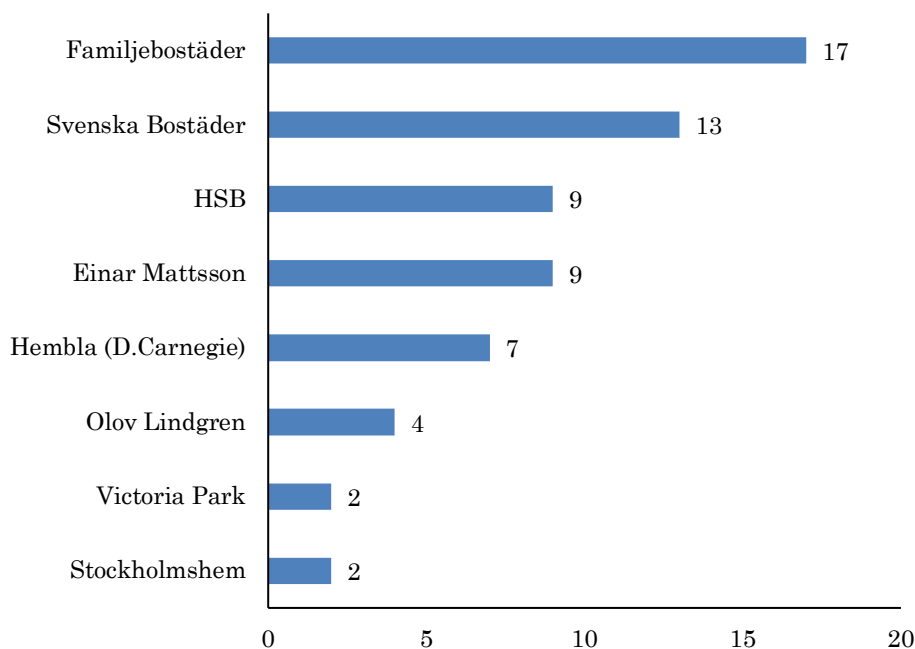
I **Diagram 7** visas fördelningen av antalet utförda besiktningar bland fastighetsägare som har utfört fler än en besiktning. Familjebostäder är den aktör som har utfört flest under åren 2007–2018, med 17 st. Svenska Bostäder kommer på andra plats med 13 st., följt av HSB och Einar Mattson med sju st. Olov Lindgren har utfört fyra besiktningar och Victoria Park och Stockholmshem har båda utfört två st. Det behöver dock klargöras att ägandeskapet över dessa fastigheter har ändrats genom åren så det finns en risk för mörkertal. Det visar dock vilka fastighetsägare i Järva som har varit ambitiösa med att utföra besiktningar.

**Diagram 6:** Fullbordade bostadsinbrott och utförda trygghetsbesiktningar.



(Källa: FiJ, 2019).

**Diagram 7:** Antalet utförda besiktningar fördelat på fastighetsägare som har fler än en besiktigad fastighet 2007–2018.



(Källa: FiJ, 2019).

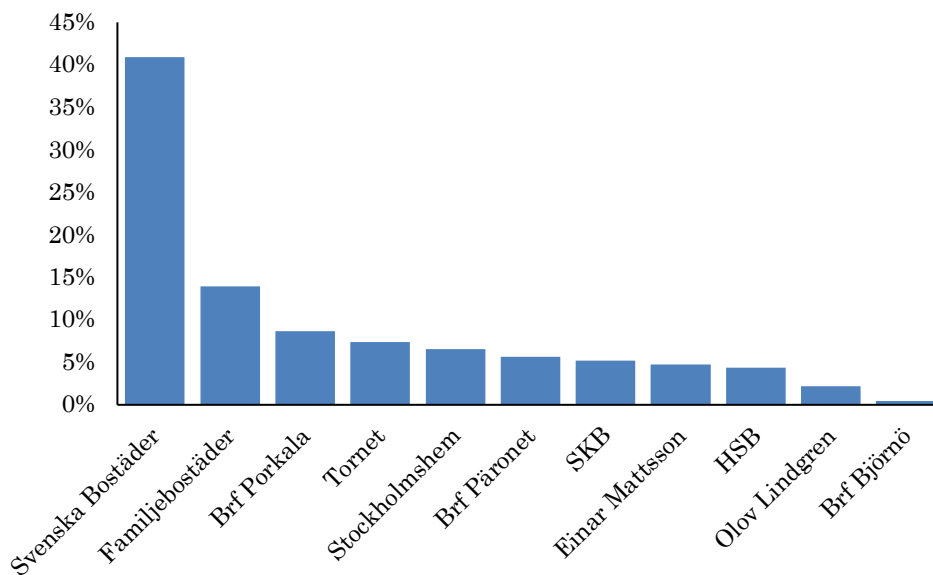
### 3.1.4. Detaljerad jämförelse mellan 2008 och 2018

Statistiken visar en tydlig nedgång av bostadsinbrott i Järva under denna tidsperiod, vilket stärker hypotesen om att trygghetsbesiktningarna har en brottsförebyggande effekt. För att kunna utreda detta mer detaljerat utförs en deskriptiv presentation av inbrottsfrekvenserna fördelat på FiJ:s medlemmar åren 2008 och 2018.

**Diagram 8** visar procentandelen bostadsinbrott fördelat på fastighetsägare som är/var medlemmar i FiJ 2008, sorterat efter utsatthet. Svenska Bostäder toppade med 94 st. inbrott (ca 41 %) och Familjebostäder kom på andra plats med 32 st. (ca 14 %). Detta innebär att av de 230 inbrott som anmäldes bland medlemmarna i FiJ skedde ca 55 % av inbrotten hos dessa fastighetsägare.

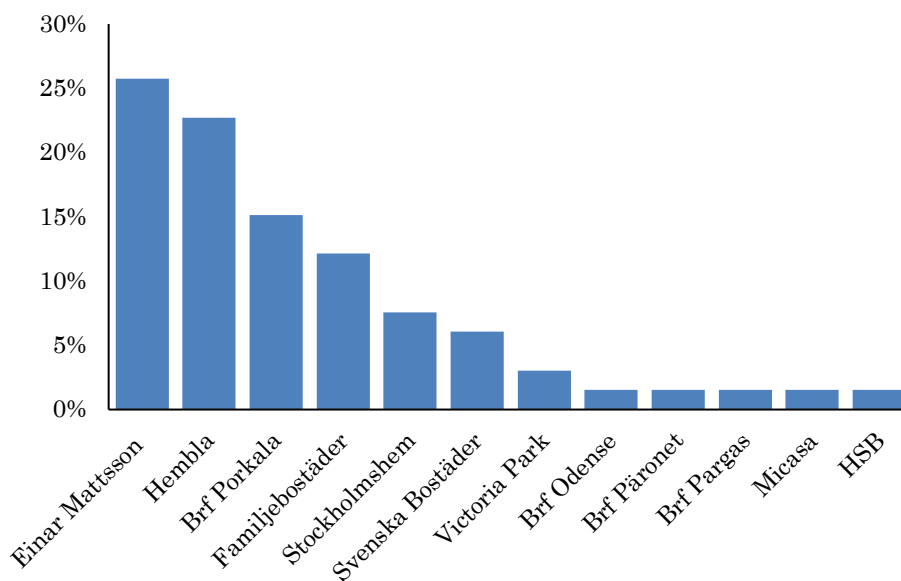
Jämfört med situationen 2018 (**Diagram 9**) har situationen ändrats drastiskt. Totalt anmäldes 66 bostadsinbrott bland FiJ:s medlemmar, vilket innebär en minskning med 71 %. Einar Mattsson och Hembla är de mest inbrottsutsatta fastighetsägarna bland medlemmarna med 17 respektive 15 anmälda inbrott under året. Familjebostäder hade åtta anmälda inbrott, vilket innebär en minskning med ca 75 %. I Svenska Bostäders bestånd anmäldes fyra inbrott, vilket motsvarar en minskning med 96 %.

**Diagram 8:** Diagram över den procentuella fördelningen över bostadsinbrott bland FiJ:s medlemmar 2008 (n = 230).



(Källa FiJ, 2019).

**Diagram 9:** Diagram över den procentuella fördelningen över bostadsinbrott bland FiJ:s medlemmar 2018 (n = 76).



(Källa FiJ, 2019).

**Tabell 3:** skillnader i inbrott mellan 2008 och 2018. Notera att endast de fastighetsägare som hade anmälda bostadsinbrott både 2008 och 2018 jämförs i tabellen.

Fastighetsägare	Inbrott 2008	Inbrott 2018	% - förändring
Svenska Bostäder	94	4	-96 %
Familjebostäder	32	8	-75 %
Stockholmshem	15	5	-67%
Einar Mattsson	11	17	+55 %
Olov Lindgren	5	0	-100 %
SKB	12	0	-100 %
Brf Porkala	20	10	-50 %
Brf Päronet	13	1	-92 %
<b>Total</b>	<b>202</b>	<b>45</b>	<b>-78 %</b>

(Källa FiJ, 2019).

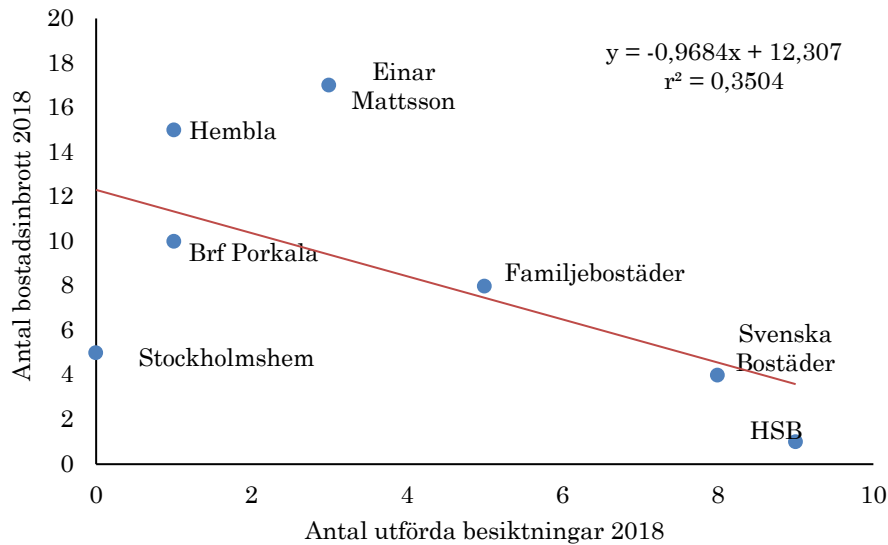
### 3.1.5. Samband mellan utförda trygghetsbesiktningar och inbrott bland FiJ:s medlemmar

För att studera huruvida trygghetsbesiktningarna har haft någon effekt som går att utvärdera statistiskt används en enkel linjär regressionsmodell för att studera om det finns ett linjärt samband mellan att utföra trygghetsbesiktningar och skillnader i anmälda inbrott, samt hur starkt sambandet är.

I **Diagram 10** studeras sambandet mellan antalet utförda besiktningar 2018 ( $n = 7$ ) och antalet bostadsinbrott per fastighetsägare. Den analysen visar en negativ korrelation vilket innebär att de medlemmar som har utfört flest besiktningar också har lägst antal inbrott, i det här fallet Svenska Bostäder, Familjebostäder och HSB. Sambandet är dock inte särskilt starkt i denna analys. Endast 35 % ( $r^2 = 0,35037$ ) av variansen kan förklaras av modellen. Det bör dock noteras att det statistiska underlaget är extremt litet, vilket påverkar estimeringen.



**Diagram 10:** sambandet mellan utförda besiktningar och inbrottstatistik 2018 (n = 7).



(Källa: FiJ, 2019).

### 3.2. Vilka åtgärder utförs?

Syftet med att utföra besiktningar är att fastighetsägare skall få en kännedom om fysiska brister samt brister i förvaltningen som antas som utgångsfaktorn till att kriminogena miljöer uppstår. Nästa steg i denna studie blir därför att kartlägga vilka insatser som har gjorts i fastigheter som har besiktigats och om de har haft en effekt på nedgången i antalet anmälda inbrott. Det finns flera faktorer som kan påverka brottslighet – med stöd i rutinaktivitetsteorin utgår den här studien från kombinationen motiverade gärningsmän, lämpliga brottsoffer och brist på kapabla väktare som förklaringsmodell till brott. Det har bekräftats i makroanalysen att försök till bostadsinbrott har ökat i Järva, men fullbordade inbrott har minskat. Det utesluter hypotesen om att brottsbenägenheten skulle ha minskat, och det måste alltså vara faktorer som minskar möjligheten till brott som måste vara förklaringen. Rent hypotetiskt kan det innebära att polis- eller väktarnärvaro har ökat eller att utformningen av den fysiska miljön och dess funktioner har förbättrats. Enligt FiJ:s interna utredning från 2010 så hade som nämnt en ökad polisinsats ingen påverkan på brottsutvecklingen.

För att ta reda på mer om hur resultatet från besiktningarna används fördjupas analysen genom att studera skillnader i inbrott hos ett antal fastigheter där det har gjorts fysiska åtgärder och som har fått en högre poängsättning efter de ombesiktigats. I **Tabell 4** visas resultat från tre fastigheter<sup>11</sup>, som utförde

<sup>11</sup> Stockholmshem omfattar egentligen tre fastigheter som behandlas inom samma besiktning och poängsättning.

trygghetsbesiktningar år 2008 och ombesiktningar 2018, samt vilka inbrottsfrekvenser de utsattes för åren efter besiktningarna utfördes. En av Familjebostädernas fastigheter har ökat sin trygghetsvärdering med 21 poäng, och Stockholms-hems fastighet(er) med 23 poäng. Det har riktats mycket resurser från fastighetsägarens sida i de här fallen – dessa blev utsatta för fyra respektive åtta st. inbrott år 2009 och 0 st. 2019, året efter ombesiktningen. Ytterligare en av Familjebostädernas fastigheter som det gjorts åtgärder i ökade sin poängsättning med endast sex poäng och var fortfarande utsatt 2019. Dock rörde det sig bara om ett inbrott för både 2009 och 2019. Ju mer åtgärder som besiktningarna föreslår, desto lägre blir möjligheten att utföra inbrott.

**Tabell 4:** Jämförelse av inbrott i fastigheter före och efter besiktning och ombesiktningar.

Fastighets-ägare	Adress	Be-sikt-ning 2008	In-brott 2009	Be-sikt-ning 2018	In-brott 2019
Familjebostäder	Hinderstorpsgränd 4-22	98	4	119	0
Familjebostäder	Glömmingegränd 4-26	73	1	79	1
Stockholms-hem	Axby-, Ljungby- och Mjölbyplan	107	8	130	0

(Källa FiJ, 2018).

Urban Utveckling har utfört intervjuer med områdesansvariga inom förvaltning, drift och säkerhet bland medlemmarna i FiJ. Svenska Bostäders säkerhetsstrateg menar att många åtgärder som har utförts har varit baserade på att höja poängsättning för att på sikt uppnå trygghetscertifiering. När Järvalyftet<sup>12</sup> initierades ville man öka antalet certifierade fastigheter i Järva, vilket har motiverat fysiska punktinsatser där certifieringen kan betraktas som en form av benchmarking. Eftersom besiktningsprotokollet fungerar som en ”to-do list” har de varit ett tacksamt verktyg för att åtgärda fysiska brister samt för att utveckla och förbättra förvaltningen. De faktorer som besiktningar har bidragit till är allmän uppfräschning av gemensamma utrymmen och utemiljöer, upp-rustning av skalskydd, sektionering och installation av lås som styrs med elekt-ronik istället för mekaniska låskolvar. Den mest centrala trygghetspunkten som benämns av Svenska Bostäder är att hålla ”rent och snyggt” efter Broken Windows-principen.

<sup>12</sup> Ett projekt mellan Stockholms stad och Svenska Bostäder som inleddes 2006 med syfte att öka tryggheten i Järva genom omfattande renoveringar och sociala insatser. För mer information: <https://www.svenskabostader.se/var-historia/artiklar/jarvalyftet/>

Det sker dagliga ronderingar i området, för att kunna se vart städning med mera behövs. Mycket kring att snabbt ta bort klotter, plocka upp fimpar och burkar, och allmänt hålla rent i området. Har man rent och snyggt hela tiden blir det lättare att hålla det så. Det är ju några åtgärder som görs. Sen vet jag att man tittat över även ute och hur utemiljön fungerar. Man ser över och lagar belysning ute. Det ska inte finnas några mörka områden. Höga buskar skärs ner och hålls iordning [...] Det hänger ihop mycket med att vi har gjort det här med besiktningar, och mycket med teorin om Broken Windows. Det är den framgångsfaktorn som verkligen funkar.

– *Säkerhetsstrateg, Svenska Bostäder, maj 2020.*

Resultaten har stärkt fastigheternas NKI, som nu ligger runt 85 % i kundnöjdhet. Svenska Bostäders samlade NKI ligger 2020 på ca 83 %<sup>13</sup>. Enligt säkerhetsstrategen är det svårt att nå en högre procentandel än 90, vilket kan kräva åtgärder som ligger utanför det dagliga förvaltningsarbetet och säkerhetsinsatser. Detta innebär att det är det dagliga förvaltningsarbetet som ligger till grund för att bibehålla goda siffror i NKI-undersökningarna snarare än att öka det ytterligare.

En fastighetsförvaltare på Familjebostäder berättar att även att de flesta trygghetsbesiktningarna skedde runt 2010, och att det är svårt att härleda vilka åtgärder som vidtogs efteråt. Det är dock den mest troliga förklaringen att det är FiJ:s kunskapsbidrag som har påverkat den positiva utvecklingen, exempelvis bland deras fastigheter i Rinkeby där de har installerat säkerhetsdörrar i sitt bestånd efter FiJ:s rekommendationer. Familjebostäder planerar även att utöka sitt trygghetsarbete och strävar därför efter fler trygghetscertifierade fastigheter. Förvaltaren uppger att det brottsförebyggande arbetet inte riktar sig specifikt mot inbrott (utöver säkerhetsdörrarna) och att man genomgående använder sig av ”tag-system” för att komma in genom portentréer och källarutrymmen, vilket framförallt har minskat ansamlingar av ungdomar som har uppehållit sig i trapphusen och bidragit till en otrygg atmosfär. Mycket arbetsfokus har legat på att förebygga vapen- och narkotikahandel i fastigheterna, någonting de kopplar till ungdomsansamlingar. Familjebostäder har därför riktat mer av sina insatser mot den problembilden – bland annat arbetar de med ljudlarm som motverkar att man uppehåller sig för länge en och samma plats. Stockholmshem<sup>14</sup> uppger på sin hemsida att insatserna som de utfört är elektroniska lås, nolltolerans mot skadegörelse och skräp, bättre belysning, låsta källare och miljöstugor nattetid som har utförts under perioden 2015–2019.

---

<sup>13</sup> Svenska Bostäders Hållbarhets och årsredovisning 2019, s. 3: Finns att hämta på: <https://svenskabostader.sidvisning.se/hallbarhetsocharsredovisning2019/html5/index.html?&locale=SVE&pn=3>

<sup>14</sup> Läs mer om Stockholmshems upprustning på: <https://www.stockholmshem.se/om-oss/nyhetsarkiv/langsiktigt-arbete-for-okad-trygghet/>

Det är inte bara de allmännyttiga aktörerna som tar till sig budskapet. Det privata bostadsbolaget Hembla äger sedan länge ett stort bestånd i Rinkeby och har trygghetsbesiktigt flera av sina fastigheter. Hembla har påbörjat en omfattande upprustningsprocess av sitt bestånd för öka tryggheten i stadsdelen<sup>15</sup>. I ett intervjutillfälle med den lokala regionchefen bekräftas det att de insatser som utförs till följd av besiktningarna har minskat brottsligheten inom beståndet. Regionchefen nämner att trygghetsarbetet baseras på tre centrala punkter:

1. Rent och snyggt
2. Valfungerande skalskydd
3. Vaktarrondering

De tre stegen bör följa den ordningen för att ge resultat. Det framkommer under intervjun att det finns en tendens att överskatta värdet av väktare och underskatta värdet av förvaltning och fysisk säkerhet. De typer av säkerhetsinstallationer som har utförts inom Hemblas fastigheter i Rinkeby inkluderar utvecklad belysning, elektroniska låssystem med Aptusbrickor, uppsättning av mosquitolarm<sup>16</sup>, grindar till källarförråd och kameraövervakning i tvättstugor och källare. Man har också utvecklat förvaltningsarbetet och rutiner för kvittering av nycklar och brickor vilket har underlättat förebyggandet av olovlig andrahandsuthyrning. De har även anställt miljövårdare för att arbeta löpande med skötseln av utemiljön så att man snabbt kan åtgärda problematiska ytor.

Bostadsbolaget Einar Mattsson tillhör också en av de privata aktörer som deltagit flitigt med att utföra besiktningar sedan de köpte sitt bestånd i Järva 2008. För att få reda på mer hur de har vidareutvecklat sitt trygghetsarbete i efterhand utfördes en intervju med den lokala områdeschefen i Hjulsta. Det framkommer under intervjutillfället att de insatser som har genomförts efter besiktningarna inkluderar mycket av samma; digitala låssystem till portar och källardörrar, och rörelsestyrd belysning i anslutning till och inne i fastigheterna. De nya källardörrarnas inpassering är dessutom tidsreglerade mellan 21:00–06:00 vilket motverkar problematik som ofta uppstår i brottsutsatta källarlokal<sup>17</sup>. Man har även här sett över förvaltningen av utomhusmiljöerna, slagit sly och utvecklat utomhusbelysning samt satsat på att upprusta gemensamma utomhusytor. Man har även infört rutiner för kvittering av nycklar och brickor – man måste nu gå till det lokala områdeskontoret för att hämta ut brickan genom att intyga att man står som hyresgäst. På så sätt motverkar det olovligt boende och att obehöriga enkelt kan ta sig in till fastigheten.

---

<sup>15</sup> Läs mer om Hemblas upprustning på: <https://www.jarvafast.se/2020/09/hembla-okar-tryggheten-i-rinkeby/>

<sup>16</sup> Högfrequenslarm vars syfte är att motverka att obehöriga uppehåller sig i offentliga miljöer för länge.

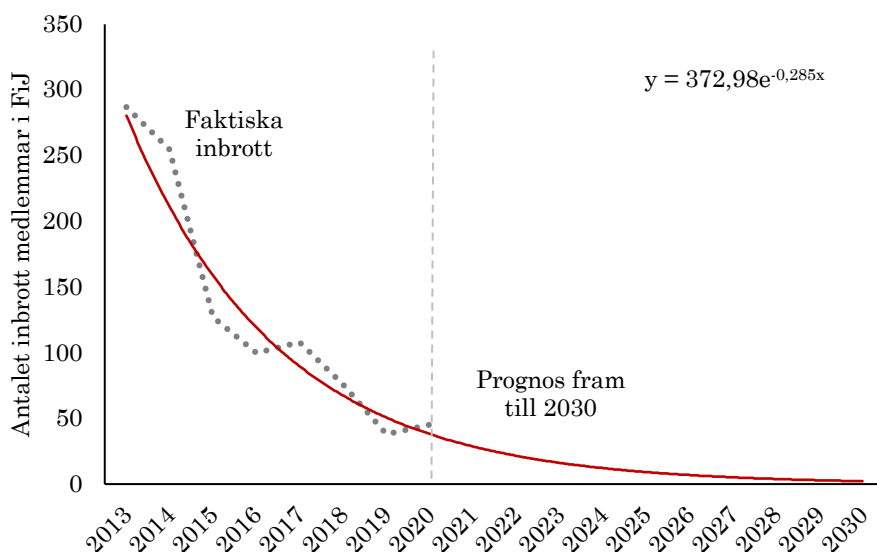
<sup>17</sup> FiJ har vid flera tillfällen kartlagt källarutrymmen i flerbostadshus som en central faktor till förekomsten av brott.

Einar Mattssons bestånd i Järva består i dagsläget av ca 1 200 lägenheter fördelade på 16 fastigheter och ca 50 huskroppar. Områdeschefen menar att det i praktiken innebär att åtgärderna måste utföras i etapper och att det inte ekonomiskt gångbart att utföra allting samtidigt. Både områdeschefen på Einar Mattsson och regionchefen på Hembla menar också att de primärt sätt *inte* eftersträvar att trygghetscertifiera sina fastigheter, utan snarare få en dokumenterad insikt på vilket sätt beståndet kan utvecklas för att minska brottslighet och öka tryggheten. För att uppnå certifiering kräver det installationer som kan vara väldigt kostsamma för en fastighetsägare, som exempelvis kan komma att innebära sektionering och installation av säkerhetsklassade burar i källare etc. Förvaltningsrutiner för att hålla rent och snyggt, hantering av nycklar och ordinarie drift är betydligt mer kostnadseffektiva åtgärder att börja med. En annan positiv aspekt som framkommer från samtliga intervjuer är värdet av kunskapsutbyte mellan de lokala aktörerna och möjligheten att ingå i gemensamma upphandlingsavtal av bevakning, parkeringsövervakning och städning av miljörum.

### 3.3. Prognos för framtiden

Baserat på den faktiska trenden för bostadsinbrott är det intressant att veta hur man kan förvänta sig hur utvecklingen kan komma att se ut framöver. **Diagram 11** visar en prognos över när inbrotten kan förväntas upphöra rent teoretiskt. Baserat på hur historiken har sett ut från och med 2013 har en extrapolering utförts baserat på den funktion som bäst förklarar kurvans lutning. I det här fallet är det exponentiell funktion som förklarar trenden bäst. Utifrån den lägesbilden beräknas inbrotten bland FiJ:s medlemmar kunna vara nollat runt år 2030. Prognoser rekommenderas att alltid tolkas försiktigt eftersom det endast är en kalkyl som är baserad på tidsbundna data om det förflutna och hur någonting ”bör” utvecklas utifrån tidigare utfall. Observera att kurvan på flera ställen både underskattar och överskattar det uppmätta utfallet. Efter 2016 predicerar kurvan det verkliga utfallet rätt väl, vilket betyder att man kan förvänta sig fortsatt minskade inbrottsvolymen år 2021 och de närmsta åren framöver förutsatt att det inte sker något som drastiskt skulle riskera att öka antalet inbrott.

**Diagram 11:** Extrapolering av inbrottsdata bland FiJ: medlemmar 2013–2020 och prognos.



(Källa: Fastighetsägare i Järva, 2020).

### 3.4. Genomgång av trygghetsmätningar

I föregående avsnitt konstateras att inbrott har minskat radikalt i Järva från 2014 och framåt och att den största minskningen har skett bland de medlemmar i FiJ som utför åtgärder baserade på trygghetsbesiktningar. I den här delen presenteras data på trygghetsutvecklingen i hela Järva. Trygghet är på många sätt ett komplicerat ämne att analysera och inte alltid helt okontroversiellt efter som det kan definieras på fler olika sätt. Definitionen av trygghet som har operationaliserats i den här studien anknyter till vad som är relevant för arbetet med situationell brottsprevention. Otrygghet definieras därför som rädsla för att utsättas för brott anknutet till specifika platser där risken för utsatthet är eller upplevs som hög. För att möjliggöra för en konsekvent analys har trygghetsdata baserats på tre primära källor: Stockholms stads trygghetsmätning (SST) som utförs vart tredje år och är senast uppdaterad år 2020. Nationella Trygghetsundersökningen (NTU) som utförs varje år av BRÅ, samt siffror på ett antal fastigheters trygghets- och serviceindex som ingår i de årliga NKI-undersökningarna. Precis som med inbrottsutvecklingen utgår dessa källor från tidsbaserade data.

#### 3.4.1. Stockholms stads trygghetsmätning 2008–2020

Stockholm stads trygghetsundersökning utförs sedan 2008 var tredje år och går ut till slumpmässigt utvalda hushåll till samtliga stadsdelsområden och dess respektive stadsdelar. Syftet med undersökningen är att den ska stimulera till kunskap som ska göra Stockholms stad till en tryggare kommun och följa områdesutvecklingen över tid. Det går alltså att jämföra stadens trygghetsutveckling under åren 2008, 2011, 2014, 2017 och 2020. Undersökningen hade en

svarsfrekvens på 52 % i undersökningen 2020. I Järvas stadsdelsområden var deltagandet procentuellt sätt lägre med 47% i Spånga-Tensta och 35 % i Rinkeby-Kista (Stockholms stad, 2020). Lägre svarsfrekvenser innebär ökade svårigheter att statistiskt säkerställa att resultaten representerar den sanna fördelningen i populationen. I SST ställs frågor om upplevd trygghet, samt frågor om utsatthet av brott av olika slag. Det kan vara viktigt att ifrågasätta validiteten i undersökningar av detta slag eftersom de baseras på anonyma uppgifter och inte på dokumenterad anmälningsstatistik eller handlagda ärenden som kan konstatera att det finns ett brottsoffer.

I det här kapitlet sammanställs några trygghetsparametrar som är centralt för BID-inspirerad verksamhet och som i teorin går att härleda till FiJ:s brottsförebyggande arbete. I den senast publicerade mätningen från 2020 studerades sambandet mellan upplevelsen av hur höga de fysiska ordningsproblemen<sup>18</sup> är i Stockholms stads stadsdelar samt hur sambandet till hur hög graden av informell social kontroll (ISK) är<sup>19</sup>. Det sistnämnda är viktat på ett index 0–100 baserat på variabler som undersöker hur troligt det är att någon skulle kunna ingripa om ett brott skulle uppstå<sup>20</sup>. På begäran av Urban Utveckling har Stockholms stad bistått med att sammanställa resultat från SST om graden av upplevda ordningsproblem och graden ISK för varje en av de 132 stadsdelar i Stockholms stad som ingick i trygghetsmätningen.

**Diagram 12** visar med hjälp av en linjär regressionsmodell hur starkt sambandet är och var respektive stadsdel i Spånga-Tensta och Rinkeby-Kista befinner sig 2020. Det är tydligt att områdena Husby, Rinkeby, Akalla, Kista och Tensta/Hjulsta, det vill säga områden som utgörs till stor del av miljonprogrammets bestånd, utgör de stadsdelar som har högst andel fysiska ordningsproblem och lägst andel i ISK-index som konsekvens av detta. Områdena Solhem, Bromsten och Flysta utgör i högre utsträckning tvärsnittet i Stockholm. Lunda och Flysta är de två stadsdelar som är tryggast utifrån den här modellen. Det bör förtydligas att Järvas delområden skiljer sig väldigt mycket åt i geografisk storlek och bebyggelsemönster vilket innebär svårigheter att jämföra områden på ett konsekvent sätt. Exempelvis utgörs Lunda till stor del av ett industriområde vilket påverkar innebär att antalet respondenter i Lunda med högsta sannolikhet blir lägre i förhållande till andra områden.

---

<sup>18</sup> F27a-F27q i SST. "Upplever du att det finns problem med följande fenomen i ditt bostadsområde eller i anknytning till detta?" Andelen som svarat följande på minst en av frågorna: Ja, i stor utsträckning.

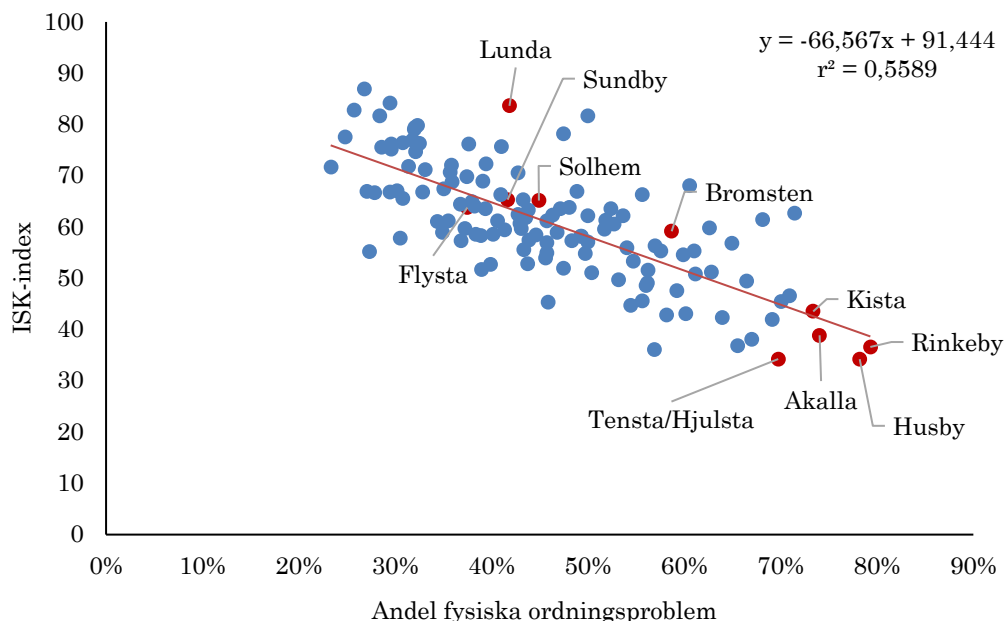
<sup>19</sup> Informell social kontroll betraktas som synonymt med det som i rutinaktivitetsteorin benämns som att möjliggöra för 'kapabla väktare'.

<sup>20</sup> F7a-F7e i SST. "Om följande händelser skulle inträffa i ditt bostadsområde, hur sannolikt är det att de som bor i området skulle göra någonting åt det?" Index av samtliga frågor, mellan 0 och 100 [0 respektive 5 instämmanden], av de som svarat: Mycket sannolikt | Ganska sannolikt.

Sammantaget förklarar **Diagram 12** att ca 56 % ( $r^2 = 0,5586$ ) av minskningar i ordningsproblem kan förklara en ökning av den informella sociala kontrollen. Det är ett relativt starkt samband. Utifrån den analysen kan man dra två centrala lärdomar:

1. Att åtgärda fysiska ordningsproblem ökar möjligheten till kapabla väktare, vilket är av hög vikt för att minska problematik med brottsligheten i Stockholms stad i allmänhet och i Järva i synnerhet. FiJ är en optimal aktör för att öka tryggheten eftersom de redan arbetar systematiskt med situationell prevention.
2. Inbrottsfrekvenserna som har studerats i den här studien 'bör' vara betydligt högre utifrån den problembild som synliggörs. Detta stärker hypotesen om att de säkerhetsinstallationer och förvaltningsrutiner som FiJ arbetat med att ta fram i samverkan med fastighetsägarna kompenserar för den fysiska miljöns brister och skapar därmed tryggare och säkrare bostadsområden.

**Diagram 12:** Samband mellan ordningsproblem och ISK-index i Stockholms stad 2020 (n=132). Stadsdelar i Järva markerade i rött.

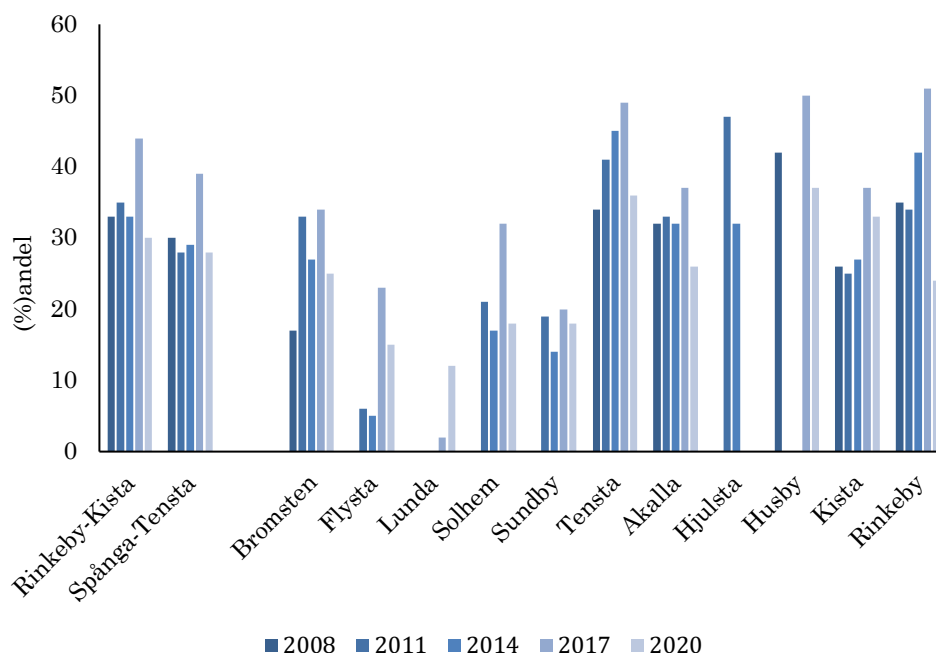


(Källa: Stockholms stads trygghetsmätning, 2020).

SST är en omfattande utredning som berör flera punkter om bland annat upplevd (o)trygghet, utsatthet och förtroende för rättssamhället. I den här studien presenteras endast faktorer som går att anknyta till bostadsnära faktorer och trygghet i den offentliga miljön eftersom de ingår inom ramen för FiJ:s brottsförebyggande arbete. Statistiken presenteras med hjälp av staplar och beskriver skillnader över mätperiod, enskilda stadsdelar och stadsdelsområden i Järva.



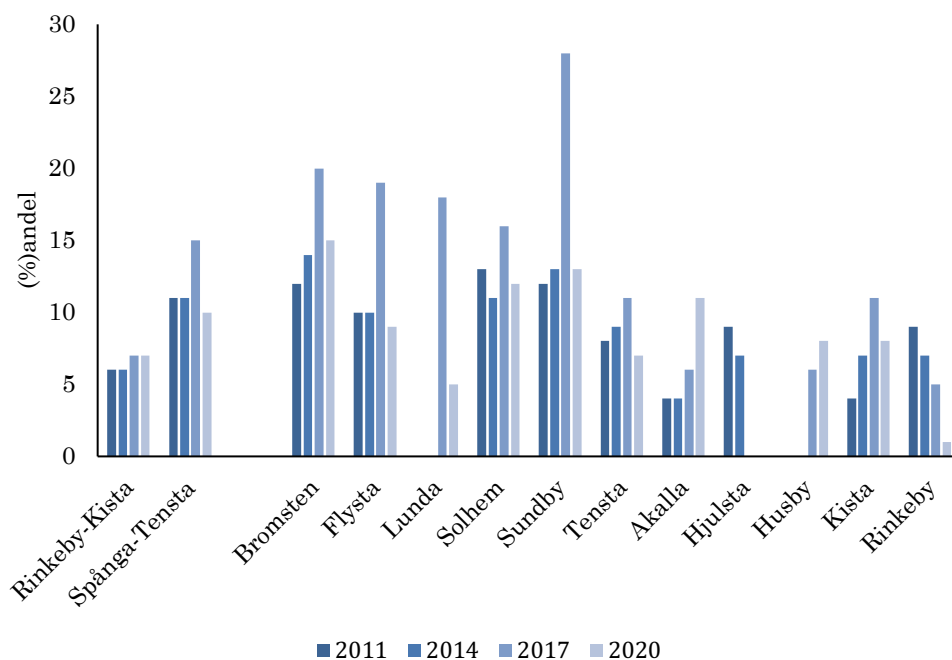
**Diagram 13:** Fråga 16: ”Känner du dig ibland orolig för att vistas på vissa platser i bostadshus eller dess närhet, därför att du skulle utsättas för ett brott?”.



(Källa: Stockholms stads trygghetsmätning, 2020).

Som helhet har Järvaborna blivit mindre oroliga för att utsättas för brott i eller i närheten av sin bostad. Anledningen till att frågan redovisas i denna studie är för det är intimt förknippad med den problematik som trygghetsbesiktningarna förebygger. Jämför man staplarna för Rinkeby-Kista och Spånga-Tensta följer resultaten väldigt liknande trender. I Rinkeby-Kista har oron för utsatthet minskat med 14 procentenheter mellan 2017 och 2020, och i Spånga-Tensta med 11 procentenheter under samma tidsperiod. Som tidigare nämnts skiljer sig stadsdelarna i Järva åt i sin geografi och befolkningsstruktur vilket påverkar möjligheten att jämföra de individuella stadsdelarna på ett konsekvent sätt då antalet deltagande av naturliga skäl kommer att variera. Området Lunda deltog även för första gången i undersökningen 2017 vilket försvårar för möjligheten att förstå områdets historik. Fokuserar man på de större områdena i Järva som deltagit i SST under alla tillfällen (Tensta, Akalla, Kista och Rinkeby) så har oron för att utsättas för brott i eller nära sin bostad sjunkit drastiskt 2020 från föregående mätning. Den största minskningen angår Rinkeby där oro för brott har minskat med 27 procentenheter på tre år. I Kista och i Tensta är dock oron för att utsättas för brott högre än det var 2008, medan Rinkeby och Akalla har rekordlåga otrygghetssiffror under denna tidsperiod.

**Diagram 14:** Fråga 36: "Har ditt hushåll under de senaste 12 månaderna utsatts för någon typ av stöld?".



(Källa: Stockholms stads trygghetsmätning, 2020).

SST behandlar inte bostadsinbrott som en specifik variabel att undersöka närmare, däremot ställs frågan om huruvida ens hushåll har utsatts för någon typ av stöld under de senaste 12 månaderna. Detta behöver inte betyda att ett bostadsinbrott har begåtts, utan kan ha skett under andra omständigheter. På stadsdelsområdesnivå har stöld ur bostad totalt sett minskat med fem procentenheter i Spånga-Tensta under 2020 jämfört med 2017, medan Rinkeby-Kista ligger kvar på samma procentandel. En tydlig trend i **Diagram 14** är att stadsdelar som består av en majoritet av ägande- och bostadsrätter är betydligt mer utsatta än de som består av hyreslägenheter. Återigen visar Rinkeby goda resultat där endast 1 % av respondenterna anger att hushållet utsattes för stöld under året 2020 vilket rent statistiskt gör det till den minst stöldbenägna stadsdelen i Järva.

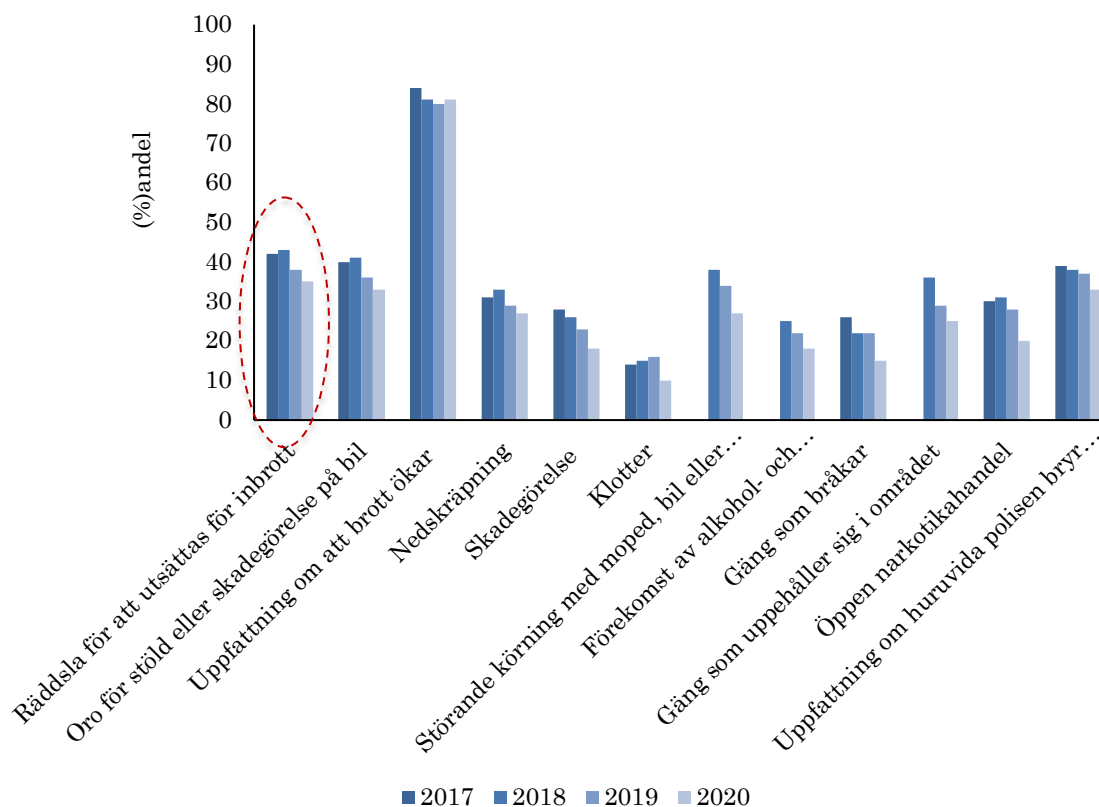
### 3.4.2. Resultat från Nationella Trygghetsundersökningen 2017–2020

NTU är en årligt utförd brottsoffer- och trygghetsundersökning som administreras av BRÅ och har pågått sedan 2006 (NTU, 2020). Som rubriken indikerar är detta en nationell studie som går ut digitalt och postalt till ett slumpmässigt urval hushåll runtom i Sverige. I undersökningen 2020 deltog 74 000 av 200 000 utvalda hushåll, vilket gav en svarsfrekvens på 37 %. NTU är en mer omfattande undersökning än Stockholms stads och möjliggör inte för en lika väl utförd geografisk exakthet. Det är dock möjligt att presentera resultat från undersökningen efter polisdistrikt vilket presenteras i diagrammet på nästa sida.

Polisdistriktet Järva<sup>21</sup> utgör samtliga stadsdelar som ingår i Spånga-Tensta och Rinkeby-Kista.

I **Diagram 15** går det att tyda att NTU stärker bilden av att Järva har blivit tryggare. I undersökningen framgår exempelvis att rädsla för att utsättas för inbrott minskar i Järva. Uppfattningen är även att nedskräpning, skadegörelse, klotter, olovlig körning, öppet alkohol- och narkotikabruk och handel, samt förekomsten av kriminella gäng minskar i Järva. Paradoxalt nog är uppfattningen av att brott ökar i samhället något som 81 % av respondenterna tycks vara överens om 2020. Det framgår dock inte om det enbart gäller brottslighet i Järva eller i samhället i stort. Mätningen visar också att uppfattningen om att polisen bryr sig om problem i närområdet minskar.

**Diagram 15:** Resultat från NTU 2017–2020.



(Källa: NTU, 2017–2020).

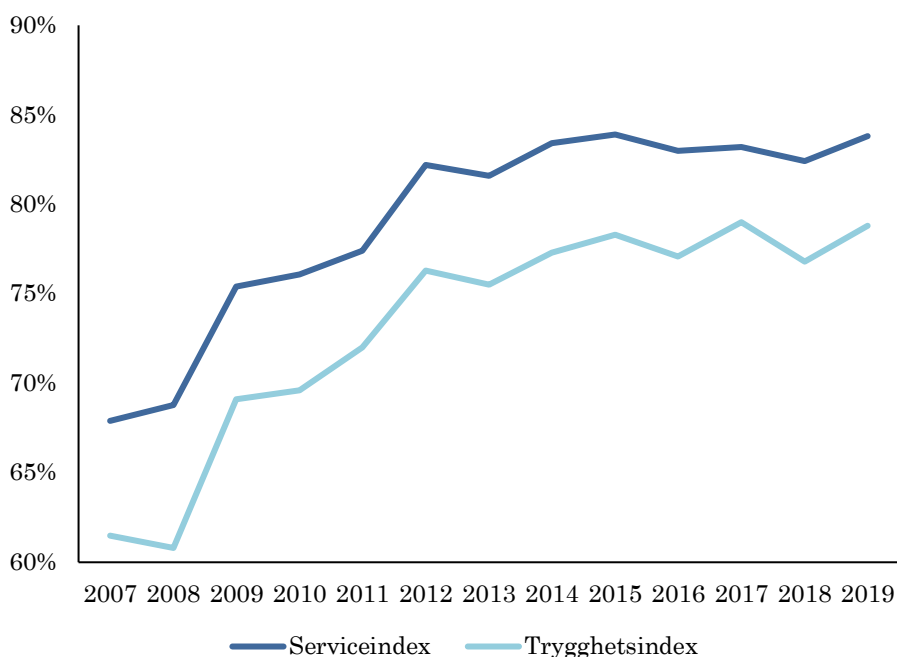
### 3.4.3. Svenska Bostäders NKI-undersökning

Enskilda fastighetsägare utför årliga NKI-undersökningar för att utvärdera hur hyresgäster trivs med sin hyresvärd och sin boendemiljö. Inom en NKI-mätning undersöks bland annat hur hyresgäster upplever förvaltningen, drift och

<sup>21</sup> Egentligen Polisdistrikt Rinkeby, men kallas Polisdistrikt Järva i den här rapporten för att inte förvirras med stadsdelen Rinkeby.

kommunikationen (serviceindex) samt frågor om personlig trygghet i bostad och källarutrymmen, säkerhet mot inbrott med mera (trygghetsindex). Svenska Bostäder som har arbetat flitigt med att förbättra sin förvaltning har kraftigt ökat sitt serviceindex med nästan 17 procentenheter från 2007 till 2019. Svenska Bostäders trygghetsindex har ökat på lika mycket under samma tidsperiod. **Diagram 16** visar att det finns ett tydligt samband mellan drift och förvaltning och hyresgästernas trygghet. Ökningen var som tydligast under perioden 2008–2014. Det var också den tidsperiod som inbrotten ökade kraftigt i hela Järvaområdet. Efter 2014 har respektive kurvor planats ut något och håller sig stabilt på ca 83 % i serviceindex och runt 77–79 % i trygghetsindex.

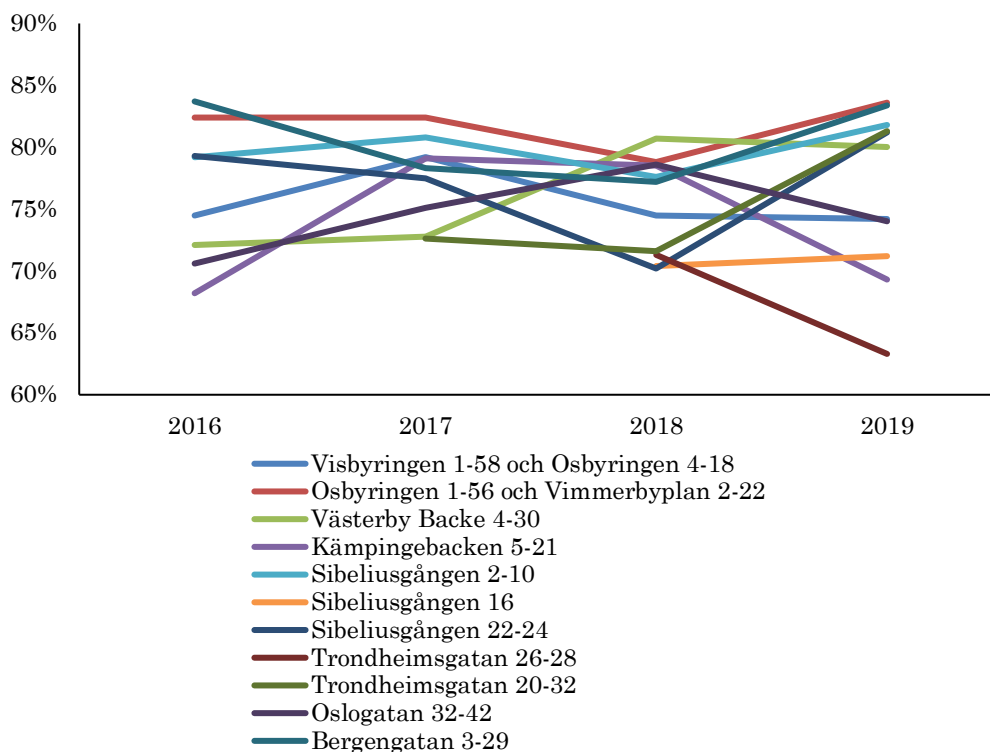
**Diagram 16:** Svenska Bostäders NKI-resultat 2007–2019 som visar relationen mellan serviceindex och trygghetindex.



(Källa FiJ, 2019).

**Diagram 17** och **Tabell 5** på nästa sida visar hur trygghetsindexet för respektive fastighet inom Svenska Bostäders bestånd har sett ut under åren 2016–2019. Det finns inte någon tydlig trend som urskiljer sig när man bryter ner data på fastighetsnivå; tryggheten har minskat inom vissa fastigheter och ökat inom andra.

**Diagram 17:** Trygghetsindex för Svenska Bostäders bestånd 2016–2019.



(Källa: Svenska Bostäder, 2019).

**Tabell 5:** Trygghetsindex för Svenska Bostäders bestånd 2016–2019.

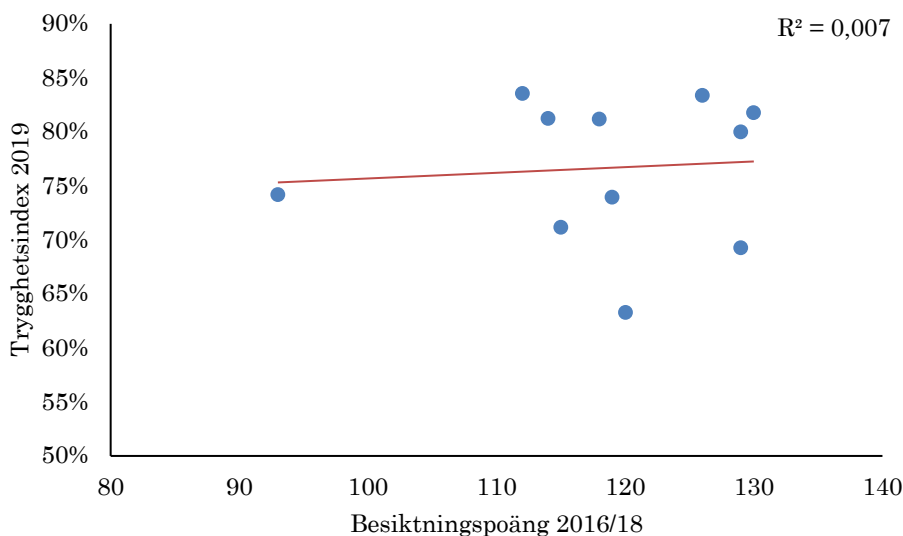
Fastighet	2016	2017	2018	2019	Medel- värde
Visbyringen 1-58 och Osbyringen 4-18	74,50%	79,20%	74,50%	74,20%	75,60%
Osbyringen 1-56 och Vimmerbyplan 2-22	82,40%	82,40%	78,80%	83,60%	81,80%
Västerby Backe 4-30	72,10%	72,80%	80,70%	80,00%	76,40%
Kämpingebacken 5-21	68,20%	79,10%	78,50%	69,30%	73,78%
Sibeliussgången 2-10	79,20%	80,80%	77,60%	81,80%	79,85%
Sibeliussgången 16	78,80%		70,40%	71,20%	73,47%
Sibeliussgången 22-24	79,30%	77,50%	70,20%	81,20%	77,05%
Trondheimsgatan 26-28	93,50%		71,30%	63,30%	76,03%
Trondheimsgatan 20–32		72,60%	71,60%	81,30%	75,17%
Oslogatan 32-42	70,60%	75,10%	78,60%	74,00%	74,58%
Bergengatan 3-29	83,70%	78,30%	77,20%	83,40%	80,65%

(Källa: Svenska Bostäder, 2019).

För att tydligare koppla NKI-siffrorna till FiJ:s arbete med trygghetsbesiktningar undersöktes det om det fanns ett samband mellan trygghetsindexet och den poängsättning som FiJ gett fastigheten under besiktningstillfället. Tanken är att ökade NKI-siffror till följd av ökade besiktningspoäng visar att FiJ:s teoretiska modell för att förebygga brott även resulterar i ökad upplevd trygghet. Tyvärr kan inte sådant samband tydas för Svenska Bostäder som utförde sina besiktningar år 2016 och 2018. De flesta av fastigheterna har höga besiktningspoäng, dock varierar Trygghetsindexet med flera procentenheter mellan fastigheter. Det är viktigt att poängtera att det statistiska underlaget återigen är väldigt litet.

Sex fastigheter ligger trots allt över snittet i sitt trygghetsindex (se **Diagram 18**). Vad som påverkar upplevd trygghet kan variera från person till person. De slutsatser man kan dra ifrån dessa siffror och från intervjun med Svenska Bostäders säkerhetsstrateg är att det är en utmaning att uppnå en mycket högre NKI än 90 % som ett resultat av fysiska installationer och förvaltning, vilket är det som FiJ undersöker under besiktningarna. Det kan även vara så att NKI är ett för trubbigt mätinstrument och att svarsfrekvenserna är låga, vilket kan resultera i att det är samma personer som årligen deltar.

**Diagram 18:** Inget samband mellan FiJ:s poängsättning av Svenska Bostäders fastigheter 2016–2018 och trygghetsindex 2019 (n=11).



(Källa: FiJ, 2018/Svenska Bostäder, 2019).

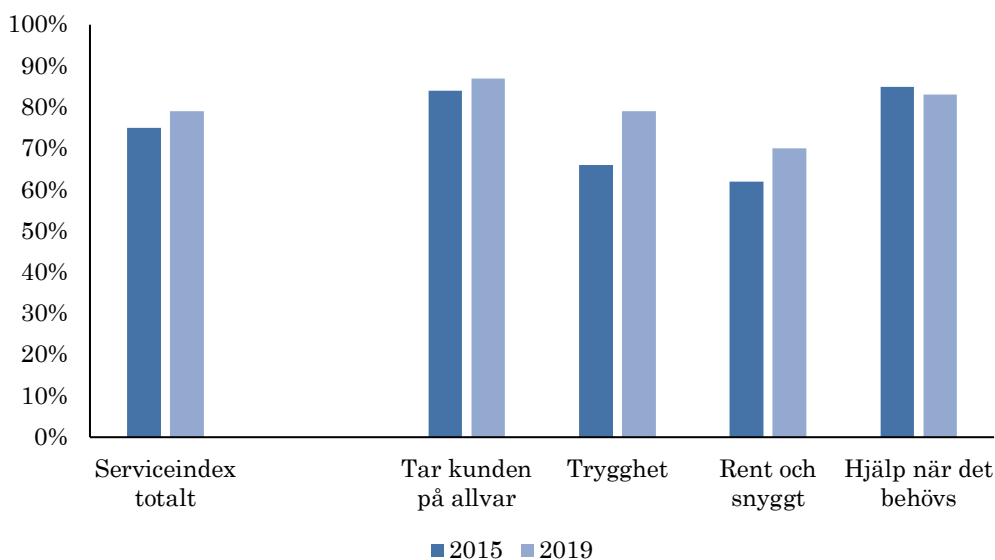
### 3.4.4. Stockholmslems NKI-undersökning

Inom Stockholmslems fastigheter i Rinkeby har insatser utförts och blivit om-besiktigade. Deras trygghetsindexet ökade från ca 66 % 2015 till ca 79 % 2019. Jämför man med NKI-siffror från fyra år tidigare är det uppenbart att deras bestånd har blivit tryggare efter de vidtagit åtgärder (se **Diagram 19** och **20**). Det kan bero på att Stockholmslem har ett mindre bestånd i Järva än vad Svenska

Bostäder har, vilket har gjort det möjligt för fastighetsägaren att ta ett större helhetsgrepp för att öka tryggheten bland hyresgästerna. I **Diagram 19** visas det att hyresgästernas trygghet är den parameter som har ökat mest över fyra års tid. Arbetet med att hålla miljöerna rena och snygga anses också vara en förbättring, vilket är direkt en konsekvens av att man har valt att arbeta med resultaten från trygghetsbesiktningarna på ett funktionellt sätt. I **Diagram 20** visas vilka variabler som ingår i trygghetindexet och hur resultaten varierar mellan de studerade åren. De trygghetsaspekter som har förbättrats avsevärt under de här fyra åren är:

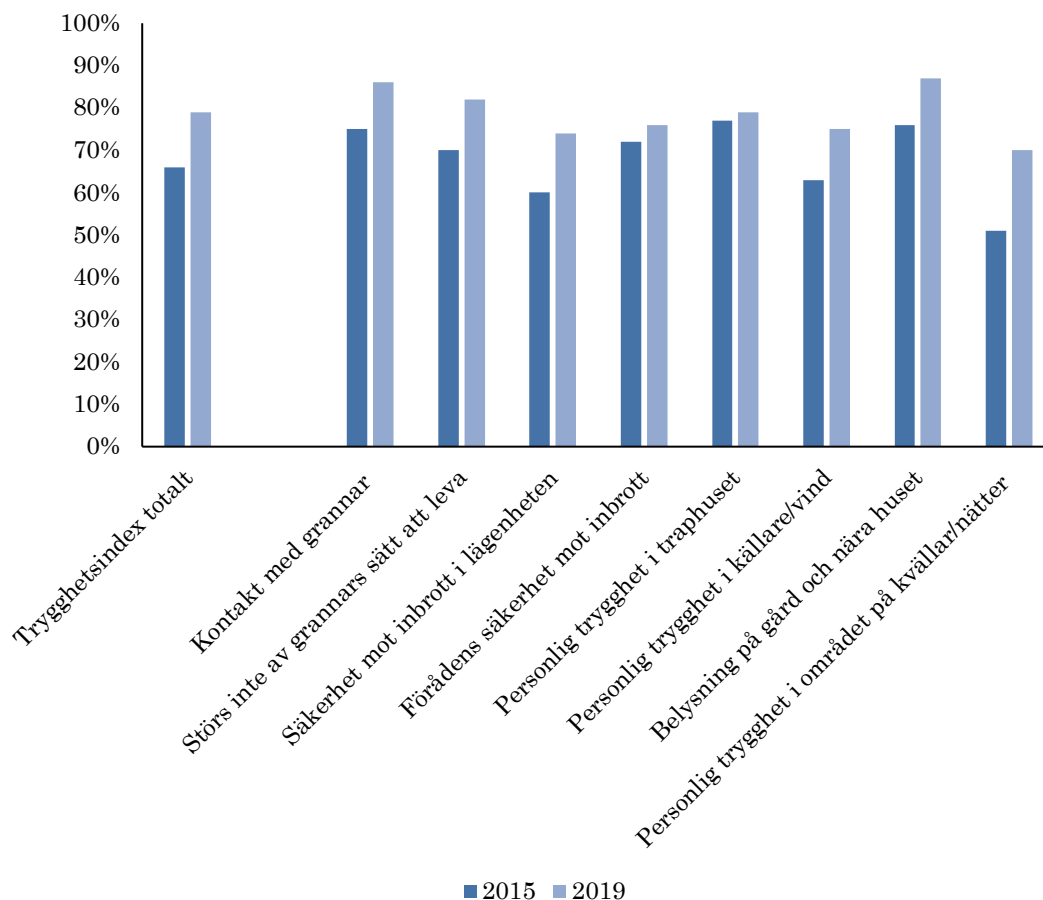
- Personlig trygghet i området på kvällar/nätter: 51 % → 70 %
- Säkerhet mot inbrott i lägenheten: 60 % → 74 %
- Personlig trygghet i källare/vind: 63 % → 75 %
- Störs inte av grannarnas sätta att leva 70 % → 82 %

**Diagram 19:** Serviceindex avrundat till två decimaler för Stockholmshem 2015 och 2019.



(Källa: Stockholmshem, 2019).

**Diagram 20:** Trygghetsindex avrundat till två decimaler för Stockholmshem 2015 och 2019.



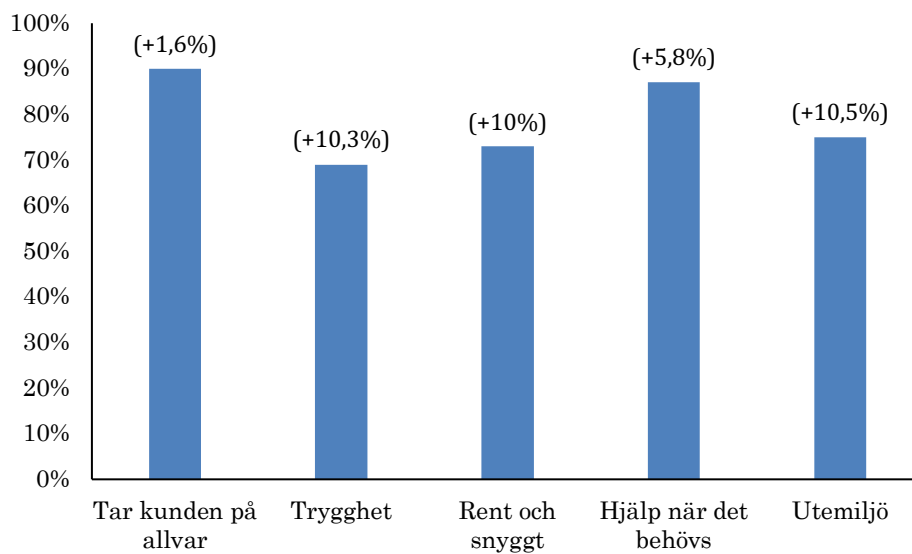
(Källa: Stockholmshem, 2019).

### 3.4.5. Einar Mattssons NKI-undersökning

Einar Mattsson har även noterat en tydlig ökning i kategorierna Trygghet, Rent och snyggt, samt Utemiljö i sin NKI. Deras tillgängliga data är mer övergripande och täcker hela bolagets bestånd i stadsdelen Hjulsta och inte enskilda fastigheter. Einar Mattsson har, som nämnt tidigare, arbetat med att realisera mycket av de förvaltnings- och skalskyddsåtgärder som föreslagits av FiJ. Från föregående mätning har NKI-värdet ökat med omkring 10 % för samtliga tre kategorier som nämns ovan (se **Diagram 20**). Det är sannolikt inte en slump eftersom dessa tre kategorier är intimt förknippade med det som trygghetsbesiktningarna ämnar utveckla. Den rimligaste hypotesen som man kan härleda utifrån detta är att arbetet med drift och underhåll och utemiljöåtgärder främjar tryggare hyresgäster.



**Diagram 20:** Samlad NKI (serviceindex) för Einar Mattssons bestånd i Hjulsta 2020, samt procentuell ökning från föregående mätning i parentes.



(Källa: Einar Mattsson, 2020).

## 4.0. Svar på frågeställningar och avslutande diskussion

Det avslutande kapitlet i denna rapport presenteras resultaten av denna studie genom att återknyta till de frågeställningar som presenterades i kapitel 2. Vidare redogörs en diskussionsdel där det tillkommer reflektioner kring resultaten, vilka lärdomar som tillkommit och hur man kan fortsätta utforska effekten av fastighetsägarsamverkan med fokus på brottslighet och trygghet.

### 4.1. Svar på frågeställningar

- **Har trygghetsbesiktigade fastigheter en lägre brottsfrekvens med avseende på vissa utvalda brott än andra?**

Ja, fastigheter som har genomfört trygghetsbesiktningar utsetts mer sällan för fullbordade bostadsinbrott. Detta blir tydligast när man analyserar tidsserien för fullbordade inbrott från föreningens start och framåt och utmärker FiJ:s medlemmar. Det är även troligt att fler av de brottstyper som FiJ kartlägger har minskat bland medlemmarna eftersom samtliga rent teoretiskt förebyggs genom situationell prevention. Fastighetsägare i Järva har noterat minskade anmälningar av annan brottslighet i sina interna kartläggningar.

- **Leder trygghetsbesiktningar till att fastighetsägare vidtar åtgärder som minskar brottsligheten?**

Ja, i hög grad. Av de fastigheter som har presenterats i den här studien är det tydligt att de åtgärder som berör förbättrad förvaltning och bättre skalskydd har minskat förekomsten av bostadsinbrott bland FiJ:s medlemmar. Detta kan bekräftas i anmälningsstatistiken, besiktningssprotokoll, NKI-mätningar och även av intervjudeltagarna.

- **Vilka brottsförebyggande åtgärder har haft störst effekt?**

Att hålla rent och snyggt efter den princip som framförs inom ramen för Broken Windows-teorin, samt att ha god kommunikation och tillträdesskydd förmodas vara den mest avgörande strategin för att minska inbrott och att upprätthålla nolltolerans mot oordning. Anledningen till detta är att strategin är relativt enkel att införa inom ramen för ordinarie drift- och förvaltningsverksamhet och kräver inte nödvändigtvis tunga investeringar för fastighetsägaren.

Förutsatt att ovanstående uppfylls är det skalskyddsåtgärder, modern, genomgående god belysning och säkerhetsinstallationer som försvårar för tillträde som eliminerar möjligheten till inbrott. För att den genomsnittliga förekomsten av bostadsinbrott ska vara noll under en översiktlig tid i Järva krävs det sannolikt att fastighetsägare uppfyller samtliga kriterier. Enligt prognosen finns det en teoretisk möjlighet att inbrotten kan nollas år 2030 förutsatt att inbrotten fortsätter att minska i samma takt. Det finns möjlighet att det sker ännu tidigare om man arbetar gediget med de åtgärder som trygghetsbesiktningarna föreslår.

Några exempel på utförda åtgärder som intervjurespondenterna har omnämnt är: gallring av vegetation, funktionella utemiljöer, LED-belysning, vitmålade gemensamma utrymmen, rörelsestyrd belysning i källarlokalerna, säkerhetsdörrar och portar, funktionell hantering av nycklar, kontinuerlig underhållning av gemensamma ytor, brytlås och digitala låssystem. De som har arbetat flitigast med detta i Järva är Svenska Bostäder.

- **Verkar fastighetsägares brottsförebyggande åtgärder påverka den generella upplevelsen av trivsel och trygghet i området?**

Ja, det har en påverkan i samtliga trygghetsundersökningar som behandlas i denna studie. I Stockholms stads trygghetsundersökning, Nationella trygghetsundersökningen och i NKI-data från enskilda fastighetsägare visas det att otryggheten har minskat inom näst intill alla studerade kategorier. Som helhet är Järva och dess stadsdelsområden otryggare än de flesta andra stadsdelar i Stockholms stad, sett till korrelationen mellan fysiska ordningsproblem och den låga graden av informell social kontroll. Men minskningen i otrygghet 2020 inom Järva är påtaglig jämfört med föregående mätning 2017. Det kan finnas flera faktorer till att otryggheten minskar än enbart arbetet med trygghetsbesiktningar. Exempel på annat förebyggande arbete som FiJ arbetar med inkluderar annordnade trygghetsvandringar tillsammans med fastighetsägare, kommunaltjänstemän och Polisen.

- **Hur skiljer sig arbetet med trygghetsbesiktningar från det brottsförebyggande arbete som fastighetsägare annars utför?**

Det som skiljer arbetet med trygghetsbesiktningar från annan form av brottsprevention är först och främst att man arbetar systematiskt med fastighetsförvaltning för att minska antalet brottsoffer och öka antalet kapabla väktare. FiJ lägger ingen vikt vid att försöka minska antalet motiverade gärningsmän. Arbetsmodellen som ligger som grund till detta identifierar hur man arbetar med BID:s i allmänhet, både i Sverige och internationellt. En annan skillnad från andra situationella

preventionsmetoder är att FiJ inte utgår från kameraövervakning eller polisiär/väktarnärvaro som utgångspunkt för att minska brott och öka trygghet. Istället sätter man fastighetsägarnas drift- och förvaltningsarbete i centrum för att eliminera kriminogena miljöer.

## 4.2. Avslutande diskussion

Utvecklingen i Järva går åt rätt håll. Att under drygt 10 års tid lyckas vända på en kritisk utveckling där bostadsinbrott börjar höra till vardagen till att nästan utrota förekomsten av inbrott är knappast en liten bedrift. I synnerhet inte i områden som av polisen länge klassificerats som särskilt utsatta. Betyder detta att brottsligheten har förflyttats någon annanstans? Det är en ytterst tveksam slutsats när man jämför Järvas minskning med utvecklingen i Stockholms stad och i Sverige som helhet. I **Diagram 3** kan man tydligt notera att den procentuella minskningen för Järva och Stockholms stad under åren 2016–2020 följer precis samma trend. Om brottsligheten skulle vara konstant i hela riket skulle trenden för Stockholms stad eller för Sverige ha samma värde 2007 som 2019, vilket inte är fallet. Tyvärr har inbrotten totalt sett ökat i Sverige under 2020 medan den minskade i Stockholms stad. Att begå ett inbrott kräver sannolikt lokala kunskaper om fastigheten samt när, var och vilka personer som rör sig inom fastigheten. Att en potentiell inbrottstjuv skulle ha detaljkunskaper om fler fastigheter än en är även mycket osannolikt, vilket även innebär ökade risker att misslyckas med att fullborda inbrottet

Slutsatsen är att antalet inbrott har gått kraftigt nedåt och har inte förflyttats. I NTU:s mätning från 2020 finns dock en liten ökning i andelen boende i Järva som upplever att brottsligheten ökar. Vad det beror på är spekulativt och lämnas utanför den här analysen. Det finns också en liten andel som uppfattar det som att polisen inte bryr sig om problemen i Järva. Andelen som upplever att polisen bryr sig har minskat något från 2019. Det rör sig inte om några radikala skillnader, men det pekar ändå på resultatet från FiJ:s utredning från 2010 om att polisiär närvaro (eller att ha en god tilltro till polisen) inte är den centrala förklaringen till minskade inbrott och ökad trygghet i Järva.

Som avslutande moment presenteras nedan två centrala teman som har identifierats i undersökningen samt förslag på framtida utvärderingar.

### 4.2.2. Kunskapsunderlag v.s. mål om certifiering

Av de som har intervjuats i studien har det framkommit blandad respons angående ambitionen om framtida trygghetscertifiering. Svenska Bostäder uttrycker exempelvis ett mål om att uppnå trygghetscertifierade fastigheter, vilket inte är förvånande när de är den största fastighetsägaren i Järva och dessutom en del av allmännyttan och har varit en drivande part i Järvalyftet. Trots detta finns det bara en certifierad bostadsfastighet i Järva i dagsläget och det är en

bostadsrättsförening<sup>22</sup>. De privata hyresbolagen uttrycker snarare att besiktningarna är nödvändiga för att sätta en diagnos på fastigheter och få kunskap i hur man kan förebygga problem och uppnå högre NKI. För att uppnå certifiering krävs i hög grad dyra investeringar i sektionering, skalskydd, säkerhetsburrar etc., vilket av företagsekonomiska skäl kommer innebära fler argument för ökad hyressättning. Detta motsäger ofta partförhållandet mellan fastighetsägaren och Hyresgästföreningen, varav den sistnämnde i regel vill hålla hyresnivåerna låga. Detta partförhållande är lagstyrt för hyressättning i Sverige.

Det är också svårt att genomföra storskaliga åtgärder under ett samma tillfälle om man äger många fastigheter med flertalet fysiska brister. Att förbättra förvaltningsrutinerna och ordinarie fastighetsskötsel är betydligt mer kostnadseffektivt – dessutom erbjuds det möjligheter till att effektivisera förvaltningsarbete genom gemensamma avtal för FiJ:s medlemmar gällande exempelvis hantering av miljöstugor. Om FiJ har som mål att få fler av sina medlemmars fastigheter trygghetscertifierade kan det eventuellt vara värdefullt att se över möjligheten att instifta olika grader av certifiering som kräver olika typer av poänggraderingar, exempelvis en ”guld-” eller ”silvercertifiering”. Det kan eventuellt bidra till att fastighetsägare, i synnerhet mindre bostadsbolag, motiveras till att besiktiga sitt bestånd och utföra åtgärder som för fastighetsägaren är ekonomiskt gångbart.

#### **4.2.3. Det kan finnas en utmaning för fastighetsägare att lyckas öka NKI-värdet ytterligare**

Svenska Bostäder har lyckats bäst med att förebygga inbrott i Järva. Deras NKI-siffror har ökat kraftigt sedan föreningens uppstart fram till 2016 då kurvan har visat en tendens att planas ut runt 83 %. Eftersom NKI är det verktyg som fastighetsbolag använder som benchmark gentemot varandra så kan det finnas ett värde i att utvärdera hur tryggheten kan öka ytterligare när rutiner för brottsförebyggande förvaltning och skalskyddsåtgärder har etablerats. Under tiden kan det vara fördelaktigt att FiJ sätter upp en målbild för övriga föreningsmedlemmar att försöka uppnå 80–85 % kundnöjdhet eftersom det antagligen kommer kräva fler besiktningstillfällen och tätare uppföljning.

#### **4.2.4. Framtida utvärderingsområden**

FiJ arbetar med fler trygghetsskapande åtgärder än förebyggandet av inbrott. Exempel på fortsatta utvärderingar skulle kunna vara att utvärdera deras arbete med ändamålsenlig stadsplanering och trafiksäkerhet, samt om arbetet trygghetsbesiktningar har haft en lika positiv effekt på annan brottslighet.

---

<sup>22</sup> Närmare bestämt Brf Brandsö.

## Referenser

### Litteratur:

Cohen & Felson (1979). "Social change and crime rate trends: A routine activity approach". *American sociological review*, 588-608.

Fastighetsägarna (2018). *BIDs på Svenska – lokal fastighetsägarsamverkan*. [Tillgänglig digitalt]: <https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/broschyror-och-fakta-blad/ovrigt/bids-pa-svenska.pdf?bustCache=1612903064790>

Kelling, G. L., & Wilson, J. Q. (1982). "Broken windows". *Atlantic monthly*, 249(3), 29-38.

Larsson (2013). *Utvärdering av värdeskåp i södra Järva*. Fastighetsägare i Järva.

Malm & Levander (2010). *En studie av bostadsinbrott i Järva samt förslag på åtgärder*. Fastighetsägare i Järva.

### Datakällor:

BRÅ:s statistikdatabas (2007–2019): <https://www.bra.se/statistik/kriminalstatistik/anmalda-brott.html>

Einar Mattssons NKI-data ur AktivBo (2015/2019)., *Tillgänglig genom Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB*.

Nationella trygghetsundersökningen, NTU (2017–2020): <https://www.bra.se/statistik/statistiska-undersokningar/nationella-trygghetsundersokningen.html>

Svenska Bostäders NKI-data ur AktivBo (2007–2020)., *Tillgänglig genom Fastighetsägare Järva*.

Stockholmshem NKI-data ur AktivBo (2015/2019)., *Tillgänglig genom Fastighetsägare Järva*.

Polisens RAR-databas (2008, 2013–2019)., *Tillgänglig genom Fastighetsägare Järva*.

Stockholms stads områdesfakta - statistik om stadens delområden (2019): <https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/>

Stockholms stads trygghetsmätning (2008–2020): <https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/undersokningar/trygghetsmatningen/>

## BILAGA: besiktningsprotokoll

Checklista för besiktning 2018-09-25

<b>A</b>	<b>Utemiljö</b>
1	Utebelysningen är utformad så att mötande personer kan urskiljas från omgivande bebyggelse och planteringar.
2	Redskap på lekplatser, bänkar, innergårdar etc. inom det egna ansvarsområdet är hela och väl underhållna.
3	Buskar, häckar, träd och andra växande grödor är underhållna så att de inte minskar möjligheten till överskådlighet och social kontroll.
4	Det finns tillräckligt med papperskorgar placerade utmed gångstråk inom det egna förvaltningsområdet.
5	Skymmande vegetation, skärmar eller plank intill huset och byggnader på gården har undvikits.
6	Gårdar och omgivningar kan överblickas från bostädernas fönster.
7	Entréområdet/den enskilda ytan har en övergång från det offentliga rummet vilket ger signal om ändrad rumstillhörighet.
8	Det finns skyltar där det framgår vem som äger eller förvaltar fastigheten
<b>B</b>	<b>Entréparti</b>
1	Belysningen vid entrén är god.
2	Gatuadresser och gatunummer är väl synliga på fastigheten så att det är lätt att orientera sig i området/på gatan.
3	Varje entré är väl utmärkt med nummer eller bokstav.
4	Entrédörrarna är låsta dygnet runt.
5	Entrédörren är beslagen med godkänt brytskydd och godkänd elektronisk låsenhet samt fullt funktionsduglig. Endast marginell svikt mot gångjärnssidan samt glapp i dragriktningen accepteras.
6	Alla glasrutor som byts ut i entrédörrar är okrossbara. Glas i nya entrédörrar är okrossbara.
7	Entrédörrar och sidoljus är försedda med bröstningsband.
8	Dörrar med elektroniska låsenheter ska inte kunna öppnas med endast kodlås (tex viss tid på dygnet).
<b>C</b>	<b>Trapphus</b>
1	Trapphuset har god belysning.
2	Det finns en anslagstavla i entréplanet där det framgår vem som äger fastigheten och förvaltar fastigheten och hur hyresgästerna kan få kontakt med fastighetsskötare.
3	Det finns en aktuell namntavla på hyresgästerna i alla uppgångar, väl synlig i entréplanet.
4	Hiss har god belysning och är väl underhållen.
5	Utrymningsvägar är fria från hinder
6	Om det finns öppningsbara fönster så är dessa låsta/spärrade
7	Det finns inte några obehöriga anslag.

<b>D</b>	<b>Lägenheter</b>
1	Lägenheter med terrassdörrar/balkongdörrar som är belägna i markplan är, om möjligt, kompenserade med väl tilltagna distansytor, exempelvis uteplatser omgivna av staket eller häckar (rek max 90 cm höga).
2	Hyresgäster med lägenheter i utsatt läge erbjuds möjlighet att installera godkända brytskydd och låsenheter till terrass- och balkongdörrar samt fönster. Vid byte av hyresgäst/omflyttning monteras dessa produkter.
3	Hyresgäster erbjuds möjlighet att installera säkerhetsdörr i lägst klass 3 som tillval. Vid byte av hyresgäst/omflyttning monteras dessa dörrar.
<b>E</b>	<b>Källardörrar och vindsdörrar/branddörrar</b>
1	Källar- eller vindsdörrar är förstärkta inbrottsskyddande med godkända brytskydd och godkända elektroniska låsenheter samt fullt funktionsdugliga.
2	Väggars hållfasthet kan ställas i relation till den säkerhet dörrarna förväntas ge.
<b>F</b>	<b>Lägenhetsförråd</b>
1	Förråden har god belysning.
2	Väggar till källarförråd består av godkänt galler eller liknande.
3	Källare/vindar är sektionerade i så små enheter som möjligt. Se över möjlighet till brandcell istället för galler.
4	Alla förråd, även tomma, är låsta.
<b>G</b>	<b>Övriga gemensamma utrymmen</b>
1	Allmänna utrymmen, t ex tvättstuga och cykelrum är, om möjligt, helt avskilda från lägenhetsförråden och har ingång utifrån.
2	Dörrar till allmänna utrymmen är förstärkta med godkända elektroniska låsenheter och godkända brytskydd samt fullt funktionsdugliga.
3	Källarkorridoren är inredd i ljusa färger och försedd med god belysning.
4	Det saknas kriminogena (brottsalstrande) utrymmen, onödiga/överflödiga ytor som genererar problem.
<b>H</b>	<b>Tvättstugan</b>
1	Tvättstugan är, om möjligt, fristående eller placerad på bottenvåningen med möjlighet att se in och ut.
2	Gemensam tvättstuga har entrén från utsidan av huset.
3	Tvättstugan är inredd i ljusa färger och är försedd med god belysning.
4	Tvättstugan har elektroniskt bokningssystem.



<b>I</b>	<b>Cykel- och barnvagnsparkeringar</b>
1	Det finns överblickbar och genomskiktlig cykelparkering med möjlighet att låsa fast cykelns ram.
2	Cykel- och barnvagnsrum är inredda i ljusa färger och försedda med god belysning.
<b>J</b>	<b>Förvaltningsrutiner</b>
1	Samtliga brott mot fastighetsbeståndet polisanmäls.
2	Fastighetsägaren har lokal förankring och kunskap i området vilket innebär synlig och igenkänd personal med lokal-/och personkännedom. Regelbundna underhålls- och ordningskontroller genomförs i fastigheternas alla gemensamma utrymmen minst en gång i veckan.
3	Fastighetsägaren vet vilken hyresgäst som disponerar respektive förråd/utrymme
4	Nyckelförvaring finns i minst ett låst säkerhetsklassat skåp.
5	Systemägaren har fullständig kontroll på nyckel- och passersystemet till de gemensamma utrymmena så att tillträde och behörighet styrs av behovet.
6	Huvudnyckelsystem finns inte.
7	Det görs en inventering om vem som äger vad i eventuella cykel- och barnvagnsrum minst en gång per år.
8	De boende har möjlighet att kontakta störnings- och åtgärdsjour.
9	Det är klart om vem inom förvaltningen som handhar störningsärenden.
10	Upptäckt klotter saneras inom 48 timmar.
11	Upptäckt skadegörelse åtgärdas snarast möjligt.
12	Fastighetsägaren har en säkerhetsansvarig inom organisationen.
13	Fastigheten är välskött och underhållen.