



# Co-working koncept Akademiska Hus

Slutrapport testbädden

Sharing City Göteborg, 2018–2021



Sharing  
Cities  
Sweden

A NATIONAL PROGRAM  
FOR THE SHARING<sup>1</sup>  
ECONOMY IN CITIES



AKADEMISKA HUS

**Sharing Cities Sweden** är ett nationellt program för delningsekonomi i städer. Programmet har som ambition att sätta Sverige på kartan som ett land som aktivt, och med ett kritiskt förhållningssätt, utforskar delningsekonomins roll för hållbara städer och ytterst Agenda 2030. I programmet har fyra testbäddar för delningsekonomi ingått i Stockholm, Göteborg, Malmö och Umeå.



**Testbädd Sharing City Göteborg** har bestått av 15 partners som inom testbädden arbetat, både enskilt och i olika konstellationer, med att utveckla och testa tjänster och koncept för att dela produkter och ytor.

På följande sidor beskrivs utvecklingsprocessen och lärdomarna från ett av delningskoncepten som utvecklats inom testbädden – Akademiska Hus co-working koncept A Working Lab, som del av en ny kontorsbyggnad i Johanneberg Science park vid Chalmers som öppnade hösten 2019. På följande sidor beskrivs utvecklingsprocessen och lärdomarna från detta.

Texten är skriven av Ebba Kullin, Akademiska Hus.

Mer om Sharing Cities Sweden på: [www.sharingcities.se](http://www.sharingcities.se)



Sharing Cities Sweden genomförs inom Viable Cities, ett svenskt innovationsprogram för hållbara attraktiva städer, gemensamt finansierat av den svenska innovationsmyndigheten Vinnova, Energimyndigheten och FORMAS.

## Om Akademiska hus co-working koncept

Kreativa krockar och oväntade möten gör människor mer innovativa och får oss att växa tillsammans. Det är idén bakom A Working Lab – Akademiska Hus nationella koncept för co-working och flexibla mötesplatser. Företagskunderna kan hyra in sig den tid de behöver för jobb, möten eller workshops. Akademiska Hus vision är att forma Sveriges mest attraktiva mötesplats och community på sina campus. A Working Lab vid Johanneberg Science Park i Göteborg öppnade i oktober 2019.

### Behov

I Akademiska Hus nya strategi för 2019-2021 "Samverkan för framtidens kunskapsmiljöer" så beskrivs en framtid med stora utmaningar. En allt snabbare utveckling av branschen med nya utmanare och förändrade värdekedjor. Digitaliseringen driver denna utveckling och sätter fokus på två arbetsspår. Dels utveckling av kärnaffären och dels ett snabbspår för innovativ utveckling för en framtida positionering och att utforska nya möjligheter i mindre skala innan det implementeras på resterande fastighetsbestånd. Co-working är sådan verksamhet som inte tillhör kärnverksamheten, men från vilken lärdomar och insikter på sikt kan tänkas ha stor inverkan på kärnaffären framför allt vad gäller tekniskt kunnande, kund- och användarförståelse. Co-working riktar sig inte mot Akademiska Hus traditionella kärnkund, men genom att jobba med nya mjukare värden och flytta fokus från värdet som finns i byggnaden till värdet som skapas inom byggnaden så kan Akademiska Hus lära sig mer om användarbehov och miljöer för innovativa möten. Det ger även kunskaper och insikter som är möjliga att följa upp och implementera i större skala på campusmiljöer för att stärka användarna av Sveriges olika campus och stärka Sverige som kunskapsnation.

På sikt kan Akademiska Hus affärsmodell förändras i grunden på grund av krav på hög lokaleffektivitet, effektiva lokaler och behov av att dela på lokaler. Syftet med att jobba med affärsmodellen i mindre skala inom ramen för co-working är att den möjliggör att testa nya intäktsströmmar och kostnadsstrukturer som säkerställer en långsiktigt hållbar affärsmodell baserad på behoven hos Sveriges universitet och högskolor i mindre skala och med mindre risk.

### Utveckling och test

#### Vad innehåller A Working Lab co-working?

- ca 1000 kvm co-workingyta, plan 2
- Mötesrum och projektrum om ca 240 kvm, i byggnaden som alla hyresgäster och co-workingmedlemmar kan dela på. Akademiska Hus eget kontor på plan 3 innehåller till exempel inga stora mötesrum då vi istället vid behov bokar ett stort co-working mötesrum.
- Restaurang, ca 500 kvm, i entréplan som är planerad så att alla i byggnaden har den som gemensamt lunchutrymme och kaffestation, men som även fungerar som loungeyta där det är möjligt att ta informella pauser eller möten eller arbeta enskilt i avskärnade eller öppna platser. Restaurangen är alltså naturligt ihopkopplad till co-workingytorna på plan 2, men den kommer även vara öppen för allmänheten och studenter där de kan jobba så länge de har en koppling till huset eller köper fika. Utöver dessa ytor kommer det även finnas kostnadsfria arbetsytor i atriet inom vilka co-working kan spilla över sin verksamhet.
- Learning Lab: En annan del av huset som kommer vara en viktig del av erbjudandet är de delar som ryms under begreppet Learning Lab: Detta är en lärande studio och hörsal, ett makerspace och ett popup och showroomområde som alla är tillgängliga för husets hyresgäster och co-workingmedlemmar.

- Under det senaste året har vi också blivit klara med ett aktivitetsrum, Health lab, som inrymmer en enkel träningslokal där syftet är att träna och röra sig tillsammans med andra.
- En tillfällig utemiljö med möbler byggda av likadana träpelare som byggnaden är gjord av och som är byggda för att kunna sitta själv eller tillsammans på.

### **Akademiska Hus utvecklar A Working Lab - nya tjänster och affärsmodeller**

Syftet med ovanstående co-working koncept är att skapa mötesplatser och facilitera en plats som möter behoven för framtidens samhällsbyggnadsutmaningar. Alla ytor i huset syftar till att driva möten och interaktioner och det är därför viktigt med en medveten design både av den fysiska miljön såväl som i erbjudanden och medlemskap där det finns en tydlig helhet. Dessa ytor kommer även bli viktiga ytor och mötesplatser mellan olika organisationer.

En viktig aspekt för att skapa en levande miljö på A Working Lab är att alla olika aktiviteter på platsen hänger ihop och skapar spillover till varandra. Akademiska Hus har även gradvis tagit över mer och mer av faciliteringen av byggnaden istället för att köpa in den tjänsten som service för att aktivt kunna utveckla det community och det sammanhang/mötesplats som vi vill uppnå i A Working Lab Johanneberg Science park.

## **Utvärdering & kunskap**

**Utvärdering med hjälp av konsulten Radicle:** "Insikter, lärande och verktyg från tvärsaktoriella teamet A Working Lab". En reflekterande utvärderingsprocess med teamet som arbetat med att utveckla co-working och byggnaden AWL om hur vi sprider kunskapen internt och hur vi bäst fortsätter att arbeta för att uppnå målen med verksamheten och byggnaden. Vi har under planeringen och utvecklingen av coworking A Working Lab i olika grupperingar varit på många studiebesök, men under Sharing City perioden har vi även nyttjat medel till att med hjälp av externa konsulter höja vårt medvetande om vår egen utvecklingsprocess i syfte att kunna fortsätta utvecklas.

En tydlig ambition och mål hos Akademiska Hus är att lära genom våra egna lokaler där vi framförallt är öppna för samarbeten med studenter och forskare på våra egna ytor, dvs våra egna kontor och co-workingytor.

- Studentprojekt med personalvetare på GU kring **delad onboardingprocess**. En identifierad viktig faktor som bidrar till en gemensam kultur och ett starkare community.
- **Quality in co-working** tillsammans med Chalmers.
- Facility managementtjänster, Affärshögskolan. Studentpraktikant har skrivit en utvärdering kring hur vi kan addera tjänster både på co-work och arenan i stort. Detta har lett till ny kunskap om hur man kan utveckla FM-funktionen i huset genom att dela på leverantörer.
- Hospitality Management. Studentpraktikanter göra arbete om utveckling av förutsättningar för ett fungerande community. Framförallt hur man från ax till limpa får ihop ett digitalt event. Hur man kan marknadsföra detta i ett community. Allt som är day to day med värdskapet i huset, onboarding till visningar, avtal till Maker Space, ambassadör och säljer in platsen. Lär mig vad mina kolleger gör, tex studentsamverkan till AWL. Hur man säljer ett koncept. Omvärldsbevakning för mötesindustrin. Undersökt hur vi kan öka intäkterna på mötesrummen. Pågående?

Ett av målen i A Working Lab har även varit att hitta olika sätt att inkludera studenter i mötesplatsen Johanneberg Science park då många aktörer som vill verka på platsen tycker att det är värdefullt att få kontakt med studenter. För att åstadkomma detta är det viktigt att hitta bra sammanhang och tillfällen för möten med övriga som är verksamma i byggnaden. Co-working är en stor möjliggörare här då vi i olika studentsamarbeten, som exempelvis samarbete med arkitektstudenter om Ljusdesign i Learning Lab eller samarbete med personalvetarstudenter om Onboarding i delade ytor, under perioder kan erbjuda studenter plats i lokalen. Även Makerspace är en bra plats där studentföreningar som blivit medlemmar kontinuerligt kommer att nyttja den lokalen. Ett annat upplägg är när till exempel vinnare i studenttävling Akademiska Hus innovation challenge under en period får medlemskap i co-working.

## Praktiska lärdomar

**Nya tjänster inom Akademiska hus:** En av de viktigaste frågorna är lärdomar och behov för hur man som community manager bygger det sociala kittet, vad har funkat eller ej funkat. Det har varit en stor utmaning att bygga det sociala kittet under pandemin.

**Gemensam kaffestation på entréplan:** Vi skulle vilja utvärdera värdet av en gemensam kaffestation i byggnaden som syftar till att generera krockar och fungera som mötesplats. Vi har inte utvärderat denna ännu, men ser att det just nu är en dyr lösning där placeringen av maskinen verkar vara en utmaning för att nå målet då det även är en genomfartsled till restaurangen. Vi kommer framöver behöva göra om förutsättningarna på denna plats för att det ska bli en yta där man kan hänga och dricka kaffe och verkligen stanna till.

**Facilitering/service i byggnaden:** Krävs en sammanhållande länk för att få igång interaktionen på platsen. Under perioden har Akademiska Hus från att först ha köpt in receptionstjänster hösten 2020 istället själva tagit över värdskapet i huset. Detta har genererat mycket bra i form av personer som alltid finns på plats som en hjälpare hand och som i det vardagliga arbetet connectar personer både på co-working samt i hela arenan samt större möjligheter att som fastighetsägare påverka community, kultur mm i hela byggnaden.

Vi har lärt oss att våra medlemmar efterfrågar interaktionen och detta är under uppbyggnad genom olika event. Man ser att egenföretagarna i större utsträckning kommer på diverse event, men de som har kolleger tenderar att komma på färre event.

**Gemensam kommunikation genom Slack:** svårt att få till interaktion på denna digitala yta.

**Flexavtal co-working:** En utmaning att få medlemmarna som sitter på sk. flexavtal att använda ytorna som det är tänkt. Man sätter sig gärna i de små mötesrummen för att ha dessa som "privata" kontor och är inte så villig att nyttja andra ytor än där man "boat in" sig.

**Affärs- och medlemsmodellen** har tagit tid att hitta ett fungerande koncept för och kommer fortsatt att vara en prioriterad fråga som är avgörande för hur vi får ihop helheten. Efterfrågan ställer högre krav på flexibilitet i framförallt medlemskap än vad policy och regelverk och befintligt affärsupplägg tillåter.

## Implementering och uppskalning

A Working Lab är ett steg för Akademiska Hus att öka sitt tjänsteutbud till nuvarande och framtida kunder. AWL har möjlighet att erbjuda ytterligare service till redan befintliga hyresgäster i Akademiska Hus fastigheter, samt till Kärnkund där AWL skapar ytor och möjligheter till samarbete och lärande.

AWL finns idag i Göteborg, Stockholm och Umeå. I ett första steg kommer fokus att vara att etablera verksamheten på nuvarande platser med möjlig expanderings på redan etablerade platser. I september 2021 öppnas den andra fasen på AWL i Umeå med nya 1500 kvm. AWL kommer alltid se till att nyetablering sker i nära samarbete med berört lärosäte för att säkerställa bästa läget och rätt inriktning beroende på Lärosätets specifika inriktning.

Utöver att det etableras fler AWL med flexibeluthyrning och co-working kan AWL spridas som ett servicekoncept där AWL agerar som aktören som håller ihop fastigheten och skapar gemensamma mötesplatser. Detta sker idag under namnet "Powered by AWL".

Powered by AWL bedriver vi AWL idag i två fastigheter på Campus Solna samt i AWL JSP fastigheten på Chalmers campus.

Aktuellt just nu på AWL Johanneberg Science park:

- Tough Techlab. Vi undersöker nu om vi kan öppna en delad industriyta men just nu finns inga beslut klara.
- Lanserat Health Lab som utgör en del av AWL och har till syfte att främja hälsan hos medlemsföretagens anställda samt bidra till att stimulera samarbeten och skapa affärskontakter genom att tillhandahålla aktiviteter, event, innovationsprojekt och gymlokal ("Health Lab").
- Fortsatt arbete med aktörer på platsen för att kunna utveckla Johanneberg Science Park. Det finns idag en projektgrupp som arbetar för att utveckla samverkan på platsen.

## Samverkan

I utvecklingen av co-working konceptet har de viktigaste samverkansaktörerna varit de övriga företagen som driver Johanneberg Science park. Under Sharing City perioden har vi haft kontakt med flera aktörer där vi undersökt om vi kan skapa ett tätare samarbete och för att bygga upp vår kunskap för mer möjliga samarbeten eller tjänster i framtiden. Just nu undersöker vi - efter kontakt med Vakansa genom Sharing City - om vi kan få till ett avtal där vi testar att via en digital delningstjänst/kontorsmäklartjänst för att även i högre omfattning kunna dela lokaler med civilsamhället, föreningslivet, kulturlivet.

## Resultat

Inom ramen för Sharing Cities Sweden har co-working utvecklats och testats ett koncept för co-working som kommer utvärderas senare när det varit igång ett tag under normalläge (ej präglat av distansarbete under pandemin) samt utvecklats och testats koncept för makerspace. Utvärderas först när det varit igång ett tag till, men det finns ett stort intresse från studenter. Akademiska hus är fortfarande bara i början av sina satsningar och inte ett projekt som ska avslutas under Sharing City perioden.

Under ramen för Sharing City har vi dock gjort en utvärdering av våra arbetssätt under projektet A Working Lab för att dokumentera framgångsfaktorer kring att tänka nytt med särskilt fokus på hur vi navigerar mellan traditionell projekthantering och utmaning i delade ytor, förändrat tjänsteutbud och nya roller för oss som fastighetsägare. De framgångsfaktorer vi listat är teamorienterat arbetssätt med hög trygghet och låg prestigelöshet i gruppen samt mod och tydlighet i målen från företagsledningen i att våga satsa och testa nya lösningar. Framöver ser vi att det uppstår behov av ännu fler olika tjänster/roller/personer hos oss som fastighetsägare än vad vi tidigare bedömde.

## **Reflektion**

Värdefullt framförallt att genom projektet få tillfälle till att byta erfarenheter, lärande, tillfälle till reflektioner samt stärkt kontaktnät. När vi nu som fastighetsbolag arbetar med att utveckla tjänster, innovationsprojekt och arbeta med nya partners och i nya sammanhang är det viktigt att skapa möjligheter till reflektion i högre grad för att kunna fortsätta utvecklas.

Ett av våra fokusområden när det gäller co-working är att fortsätta bygga community-kulturen på platsen och där har övriga deltagare i Sharing City varit en inspirations- och kunskapskälla till vad vi kan göra, vad som skapar värde och inte minst blir potentiella framtida samarbetspartners. Det har gett inspiration till en idébank kring kanske främst möjliga pop-up aktiviteter vid co-working.

Det har även varit värdefullt att få höra hur ideella föreningar och små företag med inriktning på delningsekonomi ser på fastighetsägaren som möjliggörare och i projektet tillsammans med även andra fastighetsbolag prata om hinder och affärsmöjligheter.