

# Fastighetspolitik

## I Policydokumentets syfte

Det här dokumentet beskriver studentkårens permanenta principer för fastighetsegendomens underhåll, skötsel, ekonomi och förändringar i den.

AUS fastighetsegendom består av den ideella fastighetsegendomen och av den vinstdrivande fastighetsegendomen. Till den ideella fastighetsegendomen räknas bland annat kontors- och möteslokalerna som används i studentkårens ideella verksamhet samt studenbostadsfastigheterna, som utgör majoriteten av AUS fastighetsegendom. Till de vinstdrivande fastigheterna och lokalerna räknas objekt med det främsta syftet att ge studentkåren avkastning. Till dessa hör till exempel affärs- och verksamhetslokaler som ägs av AUS och hyrs ut till utomstående. En bostadsfastighet kan konstateras vara vinstbringande genom den process som beskrivs i det här dokumentet.

Det här dokumentet gäller i första hand fastigheter och lokaler som ägs i ett ideellt syfte. Principerna för vinstbringande fastigheter beskrivs i ett särskilt kapitel.

Förutom fastighetspolitiken styrs AUS bostads- och fastighetsverksamhet av:

- Ekonomi- och egendomsförvaltningspolitiken
- Fastighetsstrategin
- Policydokumentet för boende
- Reglementet för boende
- Förvaltningsreglementet för boende
- Miljöriktlinjen

Som bilaga till fastighetspolitiken sammanställs ett sammandrag över studentkårens fastighetsegendom som uppdateras kontinuerligt.

## 2 Grundläggande principer för fastighetsverksamheten

*För medlemmarna på medlemskårens villkor:* AUS fastighetsverksamhet har som mål att betjäna medlemskåren och svara mot medlemmarnas behov. Med undantag av de fastigheter och lokaler som definierats som vinstdrivande strävar AUS inte efter vinst genom sin fastighetsverksamhet. AUS fastighetsegendom är till för medlemskåren, och därför ska användarna garanteras så omfattande möjligheter som möjligt att påverka hur egendomen används.

*Till låns av kommande generationer:* Studentkårens fastighetsegendom är inte bara till för en generation studenter. Varje generation har ansvaret att se till att egendomen övergår till följande generation i ett ännu bättre skick än tidigare. Därför förvaltas fastighetsegendomen på ett sätt som garanterar att dess värde består eller ökar med tiden. Fastighetsegendomen underhålls systematiskt och alla beslut beaktar de ekonomiska konsekvenserna på lång sikt.

*Uppnå studentkårens syfte och ideella mål:* Fastighetsverksamheten är en del av AUS verksamhet och ett sätt att uppnå studentkårens syfte. I fastighetsverksamheten följs studentkårens värderingar och principer samt de mål som studentkåren satt upp för

Godkänd på delegationens möte XX/2016

sin egen verksamhet i bland annat miljöfrågor. Att erbjuda lokaler till ett rimligt pris är ett sätt att möjliggöra mångsidig studentverksamhet för AUS medlemmar. AUS fastighetsverksamhet sköts på ett sätt som bidrar till att uppnå AUS ideella mål.

### 3 Underhåll, kondition, reparationer och nybyggnad

#### 3.1 Kondition

AUS sköter fastighetsunderhållet på ett sätt som tryggar fastigheternas värde över tid och så att nivån motsvarar användarnas behov. Varje fastighets kondition motsvarar hyresgästernas kravnivå med beaktande av deras betalningsberedskap. Alla fastigheternas kondition ska ändå minst motsvara den miniminivå som allmänt förväntas av en bostad. Hyresgästerna har möjlighet att påverka nivån på fastighetens kondition genom respons, enkäter och invånarverksamhet. När det gäller andra lokaler och fastigheter som används för den ideella verksamheten sköts underhållet så att konditionen motsvarar användarnas behov med beaktande av kostnadsnivån. Konditionen hålls åtminstone på en nivå som tryggar lokalernas bruksvärde över tid.

AUS ansvarar inte för underhåll orsakat av ändringsarbeten som hyresgästen själv gjort i föreningslokaler eller förråd som kåren hyr ut.

Konditionsnivån i AUS fastigheter följs upp och upprätthålls systematiskt. AUS-ägda fastigheters kondition följs upp med regelbundna konditionsgranskningar och kontinuerlig uppföljning av slitage och kostnader. Kommande reparationer i AUS fastigheter bedöms i fastighetsspecifika långtidsplaner (PTS) som görs upp på basis av fastighetsspecifika konditionsbedömningar och konditionsundersökningar.

#### 3.2 Nybyggnad och underhåll

Underhållet av fastigheterna sköts i huvudsak som köptjänst av utomstående leverantörer. Tjänsterna ska regelbundet konkurrensutsättas enligt ändamålsenlighetsprincipen och lokala aktörer ska också beaktas. För fastigheternas årsreparationer ingås årliga avtal med flera olika reparations- och serviceleverantörer. I en del av avtalen ingår också dygnetruntjour.

Renoveringsprojekt och nybyggnad konkurrensutsätts från fall till fall. På konkurrensutsättningarna tillämpas en helhetsbedömning som beaktar både kostnader och kvalitetsfaktorer.

Hyresgästerna i AUS bostäder får göra lätta renoveringar i sina bostäder enligt separata anvisningar. Ändringsarbeten i föreningslokaler som AUS hyr ut kan göras med separat tillstånd av studentkåren. AUS anställda med ansvar för fastigheterna ger tillstånd för små ändringar, medan tillstånd för betydande ändringar ska sökas skriftligt av AUS styrelse. Åtminstone alla åtgärder som förutsätter bygglov anses vara betydande ändringar.

#### 3.3 Samhällsansvar i fastighetsverksamheten

AUS miljömål beaktas i planeringen av nya objekt, vid grundläggande renoveringar och i fastighetsunderhållet. Energieffektivitet eftersträvas i all fastighetsverksamhet. I underhållet av bostadsfastigheter beaktas boendetrivseln, kostnadseffektiviteten och

Godkänd på delegationens möte XX/2016

miljövänligheten på ett balanserat sätt. I samband med fastighetsreparationer försöker man förbättra energieffektiviteten när det är motiverat med beaktande av kostnaderna och den mängd energi som kan sparas. I de objekt AUS äger används el som producerats på ett miljövänligt sätt.

I egenskap av byggherre satsar AUS på bland annat materialval och byggkvalitet för en ökad livslängd, vilket gör livscykelkostnaderna rimligare och fastigheten miljövänligare. I sin fastighetsverksamhet ställer sig AUS positivt till nya miljövänliga teknologier och lösningar.

Kulturvärden beaktas i utvecklingen och underhållet av AUS fastighetsbestånd. Flera av AUS fastigheter ligger på Otnäs campusområde, som är en av de byggda kulturmiljöerna av riksintresse (RKY). I byggandet beaktar AUS principerna för byggnadsvård på ett sätt som gör det möjligt att använda objekt och områden i enlighet med AUS mål och som inte orsakar användarna orimliga tilläggskostnader.

#### 4 Ändringar i bostads- och fastighetsbeståndet

Målet är att äga marknadsdugliga bostäder som motsvarar efterfrågan som konstaterats bland studenterna. AUS strävar efter att äga så många övriga ideella fastigheter och lokaler att studentkårens ideella mål kan uppnås. Kriterierna för AUS bostadsbestånd slås fast i policydokumentet för boende och målen för ändringar i fastighetsbeståndet bestäms i fastighetsstrategin.

##### 4.1 Anskaffning och byggande

AUS utökar sitt bostadsfastighetsbestånd i första hand på det sätt som totalt är förmånligast och med beaktande av livscykel- och förvaltningskostnader, risker och bruksvärde för de objekt som anskaffas. AUS kan förvärva nya bostadsobjekt genom att låta bygga bostadsfastigheter ensam eller tillsammans med samarbetspartner, genom att köpa bostadsfastigheter eller enskilda bostäder, eller genom att ändra användningssyftet för objekt som anskaffats. I första hand låter AUS bygga nya objekt med hjälp av långa räntestödslån med statsborgen och produktionsstöd för studentbostäder, såsom investeringsbidraget för specialgrupper. AUS kan låta bygga bostadsobjekt också med andra typer av lån, om de totala kostnaderna blir lägre.

AUS producerar andra lokaler som stödjer den ideella verksamheten i första hand genom att låta bygga sådana i anslutning till bostadsobjekten som en del av utrymmena som ansluter sig till boendet. Byggandet av ideella lokaler som är åtskilda från bostadsobjekten behandlas alltid separat med beaktande av projektets inverkan på den ideella verksamhetens ekonomi.

Det centrala målet i AUS bostadsverksamhet är att erbjuda bostäder till ett rimligt pris enligt självkostnadsprincipen. Det här kräver att användningsgraden är hög, utrymmet utnyttjas på ett effektivt sätt och byggnadskostnaderna hålls nere. Därför låter AUS bygga bostäder med anslutna lokaler som garanterat efterfrågas i det aktuella området, och AUS strävar efter att maximera andelen bostadsyta som hyrs ut ifall det inte finns en tydlig efterfrågan på gemensamma utrymmen. I sina byggprojekt undviker AUS risker som kan höja byggkostnaderna. Separat belåning förutsätts när lokaler för andra

Godkänd på delegationens möte XX/2016

ändamål än boende byggs i ARA-stödda bostadsobjekt, vilket ökar risken för AUS ekonomi. Därför undviker AUS att bygga affärslokaler i bostadsfastigheter, men kan låta bygga sådana om det är en förutsättning för att bostadsprojektet ska kunna genomföras och om den risk som affärslokalen orsakar är liten i förhållande till bostadsobjektets betydelse.

Ett måldokument godkänt av delegationen över den eftersträlvade bostadsfördelningen utarbetas och uppdateras kontinuerligt. Där bestäms mål för bostadstypernas ytor och ett områdesspecifikt mål för fördelningen av bostadstyper. Innan planeringen inleds beslutar styrelsen separat för varje nytt bostadsobjekt om den bostadsfördelning och de gemensamma utrymmen som eftersträvas.

AUS försöker förvärva tomterna i samband med nybyggen med ARA:s räntestödslångivning. I övriga fall övervägs tomtanskaffningen från fall till fall och genomförs när lösningen på lång sikt är förmånligast för AUS och mest ändamålsenlig för att trygga fastighetsbeståndet. Alternativt försöker AUS ingå långsiktiga arrendeavtal med markägarna som kan förlängas på samma villkor efter att arrendetiden gått ut och där man kommit överens om rimliga principer för arrendehöjningar. Om tomterna anskaffas med avkastning från bostadsverksamheten hålls eventuella risker i anslutning till anskaffningen inom bostadsverksamheten. Om placeringstillgångar används för anskaffningen av tomter förutsätts samma långsiktiga avkastning som för övriga placeringstillgångar.

#### 4.2 Avyttring av fastigheter

AUS kan avstå från en bostadsfastighet eller lägenhet som studentkåren helt eller delvis äger om den inte uppfyller de kriterier för AUS bostadsbestånd som ingår i policydokumentet för boende. Det är möjligt att avstå från andra ideella fastigheter än bostäder om dessa inte längre behövs för att uppnå AUS ideella mål. När ett bostadsobjekt inte längre uppfyller de kriterier som ställts upp i policydokumentet för boende ska AUS besluta om studentkåren fortfarande ska äga objektet, om det ska säljas eller göras vinstdrivande.

Avyttring av en fastighet är alltid ett betydande ekonomiskt beslut enligt § 38 i AUS stadgar. Beredningen kan inledas med styrelsens beslut i ett läge då en bostadsfastighet inte uppfyller de kriterier som ställts upp i policydokumentet för boende. I andra fall fattar delegationen beslutet att inleda beredningen.

AUS säljer bostadsfastigheter och andra ideella fastigheter när det med tanke på AUS ideella mål inte längre är nödvändigt att äga dem. Därför försöker AUS alltid få maximal vinst från de objekt studentkåren säljer. Studentbostadsobjekt säljs på det sätt som är ekonomiskt mest lönsamt för AUS med beaktande av eventuella ARA-begränsningar.

Delegationen kan besluta att ett bostadsobjekt omvandlas till ett vinstdrivande objekt förutsatt att ARA:s begränsningar inte hindrar det och att objektet inte längre uppfyller de kriterier som AUS policydokument för boende ställer upp för bostadsbeståndet. Andra ideella fastigheter än bostadsfastigheter kan med delegationens beslut omvandlas till vinstdrivande när de inte längre behövs i studentkårens ideella verksamhet.

Godkänd på delegationens möte XX/2016

Omvandlingen till vinstdrivande verksamhet innebär att man debiterar marknadshyror och syftet är att ge AUS vinst på samma sätt som de övriga placeringstillgångarna.

## 5. Bostads- och fastighetsverksamhetens ekonomi

I AUS bostads- och fastighetsverksamhet sköts ekonomin på ett sätt som:

- Tryggar egendomen och dess värde för kommande studentgenerationer.
- Gör det möjligt att till en rimlig kostnad använda AUS fastighetsegendom för verksamhet i enlighet med AUS ideella mål.
- Håller hyrorna för AUS hyresgäster betydligt under marknadsnivån
- Undviker höjningar av medlemsavgiften på grund av kostnaderna för fastigheter och lokaler som används i den ideella verksamheten.

AUS studentbostadsverksamhet är en central medlemstjänst som erbjuder medlemmarna en möjlighet till billigare boende än på den fria marknaden. Självkostnadsprincipen för hyror är inte bara ett tvång dikterat av ARA:s begränsningar, utan en ideell utgångspunkt för bostadsverksamheten.

AUS strävar inte efter att bostadsverksamheten eller den övriga ideella fastighetsverksamheten ska vara vinstdrivande. Eventuella räntor på studentbostadsobjektens eget kapital ska hållas inom bostadsverksamheten och användas för att finansiera nya bostadsobjekt eller renoveringar eller för andra kostnader i anslutning till bostadsverksamheten. Vinsten från försäljningen av bostadsobjekt används för AUS bostadsverksamhet om inte delegationen från fall till fall beslutar något annat.

AUS följer ARA:s anvisningar för hyresbestämning och lagstiftningen om fastställandet av självkostnadshyror.

### 5.1 Kostnader

Kostnaderna budgeteras fastighetsvis med undantag för objekt där skötsel- eller kapitalkostnaderna inte kan specificeras fastighetsvis.

Som kostnader för bostadsfastigheten räknas skötsel- och kapitalkostnader i anslutning till bostadslokaler och boende. Som bostadslokaler eller utrymmen som ansluter sig till boende räknas utrymmen som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller dess föregångare har godkänt, eller som kan jämföras med sådana.

Kostnaderna för evenemanglokaler och föreningslokaler i bostadsfastigheter täcks från fastighetens budget. Även personalkostnaderna för uthyrningen och förvaltningen av dessa räknas som kostnader. Kostnaderna för evenemanglokaler och föreningslokaler som inte ligger i bostadsfastigheter täcks från budgeten för den ideella verksamheten.

I budgeteringen förbereds kommande renoveringar genom en fastighetsspecifik renoveringsreservering. Stora renoveringar finansieras med lån. För små renoveringar kan intern finansiering användas från fall till fall.

Godkänd på delegationens möte XX/2016

## 5.2 Intäkter

Intäkter från bostads- och fastighetsverksamheten syftar på intäkterna från uthyrningen av bostäder, evenemanglokaler, föreningslokaler och andra motsvarande lokaler i ideell användning. Intäkterna från rena placeringsfastigheter behandlas som de övriga placeringstillgångarna.

AUS har som mål att hyresintäkterna från bostäderna ska täcka fastighetens kapital- och skötselkostnader och att hyrorna ska förbli rimliga och motsvara bostädernas upplevda bruksvärde.

AUS fastställer bostadsfastigheternas hyra per kvadratmeter fastighetsvis så att hyran täcker fastighetens skötsel- och kapitalkostnader efter övriga intäkter. Efter att ha hört delegationen gör styrelsen upp en anvisning för beräkning av hyrorna som stöd i beredningen av hyresbesluten. Förslagen på hyror för de olika fastigheterna bereds utgående från anvisningen. Studentkårens styrelse fattar beslut om förslaget till hyror för bostadsfastigheter som redovisas direkt i studentkårens balansräkning. Förslaget om hyror för bostadsobjekt i fastighetsaktiebolag bestäms av styrelsen för det aktuella fastighetsaktiebolaget med styrning från studentkårens styrelse. Samarbetsorganet för boende ombeds ge ett utlåtande om hyrorna. Delegationen fastställer hyrorna i samband med behandlingen av studentkårens budget.

För det egna kapitalet som placerats i studentbostadsobjekt uppbär AUS högst den maximala ränta som lagstiftningen och ARA tillåter (4 % år 2017). För renoveringsreserveringar uppbärs per månad högst det maximala belopp som ARA och lagstiftningen tillåter (år 2017 1€/m<sup>2</sup> i objekt där räntestödslån lyfts för mindre än 20 år sedan och i övriga objekt högst 2€/m<sup>2</sup>). AUS kan jämna ut hyrorna mellan olika fastigheter för att bostädernas hyror ska förbli rimliga och motsvara bruksvärdet. Eventuella utjämningar genomförs genom att kapitalkostnaderna jämnas ut.

Kostnaderna för evenemanglokaler och föreningslokaler i bostadsfastigheter budgeteras i fastighetens budget. Kostnaderna för evenemanglokaler och föreningslokaler som inte ligger i bostadsfastigheter budgeteras i budgeten för den ideella verksamheten. Studentkårens styrelse eller styrelsen för det aktuella fastighetsbolaget gör upp förslaget till hyror för lokalerna enligt styrelsens anvisningar. Delegationen fastställer hyrorna i samband med behandlingen av studentkårens budget.

AUS strävar efter att maximera de långsiktiga hyresintäkterna från lokaler i bostadsfastigheter eller andra ideella fastigheter som inte är bostäder eller betjäna AUS ideella mål. Sådana utrymmen är till exempel affärslokaler i bostadsfastigheterna. Undantag kan göras om det anses motiverat med tanke på medlemskårens och hyresgästernas intressen, till exempel när man genom att ge avkall på hyresintäkterna kan erbjuda service som hyresgästerna eller medlemmarna i området behöver.

## 6. Förvaltning

AUS förvaltar fastighetsegendomen på ett sätt som är totalt sett ekonomiskt förmånligast och möjliggör en flexibel användning av egendomen. En del av AUS fastighetsegendom redovisas direkt i balansräkningen och del i separata fastighetsbolag. AUS försöker inte förenhetliga ägandeformen för alla fastigheter om det inte kan

---

### AUS

Godkänd på delegationens möte XX/2016

genomföras utan betydande skattepåföljder och om det inte är ekonomiskt lönsamt för AUS. Av nya bostadsobjekt bildas egna fastighetsbolag enligt tomtgränserna. AUS förvaltar sina bostadsobjekt på ett sätt som möjliggör hyresutjämning.

AUS strävar i första hand efter att äga fastighetsbolagen helt. Om det inte är möjligt strävar AUS efter att äga en tillräcklig majoritet av fastighetsbolaget.

Studentkårens styrelse utser AUS representanter i styrelserna för de fastighetsaktiebolag som AUS helt eller delvis äger, och AUS representanter styrs av studentkårens styrelse.

Styrelsen beslutar om användningssyftet för AUS ideella lokaler. Med styrelsens beslut kan lokaler anvisas som föreningslokaler, evenemangslokaler eller för AUS eget bruk.

### 7. Vinstdrivande fastigheter och lokaler

Syftet med de vinstdrivande fastigheterna och lokalerna är att ge studentkåren vinst. Dessa omfattar affärs- och verksamhetslokaler som hyrs ut till utomstående samt bostadsfastigheter som konstaterats vara vinstdrivande. Att äga vinstdrivande fastigheter hör inte till AUS kärnverksamhet, och studentkåren avstår från sådana om det helhetsekonomiskt sett är en förnuftig lösning. Beslut om försäljning av vinstdrivande fastigheter och lokaler fattas av delegationen, och beredningen kan inledas med styrelsens beslut.

AUS strävar efter bästa möjliga långsiktiga avkastning av sina vinstdrivande fastigheter och lokaler.

### 8. Ikraftträdande och ändrande

Ändringar i den här fastighetspolitiken görs av delegationen. Ändringarna träder i kraft omedelbart, om inget annat nämns i beslutet.

Den här fastighetspolitiken träder i kraft 1.1.2017.

Den här fastighetspolitiken har godkänts XX.XX.2016 på delegationens möte X/2016.