

Handläggare
Gabriel Ulug
Telefon: 08-508 48 009**Till**
Arbetsmarknadsnämnden
den 26 maj 2026

Förhyrning av ny lokal för Jobbtorg sydväst, Bodholmsgången 7 i Skärholmens centrum

Arbetsmarknadsförvaltningens förslag till beslut

1. Arbetsmarknadsnämnden beslutar att godkänna förhyrning för ny lokal för Jobbtorg sydväst på Bodholmsgången 7, med fastighetsbeteckningen Måsholmen 22, i Skärholmens centrum.
2. Arbetsmarknadsnämnden beslutar att ge förvaltningschefen i uppdrag att teckna hyresavtal, i enlighet med vad som anges i detta tjänsteutlåtande till en årshyra om 3,7 miljoner kronor.

Sammanfattning

Arbetsmarknadsförvaltningen hyr för närvarande en lokal på Ekholmsvägen 34, bakom Skärholmens centrum, för Jobbtorg sydväst. För att verksamhet ska få mer ändamålsenliga lokaler och bättre ska nå ut till sin målgrupp önskar man att flytta till en lokal i Skärholmens centrum. Nuvarande hyresavtal är uppsagt och löper till sista november 2026, men kan vid behov förlängas. Förvaltningen föreslår att nämnden beslutar att teckna hyresavtal för ny lokal i Skärholmen centrum med cirka nio års hyrestid.

Årshyran uppgår till 3 698 004 kronor, vilket innebär ett kvadratmeterpris på 3 532 kronor. Sammantaget blir kostnaden för den nya lokalen cirka 400 000 kronor lägre per år än den befintliga lokalen på Ekholmsvägen 34.

Bakgrund

Jobbtorg Sydväst består av jobbtorg unga och jobbtorg vuxna. Verksamhetens målgrupper är personer med försörjningsstöd och kvinnor med en svag ställning på arbetsmarknaden. Målgruppen erbjuds individuellt anpassat stöd för att närma sig studier eller arbete.

Verksamheten bedrivs i lokaler på Ekholmsvägen 34, bakom Skärholmens centrum. Verksamheten har varit lokaliserad till denna

lokal sedan 2016. Arbetsmarknadsförvaltningen har förändrat sitt arbetssätt efter coronapandemin, vilket medfört ett minskat behov av lokalyta. För att bättre kunna nå ut till målgruppen, både nya potentiella aspiranter och befintliga, samt för att få lokaler som bättre uppfyller verksamhetens behov önskar verksamheten ett flytta till en lokal som ligger närmare Skärholmens centrum och tunnelbana.

Ett lokalsök har utförts under höstterminen 2025. Uppdraget utfördes av Lokaler och hyror (fd Lokalplanering) på serviceförvaltningen som kontaktat stadens egna fastighetsägande bolag, inklusive fastighetskontoret, samt privata fastighetsägare. Lokalsöket identifierade ett par potentiella lokaler i och i närheten av Skärholmens centrum. Verksamheten har tillsammans med förvaltningens lokalstrateg och Lokaler och hyror genomfört platsbesök och haft dialog med berörda fastighetsägare.

Den 9 juni 2025 kallade Stadsledningskontorets stadsutvecklingsavdelning till gemensamt möte för kulturförvaltningen, Skärholmens stadsdelsförvaltning, arbetsmarknadsförvaltningen och serviceförvaltningen för att tillsammans sondera möjligheterna till samnyttjande av lokaler i och kring Skärholmens centrum. Vid mötet konstaterades att potential för detta finns och det beslutades att en kartläggning av behov skulle göras som nästa steg. Stadsledningskontoret anlitade serviceförvaltningen för detta.

Slutsatsen av kartläggningen resulterade i att förvaltningen i samråd med Stadsledningskontorets Stadsutvecklingsavdelning valde att gå vidare med en lokal hos Skärholmen Retail AB.

Hyreskontraktet för befintlig lokal löper ut sista november 2026 och har nio månaders uppsägningstid. Lokalen har sagts upp för avflyttning. En muntlig överenskommelse mellan arbetsmarknadsförvaltningen och befintlig fastighetsägare har dock träffats om att verksamheten vid behov har en option på att förlänga hyresavtalet.

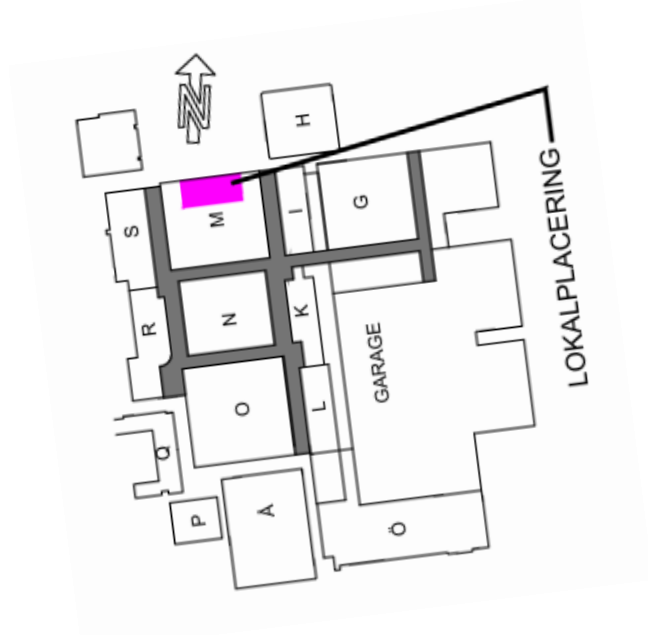
Ärendet

För att Jobbtorg sydvästs verksamhet bättre ska nå ut till sin målgrupp önskar man att flytta till en lokal i eller närmare Skärholmens centrum för att förbättra verksamhetens förutsättningar att komma i kontakt målgruppen. Den nuvarande lokalen är också för stor i förhållande till verksamhetens behov.

Beskrivning av ärendet

Den lediga lokalen hos fastighetsägaren i Skärholmens centrum har adress Bodholmsgången 7, 127 48 Skärholmen. Lokalens

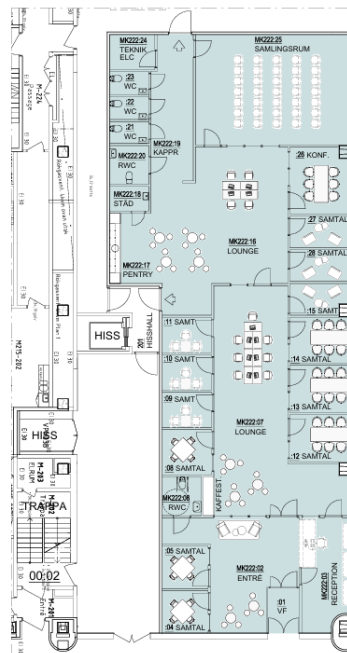
huvudentré vetter ut mot Skärholmstorget, mitt emot tunnelbaneentrén.



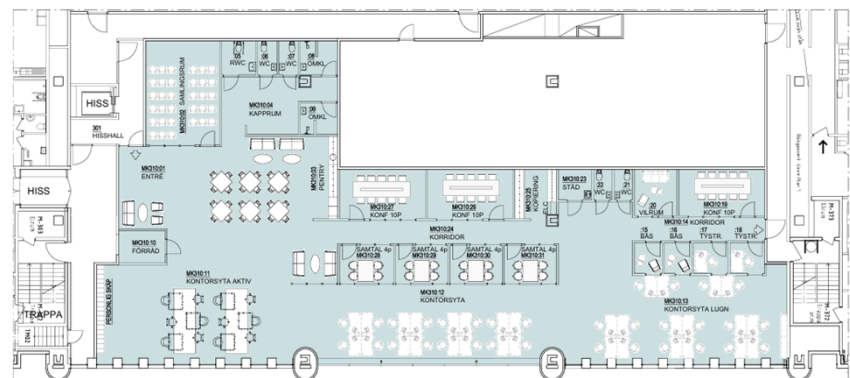
Lokalen består av två våningar; en bottenvåning på 401 kvadratmeter och en övervåning på 646 kvadratmeter, sammanlagt 1 047 kvadratmeter.

Lokalen är i dagsläget stomren och fastighetsägaren är villig att anpassa lokalen för den kommande hyresgästen. I och med att lokalen är stomren så bedömer fastighetsvärden att det tar cirka sex månader från ett undertecknande av hyreskontraktet tills att lokalen är klar för inflyttning.

Verksamheten har tillsammans med Lokalplaneringsenhetens inredningsarkitekt och förvaltningens lokalstrateg jobbat fram ett förslag för lokalens utformning med ytor för möten och aktiviteter tillsammans med aspiranter och andra besökare på gatuplan och personalytor på övervåningen.



Entréplan (02) Kontor
90108-MK222
401 m2



Plan 1tr (03) Kontor
90108-MK310
646 m2

Ekonomi

Hyra och kostnader

Bashyra uppgår till 2 826 900 kronor/år, vilken innebär ett kvadratmeterpris på 2 700 kronor.

Kostnaden för fastighetsskatt uppgår till 189 507 kronor/år.

Tillkommande ersättning för verksamhetsanpassningar av lokalen uppgår till 418 800 kronor/år.

Kostnad för drift, mediaförbrukning och sophämtning samt del i säkerhetsanläggning uppgår till 262 797 kronor/år.

Årshyran uppgår därmed till 3 698 004 kronor, vilket innebär ett kvadratmeterpris på 3 532 kronor.

Kostnader för el tillkommer.

100% av bashyran indexuppräknas årligen från och med 2028-01-01. Indextalet för oktober månad 2026 ska utgöra utgångspunkt för den första beräkningen av index och användas som basal för den första uppräknningen.

Förvaltningen hade gärna sett ett något kortare avtal, men för att erhålla den nu framförhandlade hyresnivån så var det ett krav från hyresvärden att avtalet behöver tecknas på nio år.

Den nuvarande lokalen på Ekholmvägen 32 har en årshyra på 4 091 217 kronor.

Sammantaget blir kostnaden för den nya lokalen således cirka 400 000 kronor lägre per år än den befintliga lokalen på Ekholmsvägen 34.

Avtalstid

Hyreskontraktet tecknas på cirka 9 år, med 9 månaders uppsägningstid.

Sammanställning av lokalkostnader

Lokalens yta (kvm)	1 047
Hyrestid från och med	2027-02-01 (ungefärligt datum). Kan eventuellt bli tidigare.
Hyrestid till och med	2035-12-31
Förlängning	Löper med 36 mån
Uppsägningstid	9 månader
Bashyra	2 826 900 kr/år
Fastighetsskatt	189 507 kr/år
Ersättning för verksamhetsanpassningar	418 800 kr/år
Drift, mediaförbrukning, sophämtning samt del i säkerhetsanläggning	262 797 kr/år
Totalt	3 698 004 kr/år

Övriga kostnader**Möbler och inredning**

Befintliga möbler och inredning kommer att i huvudsak flyttas med till den nya lokalen. Eftersom den nya lokalen är cirka 400 kvadratmeter mindre än den nuvarande så kommer viss befintlig inredning och möblering avyttras, antingen via Stocket eller stadens återbruksavtal för möbler och inredning. Viss komplettering av möbler och inredning kommer också behöva göras. Detta kommer primärt ske via återbruksavtalet.

Kostnaden för kompletterande möbler och inredning är i dagsläget inte fastställt.

Flyttkostnader

I samband med flytt till den nya lokalen kommer stadens upphandlade flyttfirma att avropas.

Kostnader för själva flytten är i dagsläget inte fastställt.

Tidplan

Hyreskontraktet för befintlig lokal löper ut sista november 2026 och har nio månaders uppsägningstid. Lokalen har sagts upp för avflyttning. En muntlig överenskommelse mellan arbetsmarknadsförvaltningen och befintlig fastighetsägare har dock träffats om att verksamheten vid behov har en option på att förlänga hyresavtalet.

Ett underskrivande av hyreskontraktet innebär också en formell beställning av verksamhetsanpassningarna av lokalen i enlighet med framtagna ritningar som presenterats ovan.

Fastighetsägaren bedömer att lokalen är färdig för ibruktagande cirka sex månader efter påskrivet hyreskontrakt.

Risker

Tidplan

I det fall färdigställande av den nya lokalen inte sker i enlighet med den tidplan som fastighetsägaren kommunicerat behöver verksamheten fortsätta bedrivas i befintlig lokal. En option med nuvarande fastighetsägare möjliggör fortsatt bruk av befintlig lokal och därmed hantering av risken för att byggnationens färdigställande inte sker i tid.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts i samarbete mellan ekonomistaben och Jobbtorg sydväst.

Beredning av ärendet har också skett i dialog med Stadsledningskontorets stadsutvecklingsavdelning samt Skärholmens stadsdelsförvaltning och kulturförvaltningen.

Samverkan med fack/skyddsombud har skett 2026-03-18

Jämställdhetsanalys

Arbetsmarknadsförvaltningen anser att den föreslagna lokalen kommer att fungera bra för både kvinnor och män och att inga särskilda åtgärder utifrån ett jämställdhetsperspektiv behöver vidtas. Utifrån ovanstående föreslår arbetsmarknadsförvaltningen arbetsmarknadsnämnden att besluta i enlighet med förvaltningens förslag.

Förvaltningen synpunkter och förslag

Förvaltningen anser att den föreslagna lokalen är väl lämpad för verksamhetens behov och att läget är mycket bra för komma i kontakt med målgruppen. Kostnaden per år är dessutom cirka

400 000 kronor lägre än för den befintliga lokalen på Ekholmsvägen 32.

Utifrån ovanstående föreslår arbetsmarknadsförvaltningen att besluta i enlighet med förvaltningens förslag.

Karina Uddén
Förvaltningschef
Arbetsmarknadsförvaltningen

Fredrik Bister
Ekonomichef
Arbetsmarknadsförvaltningen