

REDI CITY

DATAKVALITET

POPULÄRVETENSKAPLIG VERSION

STOCKHOLM 2025

INNEHÅLL

01	DEM RIKTAR SIG DEN HÄR RAPPORTEN TILL?
02	VARFÖR DATAKVALITET ÄR FASTIGHETSFÖRVALTNINGENS NYA GRUNDBULT
03	DATAKVALITET I PRAKTIKEN – FRÅN TEORI TILL VARDAGSNYTTA
04	AFFÄRSKRITISK DATA – GRUNDEN FÖR STYRNING, LÖNSAMHET OCH REGELEFTERLEVAD
05	INTEROPERABILITET OCH STANDARDER – NYCKELN TILL EN DIGITAL FASTIGHET SOM HÅLLER ÖVER TID
06	TEKNISKA KRAV PÅ DATAINSAMLING OCH LAGRING – BYGGA RÄTT FRÅN BÖRJAN
07	ÄGARSKAP OCH ANSVAR – SÅ SÄKRAR DU DATAKVALITETEN I VARDAGEN
08	DATAKVALITET ÄR EN PRIORITERINGSFRÅGA – INTE EN JAKT PÅ PERFEKTION
09	FRÅN INSIKT TILL HANDLING – SÅ FÅR DU DATAKVALITET PÅ PLATS I PRAKTIKEN
10	SOM VD ELLER SENIOR CHEF LEDER DU ARBETET MED DATAKVALITET
11	DELTAGARE I ARBETSGRUPPEN

VEM RIKTAR SIG DEN HÄR RAPPORTEN TILL?

Här riktar vi oss till dig som är **VD** eller **Senior Chef** som har ett övergripande ansvar och sitter på budgeten. Du som vill förstå varför datakvalitet är viktigt och hur du ska tänka som chef för att investera där pengarna skapar störst nytta, t.ex.:

- Minska risk för intäktsbortfall – felaktiga ytor kan betyda miljoner i missade hyror årligen.
- Undvik viten och rättsliga problem – bristande OVK eller felaktig rapportering kan ge sanktionsavgifter.
- Säkra finansiering – korrekt ESG-data ger bättre villkor vid gröna lån/obligationer.

Öka konkurrenskraften – snabbare beslutsstöd och förmåga att erbjuda nya digitala tjänster till hyresgäster.

Spara pengar – ALLT blir dyrare om du inte har koll på data.

Vi hoppas även att rapporten ska ge dig en överblick så att du kan ställa rätt frågor till "teknikerna".

I denna rapport har vi fokuserat på vad och varför, vi har skrivit en mer teknisk rapport (Datakvalitetsguiden) som svarar på frågan hur, för de som arbetar operativt med frågeställningarna och behöver verktyg för att leverera.

VARFÖR DATAKVALITET ÄR FASTIGHETS- FÖRVALTNINGENS NYA GRUNDBULT

INTRODUKTION

Digitalisering är idag inte ett sidoprojekt i fastighetsförvaltningen, det är motorn som driver energieffektivisering, hållbarhetsarbete och smartare drift. Men all digitalisering vilar på en gemensam grund: tillförlitlig data. Har du fel ytor, fel mätvärden eller ostrukturerad information riskerar du att fatta fel beslut, rapportera fel till myndigheter eller missa affärsmöjligheter. Därför handlar den här rapporten inte om att uppfinna en ny standard, utan om att ge konkreta verktyg och metoder för att bygga datakvalitet och interoperabilitet som fungerar i vardagen, från källsystem till rapportering.

FRÅN TEORI TILL NYTTA

I branschen pratar vi ofta om datakvalitet som ett tekniskt problem. Men i praktiken är det en affärsfråga. God datakvalitet betyder att varje datapunkt du använder är "fit for purpose" – rätt information, i rätt format, på rätt plats och vid rätt tid. Det är först då den kan skapa värde, vare sig det handlar om att optimera energianvändning, uppfylla lagkrav som OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll), eller leverera underlag till en CSRD-rapport (Corporate Sustainability Reporting Directive).

Vi ser att problemen sällan ligger i att data saknas. Tvärtom, de flesta fastighetsägare har redan sensorer, system och rapporter. Hindret är att datan är fragmenterad, dåligt beskriven eller saknar spårbarhet. Det gör den svår att jämföra, analysera och återanvända. Den här rapporten ger därför en praktisk modell för hur man tar kontroll över datan och undviker att bygga in sig i kostsamma inlåsningar.

FEM BYGGSTENAR SOM FÅR ALLT ATT HÄNGA IHOP

För att skapa ordning i ett digitalt ekosystem som består av styrsystem, IoT, BIM och externa rapporteringskrav behöver vi ett gemensamt språk och gemensamma spelregler. Rapporten beskriver fem grundkomponenter som tillsammans skapar förutsättningar för hög datakvalitet och smidig integration:

1. **Ontologi** – beskriver begrepp och hur de hänger ihop. Exempel: att en temperatursensor mäter tilluften i rum 203 som tillhör våning 2 i byggnad A.
2. **Taxonomi** – klassificerar och namnger objekt på ett konsekvent sätt, t.ex. att kalla alla FTX-aggregat just "FTX" oavsett leverantör.
3. **Standarder** – gemensamma regler för hur data struktureras och utbyts, som ISO 8000 för datakvalitet eller IFC för byggnadsmodeller.
4. **Mallar** – praktiska verktyg som samlar in och strukturerar data enligt ontologier, taxonomier och standarder.
5. **Kommunikationsprotokoll** – tekniken som flyttar data mellan system, t.ex. MQTT eller BACnet.

När dessa fem delar samspelar får vi inte bara data i rätt format, vi får data med tydlig betydelse, spårbarhet och användbarhet.

VAD DATAKVALITET BETYDER I PRAKTIKEN

Datakvalitet är inte en checklista – det är ett sätt att arbeta. Tre principer återkommer i alla framgångsrika exempel vi sett:

- **Ansvar** – någon måste äga varje datatyp och ha mandat att godkänna eller rätta den.
- **Spårbarhet** – varje värde måste gå att koppla till rätt plats, tid och källa.
- **Användning** – data som inte används tappar snabbt värde, så varje insamling måste kopplas till ett tydligt syfte.

Det gäller särskilt för affärskritisk data – den som direkt påverkar ekonomi, regelefterlevnad eller drift, t.ex. ytor som styr hyresdebitering, energimätvärden för klimatrapporering, eller OVK-status för att uppfylla lagkrav.

Det är först när vi kombinerar semantik, ansvar, gemensamma standarder och tydlig affärsnytta som digitaliseringen får verklig hävstång i fastighetsförvaltningen.

DATAKVALITET I PRAKTIKEN – FRÅN TEORI TILL VARDAGSNYTTA

Att prata om datakvalitet i fastighetsförvaltning är enkelt – att få den att fungera i praktiken är svårare. Här handlar det inte om perfektion, utan om att skapa tillräckligt bra data för att kunna fatta rätt beslut i rätt tid. Det är skillnaden mellan att kunna optimera driften i realtid och att famla i mörker när en rapport ska skickas in.

SAMMANFATTNING

Datakvalitet i praktiken handlar om att:

- Definiera vilka data som är affärskritiska.
- Koppla varje datapunkt till ett mål och en ansvarig.
- Säkerställa spårbarhet och validering från källa till rapport.
- Börja med små, mätbara förbättringar och skala upp.

När det görs rätt blir data inte bara en administrativ börda – den blir en strategisk tillgång som driver effektivare drift, starkare ekonomi och högre förtroende från kunder, investerare och myndigheter.

TRE GRUNDPRINCIPER

1. **Ansvar** – någon måste äga varje datatyp och ta ansvar för att den är korrekt, uppdaterad och användbar.
2. **Spårbarhet** – varje datapunkt ska kunna kopplas till källa, tid och plats.
3. **Användning** – data som inte används förlorar snabbt sitt värde.

Utan dessa tre blir all diskussion om datakvalitet akademisk.

FRÅN MANUELLT TILL AUTOMATISERAT

I en manuell värld kunde en controller rätta siffror i Excel innan rapporten skickades. I en digital värld, där rapporter och analyser ska kunna tas fram med ett knapptryck, måste datan vara rätt från början. Det innebär:

- Tydlig struktur redan vid insamling.
- Automatiska valideringar och larm vid fel.
- Att alla vet vem som ska agera när något inte stämmer.

KOPPLING TILL AFFÄRSMÅL

God datakvalitet börjar med att förstå varför vi samlar in informationen, till exempel: Korrekt yta styr hyresintäkter och energinyckeltal, OVK-status och mätvärden kan vara skillnaden mellan godkänd drift och vite och energimätningar och miljöklassningar bygger investerarförtroende och kan ge bättre finansieringsvillkor.

Genom att koppla varje datapunkt till ett verksamhetsmål blir det tydligt vilken precision som krävs. En hisslogg för felsökning behöver inte samma noggrannhet som energidata för CSRD-rapportering.

AFFÄRSKRITISK DATA FÖRST

All data är inte lika viktig. Vi måste börja med den som är affärskritisk – det vill säga den som får konsekvenser om den är fel:

- Ytor (påverkar hyra, nyckeltal, skatteunderlag)
- Energianvändning (påverkar kostnader, klimatpåverkan, finansiering)

- OVK-status (lagkrav och driftkvalitet)
- Utrustningsregister (garantier, underhåll, säkerhet)

Genom att definiera vilken data som är affärskritisk, sätta kvalitetskrav och utse ansvariga skapar man en grund som kan byggas vidare på.

VERKTYG FÖR ATT PRIORITERA

- > **IMPACT-EFFORT-MATRIS:**
Fokusera först på datainsatser som ger stor nytta till låg insats.
- > **EISENHOWER-MATRIS:**
Skilj på det som är viktigt eller inte och det som är bråttom eller inte.
- > **"BULLETS AND CANNONBALLS":**
Testa i liten skala innan stora investeringar görs.

RACI – SÅ VET ALLA VEM SOM GÖR VAD

En enkel RACI-modell (Responsible, Accountable, Consulted, Informed) för varje datatyp gör att ansvaret inte faller mellan stolarna, exempel: OVK-status: Tekniska förvaltaren ansvarar, tekniska chefen godkänner, leverantören konsulteras, ledningsgruppen informeras.

AFFÄRSKRITISK DATA – GRUNDEN FÖR STYRNING, LÖNSAMHET OCH REGELEFTERLEVNAD

All data är inte lika viktig. I fastighetsförvaltning finns information som är "bra att ha" och information som är affärskritisk. Den senare är den som, om den är fel eller saknas, får direkta konsekvenser för ekonomi, drift, regelefterlevnad eller kundrelationer.

Den här delen av rapporten visar hur man identifierar, prioriterar och kvalitetssäkrar just denna data – och hur internationella standarder kan ge stabilitet och jämförbarhet.

SAMMANFATTNING

Affärskritisk data är fundamentet för att digitaliseringen ska leverera affärsnytta. För att lyckas behöver fastighetsorganisationer:

- Definiera vilka datatyper som är kritiska för ekonomi, drift och regelefterlevnad.
- Använda etablerade standarder som ISO 8000, 9000, 27000 och GS1 som ramverk.
- Koppla data till mål och kravställ kvalitet utifrån användningsfall.
- Prioritera insamling och kvalitetssäkring där det gör störst skillnad.

Med rätt fokus och struktur blir data inte bara en rapporteringsplikt – den blir en strategisk tillgång som driver lönsamhet, hållbarhet och innovationsförmåga.

VAD ÄR AFFÄRSKRITISK DATA?

Affärskritisk data är den som styr:

- **Intäkter** – t.ex. ytor som ligger till grund för hyresdebitering.
- **Kostnader** – t.ex. energimätvärden som avgör driftskostnader och effektiviseringspotential.
- **Regelefterlevnad** – t.ex. OVK-status, elsäkerhetsdokumentation.
- **Varumärke och investerarförtroende** – t.ex. ESG- och miljödata som ligger till grund för hållbarhetsrapportering.

Exempel: Om ett felaktigt ytmått smyger sig in i hyressystemet kan det påverka NOI (Net Operating Income), felrapportera energinyckeltal och ge bristfällig hållbarhetsdata. Kostnaden blir mångdubbelt större än själva mätfelet.

FYRA STANDARDER SOM STÄRKER DATAKVALITETEN

Denna rapport lyfter fram fyra internationella standarder som kan fungera som "verktygslåda" för att skapa robusta och spårbara datagrunder:

1. **ISO 8000 – Datakvalitet**
Definierar "fitness for purpose" och lyfter parametrar som korrekthet, fullständighet, konsistens och spårbarhet. En bra checklista när man utvärderar kvaliteten i masterdata, sensordata eller rapporteringsunderlag.
2. **ISO 9000 – Processkvalitet**
Kopplar datakvalitet till processer och ansvar. Kvalitet på data skapas inte av sig själv – den byggs genom arbetssätt, roller och uppföljning.
3. **ISO 27000 – Informations-säkerhet**
Säkerställer att data är skyddad från intrång, manipulation och förlust. Avgörande när driftkritiska system och personuppgifter är inblandade.
4. **GS1 – Globala identifierare**
Gör det möjligt att entydigt märka platser, tillgångar och produkter (GLN, GIAI, GTIN). Ger spårbarhet genom hela livscykeln och gör att data om en komponent kan delas mellan leverantörer och system utan förvirring.

Poängen är inte att certifiera sig på allt, utan att plocka de mest relevanta delarna och använda dem konsekvent.

FRÅN MÅL TILL DATAKRAV

För att undvika att samla in "för mycket" eller "fel" data, vänd på frågan:

- Börja med målen – Vad vill ni uppnå? (t.ex. minska energikostnader, uppfylla CSRD, höja NKI (Nöjd Kund Index), säkerställa driftkvalitet i ventilationen)
- Koppla varje mål till informationsbehov – Vilka datatyper krävs för att mäta framsteg (t. ex. OVK-status, luftflöden, filterbyten)?
- Ställ krav på kvalitet – Vilken precision, spårbarhet och aktualitet behövs för att datan ska vara användbar (t.ex. Mätningarna måste vara tidsstämplade och kopplade till rätt komponent-ID).
- Definiera ansvar – Vem äger datan, vem godkänner, vem konsulteras och vem informeras? (RACI-modellen, t.ex. Tekniska chefen är ansvarig, entreprenören levererar, driftteamet granskar)

KRITISKA SIGNALER ATT BEVAKA

I en modern fastighet genereras tusentals signaler varje dag. Alla är inte affärskritiska. Vi har identifierat några av de viktigaste:

- Hyresgäst och uthyrningsdata.
- Energisignaler – förbrukning, effekt, produktion.
- Vattensignaler – förbrukning, temperatur, läckagedetektion.
- Inomhusklimat – temperatur, CO₂, luftfuktighet.
- Ventilation – driftstatus, flöden, filterstatus.

- Driftsystem – hissar, portar, belysning.
- Laddinfrastruktur – tillgänglighet, effektuttag.

För varje signaltyp bör man bestämma hur ofta den behöver samlas in, vilken upplösning som krävs och vilken toleransnivå som är acceptabel.

DATAKVALITET ÄR EN PRIORITERINGSFRÅGA

Att vilja ha "perfekt data" överallt är både dyrt och onödigt. Prioritera, börja med reglerat och affärskritiskt först, identifiera lågt hängande frukter med hög nytta och låg insats och initiera stora satsningar ("cannonballs") först när pilotprojekt ("bullets") bevisat värde.

INTEROPERABILITET OCH STANDARDER – NYCKELN TILL EN DIGITAL FASTIGHET SOM HÅLLER ÖVER TID

Det spelar ingen roll hur smarta enskilda system är om de inte kan prata med varandra. I fastighetsbranschen är det fortfarande vanligt att byggnader består av isolerade öar av teknik – var och en med sitt språk, sina format och sina begränsningar. Det här kapitlet handlar om hur man undviker att bygga in sig i dyra inlåsnings- och istället skapar en öppen och standardiserad infrastruktur där data kan flöda fritt och användas på flera sätt.

SAMMANFATTNING

För att skapa en digital fastighet som fungerar långsiktigt måste man:

- Bygga på öppna standarder och gemensam semantik.
- Säkerställa att data är rådig, exportbar och spårbar.
- Använda mallar som kontrakt för datakvalitet och struktur.
- Tänka ekosystem istället för enstaka API:er.
- Kravställa från affärs mål och rapporteringsbehov – inte bara från tekniska funktioner.

Interoperabilitet är inte en bonus – det är försäkringen som gör att din digitala investering fortsätter leverera värde även när teknik, lagkrav och leverantörer förändras.

VAD BETYDER INTEROPERABILITET Egentligen?

I grunden handlar det om att människor, system och processer förstår varandra – både tekniskt och semantiskt.

Det räcker inte att ett system kan exportera en CSV-fil. För verklig nytta behöver information kunna skickas och tas emot:

- **Automatiskt** – utan manuell export/import.
- **Strukturerat** – enligt gemensamma format och taggar.
- **Spårbart** – så att man vet var informationen kommer ifrån och vad den betyder.

Interoperabilitet är därför lika mycket en fråga om språk och begrepp som om teknik.

FRÅN API TILL EKOSYSTEM

Många leverantörer säger att de har "öppna API:er" – men i praktiken är de ofta dåligt dokumenterade, begränsade till export, har ingen import och är dyra att anpassa för varje integration.

Skillnaden mellan ett API och ett ekosystem är att i ett ekosystem är integrationerna redan gjorda, testade och dokumenterade. Nya system kan kopplas på snabbt, och alla aktörer använder samma begrepp och standarder.

MALLAR – DET KONKRETA VERKTYGET

En mall fungerar som ett kontrakt för datautbyte:

- Vad som ska levereras (fält och datatyper).
- Hur det ska struktureras (format och standarder).
- När och hur ofta det ska uppdateras.

Exempel: En gemensam mall för OVK gör att både myndigheter, besiktningsmän och fastighetsägare kan tolka och använda samma data utan manuell omformatering. Mallen kan dessutom bli underlag för API-integrationer.

Mallar sänker tröskeln för att små leverantörer ska kunna delta i större digitala ekosystem.

UNDBIK INLÅSNING – BYGG FÖR FRAMTIDEN

Det största hotet mot digital utveckling är inte tekniska begränsningar – det är inlåsning. Vanliga orsaker:

- Leverantören äger datan eller strukturen.
- Data lagras i slutna format (t.ex. PDF) utan exportmöjlighet.
- Proprietära integrationer som kostar mycket att ändra.

För att undvika detta bör upphandlingar alltid innehålla krav på:

- Öppna standarder (t.ex. Brick Schema, RealEstateCore, IFC, CoClass).
- Rådighet över data – kunden ska kunna exportera (allt) i maskinläsbart format.
- Dokumenterade och versionshanterade API:er.

KRAVSTÄLLNING VID UPPHANDLING – FOKUS PÅ ANVÄNDNING

När du köper in ett nytt system, börja med slutmålet:

- Vilka nyckeltal och rapporter behöver vi kunna ta fram?
- Vilka mätpunkter och taggar krävs för att beräkna dessa?
- Vilken uppdateringsfrekvens är nödvändig?

Och ställ frågor som:

- Vilka färdiga integrationer har ni till våra befintliga system?
- Kan vi själva hämta ut all data utan extra kostnad?
- Hur fungerar licensvillkoren för beräknade värden?

HYGIENKRAV PÅ DATA

För varje datapunkt bör följande vara definierat:

- Värde, enhet och beskrivning.
- Kontext – var och vad gäller datan?
- Taggning enligt etablerad standard.

Det kan låta självklart, men i många integrationer är det här det brister.

TEKNISKA KRAV PÅ DATAINSAMLING OCH LAGRING – BYGG RÄTT FRÅN BÖRJAN

Att samla in data i fastigheter är inte en teknisk utmaning för att tekniken saknas – tvärtom. Problemet är att varje fastighet har sin egen tekniska historia, med olika system, standarder och förutsättningar. Det gör att datainsamling måste planeras noga, från sensor till analys, för att undvika kostsamma omvägar och inläsningar.

SAMMANFATTNING

För att bygga en teknisk grund som håller över tid:

- Standardisera och dokumentera nära källan.
- Flytta analys och logik till lager där de är flexibla och återanvändbara.
- Säkerställ att varje datapunkt har metadata för spårbarhet och framtida användning.
- Använd etablerade standarder och öppna protokoll.
- Tänk på datainsamling som en affärskedja – varje steg måste fungera för att hela kedjan ska hålla.

En välbyggd teknisk infrastruktur gör att man kan säga ja till nya krav, system och affärsmöjligheter utan att börja om från noll – och det är kanske den största konkurrensfördelen av alla.

BÖRJA LÅGT I “STACKEN” – BYGG GRUNDEN RÄTT

En vanlig fallgrop är att försöka lösa allt i de översta lagren – analysverktyg, visualisering och AI – utan att ha ordning i “botten”. Smutsig eller ostrukturerad data från början blir dyr att rensa i efterhand. En bättre strategi är att t.ex.:

- Standardisera närmast hårdvaran – t.ex. ren PLC-programmering, tydliga taggar och enhetliga protokoll.
- Säkerställa att sensorer är rätt placerade, korrekt installerade och har unika ID.
- Dokumentera mätpunkter och syfte redan vid installation.

SMARTHET HÖGRE UPP I KEDJAN

Att bygga in för mycket logik direkt i styrsystem (DUC:ar, gateways) kan låsa in funktioner och försvåra förändringar. Istället bör analys och automation ligga i analyslagret, där det är lättare att uppdatera och återanvända logiken och samma data kunna användas för flera syften – t.ex. både energianalys och hållbarhetsrapportering.

METADATA ÄR NYCKELN

Rådata utan sammanhang är i praktiken oanvändbar. Varje datapunkt bör förses med metadata som t.ex.:

- Plats (byggnad, zon, rum).
- Typ av mätning (temperatur, flöde, kWh).

- Enhet och mätnoggrannhet.
- Tidsstämpel och källa.

Framtidssäkring handlar ofta om att samla in mer metadata än man tror att man behöver idag, för att vara redo när nya krav och användningsområden dyker upp.

- **Standarder:** IFC och RealEstateCore bör vara "default" där de är etablerade.

- **Krav i upphandling:** Funktionella krav ska vara tydliga, så att tekniska leveranser går att byta ut utan att tappa innehåll.

DATAKEDJAN – FEM STEG FRÅN SENSOR TILL BESLUT

En robust datakedja följer alltid samma logik:

1. **Collect** – samla rätt data från rätt punkt med rätt frekvens.
2. **Monitor** – övervaka att flöden fungerar och att värden är rimliga.
3. **Analyze** – strukturera och bearbeta för insikt.
4. **Predict** – hitta mönster och prognostisera.
5. **Act** – agera på data i realtid eller planerad åtgärd.

VAL AV STANDARD OCH PROTOKOLL

Tekniska val bör styras av funktion, inte fabrikat, t.ex.:

- **Protokoll:** MQTT, BACnet, Modbus, LoRa – välj utifrån syfte och uppdateringsbehov.

SUNT FÖRNUFT SOM TEKNISK STRATEGI

Fråga alltid:

- Vad är det nya behovet vi vill möta?
- Vilken datakvalitet krävs för att möta det behovet?
- Vilken del av systemet ska vara "smart" och vilken ska bara leverera rådata?

En framtidssäker lösning är flexibel, modulär och kan växa i takt med verksamheten – utan att hela infrastrukturen måste byggas om.

BALANS MELLAN ENKELHET OCH KAPACITET

- Enkla gränssnitt gör systemen lättare att använda och underhålla.
- Teknisk kapacitet måste ändå finnas för att kunna leverera realtidsdata när det behövs.
- Lagom ambitionsnivå – samla in det som skapar nytta, inte bara det som är möjligt.

ÄGARSKAP OCH ANSVAR – SÅ SÄKRAR DU DATAKVALITETEN I VARDAGEN

Teknik kan samla in och lagra data – men det är organisationen som avgör om den går att använda. Utan tydliga roller, processer och rutiner faller även den mest avancerade digitala infrastrukturen. Det här kapitlet handlar om hur man bygger en levande förvaltningsmodell där datakvalitet är en del av det dagliga arbetet, inte ett sidoprojekt.

SAMMANFATTNING

För att skapa en organisation som konsekvent levererar hög datakvalitet behöver man:

- Utse tydliga dataägare med mandat.
- Definiera "fit for purpose" för varje datatyp.
- Införa datakontrakt och ansvarsmatriser.
- Integrera validering i det dagliga arbetet.
- Dokumentera och bygga feedbackloopar för ständiga förbättringar.

När ansvar och processer sitter på plats blir datan inte bara korrekt, den blir en tillgång som driver beslut, effektivitet och förtroende.

VARFÖR ÄGARSKAP ÄR AVGÖRANDE

I många organisationer behandlas data som ett "kollektivt ansvar" – vilket ofta

betyder att ingen tar ansvar. Resultatet blir att man får samma uppgifter i flera versioner ("Excel-arkivspridning"), det uppstår en brist på spårbarhet – ingen vet vem som uppdaterade eller vem som godkände informationen, vilket leder till att fel upptäcks sent, ibland först vid rapportering till myndigheter eller investerare.

För att undvika detta måste varje datatyp ha en tydlig ägare med mandat att godkänna och krav på att hålla den uppdaterad.

FIT FOR PURPOSE – RÄTT KVALITET FÖR RÄTT ANVÄNDNING

Datakvalitet är alltid kontextberoende. En datapunkt som duger för intern drift kan vara helt otillräcklig för regulatorisk rapportering. Därför behöver man definiera:

- **Vad** informationen ska användas till.
- **Vilken noggrannhet** som krävs.
- **Vem** som ansvarar för att den är korrekt.

Exempel: En hisslogg kan räcka med ungefärliga tidsstämplar för felsökning, men kräver exakt loggning och 100 % spårbarhet om den ska ligga till grund för en SLA-rapport.

DATAKONTRAKT – AVTAL FÖR DATAFLÖDEN

Precis som leverantörer har SLA:er för tjänster kan interna och externa aktörer ha datakontrakt. Ett datakontrakt beskriver:

- **Vilka** fält och format som ska levereras.
- **Hur** ofta och på vilket sätt leveransen sker.
- **Vem** som producerar, validerar och godkänner.

Detta gör att dataflöden blir förutsägbara, kvalitetssäkrade och oberoende av enskilda personer.

ROLLER OCH ANSVAR I PRAKTIKEN

En tydlig ansvarsmatris kan se ut så här:

- **Producent** – skapar och dokumenterar data.
- **Konsument** – använder och rapporterar fel.
- **IT/Administratör** – förvaltar system och integrationer, men validerar inte innehållet.
- **Verksamhetsägare** – har affärsansvaret för datan.

Genom att använda RACI-modellen (Responsible, Accountable, Consulted, Informed) undviker man att roller glider isär (eller ihop).

VALIDERING SOM DEL AV VARDAGEN

Datakvalitet säkras bäst genom "on-the-job" validering – alltså att fel upptäcks och åtgärdas när data används, inte i efterhand.

- **Energiuppföljning:** Orimliga värden flaggas automatiskt.
- **Ekonomi:** Avvikande ytor eller nyckeltal ger larm.
- **Drift:** Felaktiga sensordata stoppas innan de når styrsystem.

För detta krävs både automatiska kontroller (regelbaserad eller AI-driven validering) och manuell granskning där det är affärskritiskt.

DOKUMENTATION OCH FEEDBACKLOOPAR

För att förbättra över tid behövs:

- **Kravspecifikationer** – vad ska levereras och i vilket format.
- **Leveransprotokoll** – vem levererade vad och när.
- **Automatisk validering** – jämförelse mot krav.
- **Feedbackkanaler** – där användare kan rapportera brister och fel.

Genom att spara rådata och versioner kan fel rättas i efterhand utan att förlora historik.

FRÅN PUNKTINSATS TILL KULTUR

Datakvalitet kan inte vara ett engångsprojekt. Den måste vara en del av organisationskulturen: alla som hanterar data behöver grundläggande datakompetens och ansvar och mandat ska vara inbyggda i processerna, inte personberoende.

Kvalitetsarbete ska följas upp och belönas på samma sätt som andra affärsmål.

DATAKVALITET ÄR EN PRIORITERINGSFRÅGA – INTE EN JAKT PÅ PERFEKTION

Alla vill ha hög datakvalitet, men få har obegränsat med tid, pengar och personal. Därför måste arbetet med datakvalitet alltid handla om att välja rätt strider, att börja där affärsnyttan är störst och kostnaden för dålig data är högst. Det handlar om hur man prioriterar smart för att få ut maximal effekt av sina resurser.

SAMMANFATTNING

För att arbeta effektivt med datakvalitet måste man:

- Prioritera det som ger störst affärsnytta och minskar störst risk.
- Använda enkla beslutsverktyg för att välja rätt projekt.
- Testa i liten skala innan stora investeringar.
- Våga stoppa initiativ som inte levererar.
- Bygga processer som är tillräckligt strukturerade för kvalitet, men tillräckligt flexibla för innovation.
- Säkerställa att affär och IT samarbetar mot gemensamma, mätbara mål.

Datakvalitet är alltså inte ett mål i sig, det är ett medel för att skapa värde. Och värdet uppstår när man fokuserar på rätt saker vid rätt tidpunkt.

ALLT KAN INTE GÖRAS SAMTIDIGT

I teorin kan man samla in och kvalitetssäkra allt. I praktiken leder det till överdokumentation, höga kostnader och ofta till att inget blir riktigt klart.

Tre frågor hjälper till att hitta rätt fokus:

1. **Vad krävs enligt lag eller myndighetskrav?** (ex. OVK, elsäkerhet, miljörapportering).
2. **Vad kostar mest just nu?** (dubbelarbete, felaktiga fakturor, manuell hantering).
3. **Vad blockerar värdeskapande?** (osäker data som hindrar nya tjänster eller AI-styrning).

PRIORITERINGSVERKTYG

Rapporten lyfter fram tre enkla men effektiva modeller:

- > **EISENHOWER-MATRISEN**
skilj på det som är viktigt och brådskande, och det som bara "känns" akut.
- > **IMPACT-EFFORT-MATRISEN**
börja med det som ger hög nytta till låg insats.
- > **BULLETS AND CANNONBALLS**
(MVP-TÄNK)
testa småskaligt innan storsatsning.

VÅGA STOPPA – "KILL YOUR DARLINGS"

Prioriteringen handlar inte bara om vad man ska starta, utan också om vad man ska avsluta. Efter varje pilot eller fas:

- **Fortsätt** om nyttan är tydlig och tekniken fungerar.
- **Stoppa** om förutsättningarna ändrats eller värdet uteblivit.
- **Ändra** om idén är bra men utförandet behöver justeras.

Detta minskar risken för prestigeprojekt som lever kvar utan att leverera.

STRUKTUR UTAN ATT KVÄVA INNOVATION

För mycket struktur kan skapa parallella "skugglösningar" när folk hittar egna sätt att lösa problem. Lösningen är att bygga processer som är:

- **Enkla nog** att användas av alla.
- **Flexibla nog** att anpassas till nya behov.
- **Robusta nog** att klara förändringar i personal och teknik.

AFFÄR OCH IT MÅSTE TALA SAMMA SPRÅK

En återkommande fallgrop är att affärssidan ställer krav utan att förstå tekniska förutsättningar, medan IT bygger lösningar utan affärsfokus. Ett framgångsrecept är att ha roller som kan översätta mellan världarna, och att kravställning alltid utgår från:

- Nyttan och konsekvenser.
- Beroenden och resurser.
- Mätbara mål.

BETEENDE FÖRE TEKNIK

Många digitaliseringsinitiativ misslyckas för att man inte underhåller data i vardagen. Exempel: En detaljerad BIM-modell kan vara toppmodern vid byggstart men oanvändbar två år senare om den inte hålls uppdaterad. Bättre är att:

- Fokusera på affärskritiska datapunkter vid överlämning.
- Koppla modellen till driftprocesser och felanmälan.
- Säkerställa att ansvar och kompetens finns för löpande uppdatering.

FRÅN INSIKT TILL HANDLING – SÅ FÅR DU DATAKVALITET PÅ PLATS I PRAKTIKEN

Att förstå varför datakvalitet är viktig är en sak. Att faktiskt implementera den i vardagen är en annan. Många fastighetsägare fastnar i långa förstudier, överambitiösa planer eller punktinsatser som aldrig skalas upp. Det här kapitlet handlar om hur man skapar rörelse och resultat tidigt – utan att offra kvalitet.

SAMMANFATTNING

En effektiv implementeringsstrategi för datakvalitet bygger på att:

- Starta tidigt och kravställa rätt i alla nya projekt.
- Börja där datan ger störst affärsvärde.
- Bygga en modulär och flexibel arkitektur.
- Införa tidig övervakning och kontinuerlig feedback.
- Arbeta iterativt och undvika både överdesign och oplanerade genvägar.
- Göra datakvalitet till en naturlig del av arbetssättet och kulturen.

Datakvalitet blir då inte ett isolerat IT-projekt – utan en pågående förmåga som stärker hela organisationen, år efter år.

BÖRJA TIDIGT – MEN BÖRJA RÄTT

Vänta inte på "det perfekta tillfället" eller på att hela IT-landskapet ska vara moderniserat. Inför varje nytt beslut kan du börja med att ställa tydliga krav på datakvalitet och interoperabilitet i alla nya upphandlingar. Säkerställ att leverantörerna du väljer kan leverera data som är exportbar och spårbar. Och sist men inte minst använd befintliga system och kompetens, ofta finns mer kapacitet än man tror.

Varje liten förbättring i struktur och kvalitet är en investering som betalar sig i framtida projekt.

FOKUSERA DÄR DATAN GÖR STÖRST SKILLNAD

All data är inte lika värdefull. Börja med det som är:

- Affärskritiskt (ex. ytor, energidata, OVK-status).
- Kostnadsdrivande om det är fel.
- Avgörande för att möta lag- eller kundkrav.

Exempel: Det är bättre att ha 100 % korrekt yta i hyressystemet än att lägga månader på att strukturera varje rums temperaturhistorik – om det inte finns ett direkt affärsbehov.

ARKITEKTUR SOM KAN VÄXA

Undvik att bygga ett "färdigt" system som är omöjligt att anpassa. Satsa på:

- Modulär arkitektur där delar kan bytas eller byggas ut.
- System som fungerar både lokalt (edge) och centralt (moln/on-prem).
- Plattformer som stödjer standarder och öppna API:er.

Iterativ utveckling är nyckeln – börja smått, lär av resultaten och skala när riktningen är bevisad.

TIDIG ÖVERVAKNING OCH FEEDBACK

Kvalitetssäkring ska inte ske i slutet av projektet, utan från första dagen. Enkla metoder kan ge stora vinster, t. ex. larm om sensordata uteblir eller avviker från rimliga värden, dashboards som samlar och presenterar befintlig data för att följa datakvalitet i realtid eller automatisk validering mot format, intervall och källor.

Det viktigaste är att fel upptäcks innan de påverkar rapporter, styrning eller beslut.

BYGG FÖR FÖRÄNDRING, INTE FÖR PERFEKTION

Den största risken är att fastna i antingen överdesignade lösningar (som blir dyra, komplexa och långsamma att leverera) eller i ad hoc-lösningar utan struktur (som leder till teknisk skuld).

Balansen ligger i att:

- Ha tydliga roller och ansvar.
- Arbeta i korta iterationer med mätbara delmål.
- Våga ändra riktning när behoven förändras.

SÅ SKAPAR DU EN LÄRANDE ORGANISATION

Implementering är inte bara teknik – det är kultur. För att lyckas behöver man:

- Involvera både drift, ekonomi och IT i arbetet.
- Kommunicera varför datakvalitet är viktigt och hur den skapar värde.
- Fira och synliggöra snabba vinster för att få med fler på resan.

SOM VD ELLER SENIOR CHEF LEDER DU ARBETET MED DATAKVALITET

Att förstå vikten av datakvalitet är steg ett. Steg två – och det som avgör om arbetet ger affärsnytta – är att ta rätt beslut, sätta rätt struktur och följa upp med rätt nyckeltal. Här är vad du som VD behöver göra, i rätt ordning.

1. Sätt riktning och ägarskap

Utse en ansvarig på ledningsnivå för datakvalitet, med mandat och budget. Tydliggör att datakvalitet är en strategisk fråga som påverkar ekonomi, risk, hållbarhet och kundnöjdhet.

Allokera ansvar för affärskritisk data. Namnge personer, inte avdelningar – annars urholkas ansvaret.

2. Identifiera och prioritera affärskritisk data

Be din organisation lista den data som, om den är fel, får omedelbara konsekvenser för ekonomi, drift eller regelefterlevnad.

3. Ställ krav vid alla nya investeringar

Börja med målen – Vad vill ni uppnå? Koppla varje mål till informationsbehov – Vad behöver ni för data för att veta att mål nås? Ställ krav på kvalitet – Vilken precision, spårbarhet och aktualitet behövs för att datan ska vara användbar?

Säkerställ grundläggande datakompetens hos alla som producerar, använder eller fattar beslut baserat på data.

4. Sätt mätbara mål

Utan uppföljning stannar arbetet vid goda intentioner. Sätt mål som mäter det som är viktigt och följ upp kvartalsvis i ledningsgruppen (t. ex. Effektivitet, Automatiseringsgrad, Produktivitet, Kvalitet)

Gör datakvalitet till en del av ledningssystemet - inte ett sidoprojekt för IT - och kommunicera affärsnyttan till alla nivåer i organisationen.

DELTAGARE I ARBETSGRUPPEN



ALBIN HELLSTRÖM
AKADEMISKA HUS



ANDERS BJÖRLING
CASTELLUM



ANDREAS HÖLNE
FABEGE



CARL-THOMAS LEDEMYR
STRONGHOLD



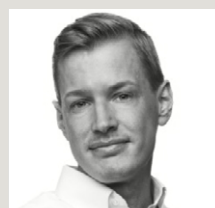
CARL STÅHLE
SVERIGES ALLMÄNNYTTA



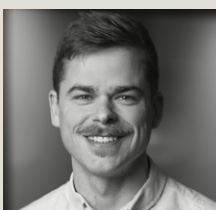
DANIEL KRAFT
STRONGHOLD



EDGAR LUCZAK
EPICENTER



FREDRIK GUNNARSSON
CASTELLUM



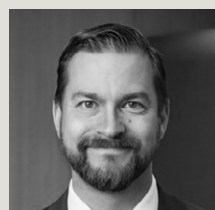
HANNES WISTRAND
ALECTA FASTIGHETER



HENRIK ÅBERG
AMF FASTIGHETER



JOHAN GENTZELL
VASAKRONAN



JOHN LETHENSTRÖM
HUFVUDSTADEN



JONAS BROMAN
ALECTA FASTIGHETER



KAJ WINTHER
FASTIGHETSÄGARNA



MARKUS LUND
JERNHUSEN



MIKAEL HOLMQVIST
HUFVUDSTADEN



MIKAEL ÖSTERBERG
AMF FASTIGHETER



PER WAHLGREN
JERNHUSEN



PETER KARLSSON
AKADEMISKA HUS



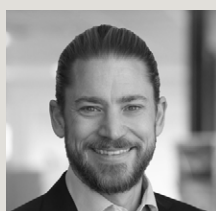
SANDRA JONSSON
VASAKRONAN



TOBIAS JONSON
VASAKRONAN



TOMAS ÖHRN
CASTELLUM



ULF DÄVERSJÖ
AKADEMISKA HUS



ULF NÄSLUND
VASAKRONAN

DESSA BOLAG HAR MEDVERKAT I RAPPORTEN:

Siemens

Schneider Electric

Newsec

EG systems (Mestro)

Edsvärds

DigIT Lab

SETEK (Host Mobility)

Tieto

REDI CITY

DATAKVALITET

POPULÄRVETENSKAPLIG VERSION

STOCKHOLM 2025