Adapteo

adapteo.se

Så lyckas du med kontorsresan

Från behov av extra yta till hyresperiod

Med konkreta tips, lärdomar och råd från andra företag och organisationer





Innehållsförteckning

Inledning	03
Trender som formar kontorsmarknaden	04
Att välja kontorslösning	06
När valet faller på moduler	08
Hållbarhet som beslutskriterium	10
Få med sig organisationen	11
Genomförande och hyresperioden	14
Om Adapteo	17

Inledning

Tänk dig att du står mitt i en plötslig förändring. Det kan vara en projektstart, ett snabbt växande team eller en renovering som drar ut på tiden. Anledningarna kan vara många till att kontorsytan inte längre räcker till.

Då finns risken att medarbetare hamnar i tillfälliga lösningar eller på distans. Projekt riskerar att tappa fart. Närvaro på plats blir en bristvara – trots att den ofta är avgörande nära produktion, kollegor eller ledning.

Att lösa lokalfrågan är sällan din kärnverksamhet. Samtidigt är tiden knapp, beslutstiden kort och alternativen många.

Men tänk om den här situationen i stället kunde vändas till en fördel? Tänk om du kunde agera snabbt, flexibelt och hållbart utan att kompromissa med kvalitet. Vi har sammanställt en guide genom kontorsresan för att underlätta. Du får dessutom konkreta exempel och råd från organisationer som redan har gått vägen före dig.

”Behovet av lokaler uppstår sällan när det passar – därför måste lösningen vara flexibel nog att följa verksamheten, inte tvärtom.”

– Ola Skogö, vd Adapteo Sverige



Trender som formar kontorsmarknaden

Kontorsmarknaden är under omställning. Vakansgraderna är höga, samtidigt som kraven på funktion, läge och flexibilitet förändras snabbt. Behovet av kontorsyta är stort och matchar inte alltid det utbud som faktiskt finns. Här är fyra trender som driver utvecklingen:

01 Tillgång finns – men efterfrågan möts inte

Enligt rapporter från bl.a. Cushman & Wakefield och JLL syns en mismatch mellan utbud och efterfrågan, där många äldre kontor inte möter dagens krav på arbetsmiljö, energieffektivitet och läge."Det gör att yta finns – men inte den yta som efterfrågas.

Källa: Cushman & Wakefield Sverige Q2 2025, JLL Nordic Office Report 2025

02 Flexibilitet har blivit en kravställning

Efterfrågan är tydligt inriktad på högkvalitativa, flexibla och hållbara kontor. Företag förhandlar allt mer selektivt, med längre beslutsprocesser och fokus på anpassningsbara ytor som stödjer hybridarbete och möjliggör snabba förändringar utifrån affärsbehov. Typiska hyresavtal är nu 3–5 år och hyresgäster eftersträvar lösningar som ger operationell flexibilitet och stöttar nya arbetssätt, snarare än långa bindningstider eller traditionella kontorslösningar.

Källa: CBRE Sweden Office Market Report Q2 2025

03 Reaktionstid är avgörande – men all yta är inte användbar

Vakansgraden i Stockholm låg på 8 procent under Q2 2025. Utvecklingen på kontorsmarknaden kan vara på väg att stabiliseras i takt med att konjunkturen förbättras och efterfrågan ökar. Men trots att det finns lediga ytor är inte allt utbud anpassat till dagens behov, vilket gör att tillgänglig yta inte alltid möter efterfrågan.

Källa: Fastighetsnytt 2025-06-13, Cushman & Wakefield Q2 2025

04 Behovet uppstår inte alltid i city

Tillväxt sker inte bara i stadskärnor. Efterfrågan på kontorsytor utvecklas olika beroende på stad och läge. Stockholm har drabbats hårdare än Göteborg av vikande efterfrågan, medan Göteborg haft starkare uthyrning i centrum men också stigande vakanser. Det visar att behovet är inte jämnt fördelat och utmaningarna skiljer sig åt mellan marknader.

Nya projekt startas nära produktion, logistik eller utbildning – från norra Norrland till sydliga hamnområden. Då krävs lösningar som kan etableras snabbt, på plats.

Källa: Cushman & Wakefield Q2 2025, CityMark 2025



Att välja kontorslösning

När behovet av mer kontorsyta uppstår står du inför ett avgörande val: att bygga nytt, hyra befintliga lokaler, använda byggbodar eller välja en modulär lösning.

Det här är inte bara en praktisk fråga, utan ett strategiskt beslut som påverkar arbetsmiljö, kostnader, flexibilitet och hur snabbt man kan anpassa sig till förändringar.

Fyra vanliga alternativ på kontorsmarknaden

Bygga nytt

Permanenta lokaler med hög standard, men kräver långa ledtider och stora investeringskostnader.

Hyra lokaler

Snabbare lösning, men ofta med kompromisser kring funktion och flexibilitet.

Byggbodar

Enkla och tillfälliga, främst avsedda för kortvarigt bruk. Ofta med lägre standard vad gäller ventilation, ljudisolering och energieffektivitet. Kan endast få tillfälliga bygglov.

Modulära kontor

Moderna, skalbara lokaler med hög kvalitet som snabbt kan etableras och anpassas över tid.

Fyra vägar till fler kvadratmeter

Kriterium	Bygga nytt	Hyra lokaler	Byggbodar	Modulära kontor
Tid till inflytt	12–36 mån	1–6 mån	2–8 veckor	2–7 mån
Flexibilitet	Låg – fast lösning	Medel – bundna avtal	Låg – enkel standard	Hög – skala upp/ner, flytta
Arbetsmiljö	Hög	Varierar, ofta hög	Låg – buller, låg takhöjd	Hög – ljus, ventilation, akustik
Hållbarhet	Varierar, ofta hög	Beror på fastighet	Låg – kort livslängd	Hög – cirkulär, återanvändbar
Ekonomi	Stor investering	Beror på hyresnivån	Billigast först	Förutsägbar hyra, frigör kapital
Bygglov	Permanent	Befintligt	Endast tillfälligt	Tillfälligt eller permanent



Vuxit ur kontoret?
Gör vårt quiz och se vilken lösning som passar era utmaningar och behov bäst.

Quiz!

Ekonomi och risker – hyra vs. äga

- Uthyrda byggnader tas inte upp som skuld i balansräkningen.
- Hyresvärden ansvarar för byggnation, underhåll och reparationer.
- Flexibla hyresavtal – korta eller långa perioder.
- Moduler kan läggas till och tas bort – inget behov av tomma lokaler.
- Lägre ekonomisk risk vid ränte-förändringar eller förändrat lokalbehov.

När valet faller på moduler

Om analysen pekar på att modulära kontor är den mest lämpliga lösningen är nästa steg att förstå hur de fungerar i praktiken. I detta avsnitt beskrivs vilka egenskaper som gör moduler till en flexibel och hållbar resurs, samt hur de kan integreras i verksamheten.

01 Flexibilitet	Moduler förbereds, parallellt med markarbeten, vilket minskar byggtiden och störningar på plats. De kan etableras på några månader och kan enkelt skalas upp, skalas ner eller flyttas.
02 Arbetsmiljö och employer branding	Ljusa lokaler, bra ventilation och ljudmiljö gör att medarbetare trivs och presterar. Att erbjuda moderna kontor även under projekt och renoveringar stärker arbetsgivarvarumärket.
03 Hållbarhet	Återanvändning, ombyggnad och flyttbarhet ger ett betydligt lägre klimatavtryck än traditionellt byggande. En konkret lösning för organisationer som vill nå hållbarhetsmålen.
04 Ekonomi	Hyresmodellen ger förutsägbara månadskostnader och minskar risken för dyra felbeslut. Kapital frigörs till kärnverksamheten i stället för att bindas i permanenta lokaler.

Att tänka på när du väljer modulärt

- Utgå alltid från behoven – även snabba lösningar kräver behovsanalys.
- Se till totalkostnaden – drift, service och avetablering räknas in.
- Tänk långsiktigt – tillfälliga behov blir ofta längre än planerat.
- Involvera organisationen – visa hur moderna moduler faktiskt ser ut.
- Prioritera detaljerna – ljus, ventilation och akustik avgör arbetsmiljön.



Halmstads Energi och Miljö – när snabbhet och långsiktighet går hand i hand

Halmstads Energi och Miljö övervägde flera alternativ för att möta ett växande behov av arbetsplatser. Alternativen som övervägdes var att bygga nytt, hyra eller köpa moduler. Byggbodar uteslöts direkt eftersom de inte uppfyllde standardkraven.

Moduler blev det bästa alternativet, då de kunde etableras på kort tid och samtidigt passade med företagets långsiktiga plan för lokalförsörjning.



”Vi behövde en lösning som kunde vara på plats snabbt, men som också gav oss tid att detaljplanera framtiden. Moduler gjorde det möjligt att agera direkt, utan att fatta beslut under tidspress.”

– Adis Jusovic, fastighetschef, Halmstads Energi och Miljö



Hållbarhet som beslutskriterium

För många företag är hållbarhet numera en affärskritisk fråga som genomsyrar hela organisation. Kraven på till exempel minskade utsläpp av växthusgaser medför ny kravställan på inköp, produktutveckling, HR och IT.

En betydande faktor är återanvändning. När moduler återbrukas i nya byggnader kan klimatavtrycket minska signifikant. Moduler är konstruerade för flera livscykler, kan byggas om, flyttas och uppgraderas mellan användningar – utan att kompromissa med standard. Det gör dem till ett effektivt verktyg i upphandlingar, ESG-rapportering och i arbetet mot klimatmål.

För att sätta siffror på skillnaden har Adapteo genomfört en livscykelanalys (LCA) enligt standarden EU Level(s) och EN 15978. Analysen jämförde en byggnad av moduler med ett referenshus byggt på traditionellt sätt. Resultatet visade att återanvända moduler kan ge upp till 96 % lägre klimatavtryck.

Det är alltså återanvändningen som gör den största skillnaden. Genom att tänka cirkulärt redan i planeringen kan organisationer skapa flexibla kontorslösningar som möter behov här och nu – och samtidigt bidra till långsiktiga klimat- och hållbarhetsmål.

”Vi såg paviljonger som en mer resurseffektiv lösning än att bygga nytt direkt. De krävde mindre material, kortare byggtid och möjligheten att återanvända eller flytta dem i framtiden.”

– Adis Jusovic, fastighetschef, Halmstads Energi och Miljö

Få med sig organisationen

En modulär lösning kan vara tekniskt och ekonomiskt rätt – men beslutet behöver förankras. I många organisationer krävs samsyn från HR, inköp, IT, verksamhetsledning och ibland även fackliga parter. Samtliga behöver känna sig trygga med att lösningen uppfyller verksamhetens krav.

Det är ofta avgörande att visa vad en modulär lösning faktiskt innebär i dag. Många känner inte till hur moderna moduler ser ut – med hög teknisk standard, god arbetsmiljö, energieffektivitet och stark klimatprestanda.

Planritningar, 3D-visualiseringar och fysiska visningar gör det lättare att skapa förståelse och acceptans. Lyft även hur lösningen bidrar till hållbarhetsmål och ESG-rapportering – det stärker både beslutsunderlaget och engagemanget internt.

Erfarenhet visar att användare ofta blir positivt överraskade – och att förankringen internt är minst lika viktig som själva upphandlingen.

Nycklar till acceptans:

- Visualisera planritningar och 3D-lösningar.
- Lyft arbetsmiljö och hållbarhetsnytta.
- Kommunicera tydligt – många blir positivt överraskade av standarden.



OC Paroc – från tveksamhet till stolthet

När isoleringsföretaget Owens Corning Paroc behövde fler kontorsplatser under byggandet av en ny elugn var moduler det enda realistiska alternativet. Initialt fanns frågor om varför man inte byggde permanent, men tydlig kommunikation om tid, budget och fysiska begränsningar gjorde valet begripligt internt.

Lösningens höga standard bidrog till acceptansen internt. Praktiska förberedelser, som att ansöka om permanent bygglov och planera belysning och styrsystem, underlättade både funktion och trivsel.

När OC Paroc installerade sina nya modulära kontor var målet att skapa arbetsplatser som kändes permanenta och fungerade väl för medarbetarna. Stefan Östrand, förbättringskoordinator och användare av modulerna, berättar att lösningen upplevs som mer trivsamma än äldre moduler, med stabil temperatur, god ljudmiljö och mer utrymme.

Användarna fick information i förväg och kunde ta del av planlösningar, vilket underlättade intern acceptans.

Modulerna har dessutom flexibilitet och funktionalitet som kontor, konferensrum och pentry, vilket gör dem fullt användbara för vardagligt arbete. ”Det känns inte som moduler, det känns som byggnader. Det känns långt ifrån som en temporär lösning,” säger Stefan.





Hemsö fastigheter/ Mälardalens universitet – besök byggde internt förtroende

När Mälardalens högskola blev till Mälardalens universitet markerade det ett viktigt steg för högre utbildning i regionen. Den nya universitetsstatusen innebar ett större fokus på forskning, vilket i sin tur krävde fler anställda och utökade lokaler. För att möta dessa behov behövde Hemsö Fastigheter, hyresvärd för Campus Västerås, hitta en snabb lösning och valet föll på modulära kontorslokaler.

Ett viktigt steg i processen var att låta universitetets ledning och medarbetare besöka Adapteos moduler i Västerås för att få en konkret uppfattning om resultatet. Den snabba leveransen och möjligheten att i förväg se och uppleva den faktiska miljön bidrog till att skapa förtroende för projektet.

"Vi tog med rektorn och andra representanter för att fysiskt kliva in i modulerna och se kvalitén. Det blev tydligt att detta inte handlade om gamla, kalla baracker utan moderna och funktionella arbetsplatser. Att kunna gå in i en färdig modul och se hur det kan se ut gjorde stor skillnad." berättar Magnus Holmberg, förvaltare på Hemsö Fastigheter.

"Det är många som trivs så bra i dessa moduler att de nästan inte vill flytta tillbaka till huvudbyggnaden. Det är som en liten filial som är lugn och skön," säger Magnus.



Genomförande och hyresperioden

Att etablera en modulär kontorslösning omfattar flera steg, från beställning till inflyttning, och kan ske på kort tid beroende på omfattning och plats. Att hyra modulära kontor innebär mer än bara en snabb lösning. Det är en strukturerad process där varje steg är avgörande för slutresultatet.

Så går processen till steg för steg

2 – 3 månader

2 veckor – 4 månader

1. Kartlägg dina behov

Här identifiera vi i mer detalj vilka funktioner, ytor och krav som är viktigast för verksamheten – antal arbetsplatser, mötesytor, teknik, logistikflöden och tillgänglighet. Samtidigt definieras vilket utrymme som behövs – inklusive tillval som är viktiga för verksamheten. Resultatet blir en översiktlig kravspecifikation som fungerar som underlag för designen av lösningen.

En tydlig behovskartläggning gör att modullösningen går att anpassa från början vilket sparar både tid och kostnader för projektet

2. Designa din lösning

När behovet är fastställt börjar projekteringen. Här skräddarsys lösningen efter verksamhetens krav: antal arbetsplatser, teknisk infrastruktur (el, data, ventilation), ljudmiljö, ljusinsläpp, sociala ytor och tillgänglighetsanpassning.

Adapteo erbjuder moduler som kan konfigureras till allt från öppna kontorslandskap till separata kontor, mötesrum, pentryn och hygienutrymmen. Planritningar, visualiseringar och tekniska specifikationer tas fram för att godkännas av kunden innan nästa steg.

3. Starta etableringen

Adapteo tar fullt ägarskap, från etablering till transport och montering till elnätsanslutning och inredning om så önskas. Två viktiga faser är följande:

a. Bygglov & förberedelse
Adapteo agerar ofta som sparringpartner och stödjer bygglovsprocessen åt byggherren. Samtidigt påbörjas förberedelser på platsen: platsbesök, tillstånd för markarbeten och eventuell samordning med annan entreprenad.

b. Markarbeten & montage
Så snart bygglovet är klart inleds markarbeten – till exempel grusläggning, schaktning och dragning av el, vatten och avlopp. Samtidigt förbereds modulerna och eftersom detta sker parallellt med markarbetet förkortas den totala projekttiden. När marken är klar transporteras modulerna till platsen och monteras på några dagar. Inkoppling av el, VA, ventilation, belysning, brandlarm och säkerhetssystem görs enligt plan.



Snitt 5 – 6 år men som kan sträcka sig till årtionden (inklusive förlängningar)

4. Hyresperiod

När modulerna är på plats och driftsatta tar hyresperioden vid. Adapteo ansvarar för service, tillsyn och löpande anpassningar under perioden. Om verksamheten förändras kan lokalerna byggas om, byggas ut eller flyttas – utan att påverka kärnverksamheten.

1 – 4 veckor

5. Förlängning eller avetablering

När hyresperioden löper mot sitt slut har kunden flera alternativ. Hyresperioden kan enkelt förlängas – ofta utan nya bygglov om inget förändras tekniskt. Om lokalerna inte längre behövs sker avetablering i samråd med Adapteo. Modulerna transporteras bort och återbrukas i ett nytt projekt, vilket minimerar klimatpåverkan. Eventuella återställningsarbeten på marken ingår enligt avtal.

Vem gör vad?

För att få ett smidigt projekt krävs det tydlighet i vem som ansvarar för vad. Nedan följer en översikt över hur rollerna normalt fördelas mellan Adapteo och dig som kund.

Moment	Beställarens ansvar	Adapteos ansvar
Tomtutredning	Äger marken eller säkerställer tillstånd.	Genomför platsinventering och bedömer tomtens lämplighet.
Markundersökning	Beställer och bekostar markundersökning.	Kan hjälpa till att beställa eller tolka resultaten.
Behovsanalys & funktionskrav	Deltar i dialog om behov och krav.	Leder behovsanalys och tar fram ritningar, specifikationer och planlösningar.
Bygglov & tillstånd	Har det formella byggherreansvaret.	Stöttar i bygglovsprocessen åt byggherren.
El- och VVS-anslutningar	Säkerställer att anslutningspunkter finns på plats.	Installerar och kopplar framdragen el, vatten, avlopp och data i modulen.
Möblering	Ansvarar för möblering (om ej annat avtalats).	Kan erbjuda nyckelfärdig lösning med möbler som tillval.
Driftkostnader	Betalar för el, städning, internet etc.	Ansvarar för teknisk service och drift av modulens system.



OC Parocs hyresperiod och bästa tips

Stefan Östrand, förbättringskoordinator och användare av Adapteos moduler, beskriver arbetsmiljön som mycket trivsam: stabil temperatur, tyst miljö och gott inomhusklimat. Modulerna har konferensrum, pentry och kontor som kan stängas av, vilket underlättar både arbete och samarbete. Servicen under hyresperioden har fungerat smidigt, med snabb respons vid mindre justeringar.

En viktig fördel enligt Stefan är flexibiliteten. Modulerna kan flyttas eller anpassas vid behov och fungerar som riktiga byggnader snarare än provisoriska lösningar. Placeringen vid sidan av huvudbyggnaden minskar störningar och gör det enklare för personalen att fokusera.

Stefans tips till andra: Säkerställ rätt bygglov, definiera behov tydligt och utnyttja modulernas flexibilitet för att skapa en trivsam och funktionell arbetsmiljö under hela hyresperioden.

Om Adapteo

Med decennier av erfarenhet vågar vi kallar vi oss en pålitlig partner. Vi vet vad som krävs för att leverera med högsta kvalitet i komplexa projekt med olika branschkrav och behov.

Modulära byggnader är den ultimata lösningen för att snabbt, högkvalitativt och effektivt skapa utrymmen som fungerar — oavsett om syftet är att möjliggöra en snabb expansion, överbrygga en renovering av befintliga lokaler eller etablera en helt ny verksamhet.

Modulärt skapar hög flexibilitet och frihet, och är dessutom oöverträffat kostnadseffektivt – utan en enorm investering. Men skönheten i vår cirkulära affärsmodell är inte bara att kunna erbjuda ”space-on-demand” – hyrbara modulbyggnadslöningar säkerställer också ett naturligt lågt koldioxidavtryck. Det betyder att den rätta lösningen för dig, också stödjer högt uppsatta klimatmål och minskar resursförbrukningen. Vill du veta mer? Fråga oss gärna!

Erfarenhet

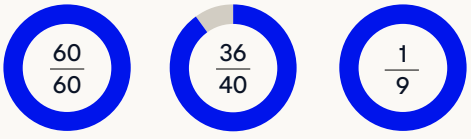
70år+

Medarbetare

650+

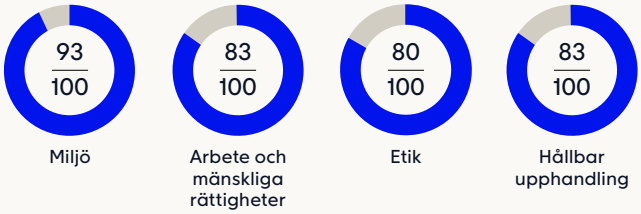
GRESB ★★★★★ 2024

Total poäng: 96/100



[1]I GRESB:s Real Estate Assessment 2024 placerade sig Adapteo på första plats av 9 deltagare i samma jämförelsegrupp (baserad på liknande verksamhet och geografisk placering).

PLATINUM Top 1% ecovadis Sustainability Rating JUN 2025



Total byggnadsyta

1,6 miljoner m²

Möjliggjorda utbildningstimmar

6,9 miljoner

Antal barn, elever, lärare, vårdgivare, kontorsarbetare och boende i våra lokaler

~250 000

Vill du veta om vi är rätt partner för dig?

Kontakta oss för en första dialog. Vi hjälper dig att hitta den perfekta lösningen för dina behov.

Adapteo