

Godkänd på delegationens möte 07/2026

Fastighetspolitik

1. 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 möteslokaler som används i studentkårens ideella verksamhet samt studenbostadsfastigheterna, som utgör majoriteten av AUS fastighetsegendom. Till de vinstdrivande fastigheterna och lokalerna räknas objekt med det närmsta syftet att ge studentkåren avkastning. Till dessa hör till exempel affärs- och verksamhetslokaler som ägs av AUS och hyrs ut till utomstående. Beträffande vinstbringande fastighetsegendom gör AUS inte direkta fastighetsplaceringar. En bostadsfastighet kan konstateras vara vinstbringande genom den process som beskrivs i kapitel 7 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 kapitel 7.

Förutom fastighetspolitiken styrs AUS bostads- och fastighetsverksamhet av:

- AUS strategi
- Ekonomi- och egendomsförvaltningspolitiken
- Reglementet för boende

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 utan det är på varje generations ansvar att garantera att kommande generationer får egendomen i minst samma skick. 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 sin

egen verksamhet i bland annat ansvarighetsfrågor. 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 upprätthåller fastighetsunderhållet på ett sätt som tryggar fastigheternas värde över tid, beaktandes kostnadsnivån och så att konditionsnivån motsvarar användarnas behov. Hyregästerna har möjlighet att påverka nivån på fastighetens kondition genom respons, enkäter och invånarverksamhet.

AUS svarar inte för underhållet för sådana ändringsarbeten som hyresgästen gjort i förenings- och förrådsutrymmen.

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

Fastigheternas underhåll sköts så kostnadseffektivt som möjligt. Tjänsterna konkurrensutsätts regelbundet enligt ändamålsenlighetsprincipen och lokala aktörer ska också beaktas. För fastigheternas underhåll upprättas ramavtal. Vid behov inkluderas även dygnetruntjour i en del avtal.

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

Underhållsansvaret för AUS hyresbostäder och hyreslokaler fastställs enligt AUS ansvarsfördelningstabeller. Ändringsarbeten i föreningslokaler som AUS hyr ut kan göras med separat tillstånd av studentkåren. För alla ändringsarbeten ska ansökas om tillstånd av AUS fastighetschef. AUS fastighetschef samt av medlemstjänsterna på ett separat anvisat sätt. Hyresgästen har rätt att kräva återbehandling av ett ärende som fått nekande beslut av AUS styrelse. Beträffande betydande ändringsarbeten behandlas ansökningarna också av AUS styrelse.

3.3. Samhällsansvar i fastighetsverksamheten

AUS ansvarsmål beaktas i byggandet och i fastighetsunderhållet ur ekologiskt, ekonomiskt, och socialt hållbart perspektiv. Energieffektivitet eftersträvas i all fastighetsverksamhet. I underhållet av bostadsfastigheterna beaktas jämt boendetrivseln, kostnadseffektiviteten och ansvarsfullheten. I samband med fastighetsreparationer försöker man förbättra

energieffektiviteten när det är motiverat med beaktande av kostnaderna och den mängd energi som kan sparas. AUS använder kolneutral elektricitet i alla sina objekt.

Som byggare satsar AUS på rimliga livscykelkostnader i byggnaderna och miljövänlighet. 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

AUS mål är att äga rimligt prissatta bostäder nära Aalto-universitetet som motsvarar efterfrågan bland studenterna. AUS strävar efter att äga så många övriga ideella fastigheter och lokaler att studentkårens ideella mål kan uppnås.

4.1. Anskaffning och byggande

AUS bygger sin bostadsfastighetsbas på ett sätt som är förmånligast till livscykelkostnaderna. AUS kan förvärva nya bostadsobjekt genom att låta bygga bostadsfastigheter ensam eller tillsammans med samarbetspartner, genom att köpa bostadsfastigheter eller genom att ändra användningssyftet för objekt som anskaffats. AUS bygger nya objekt alltid med förmånligast finansiering beträffande helhetskostnaderna beaktandes stöden för studentbostadsbyggande.

Anskaffningen av olika ideella lokaler och byggande behandlas alltid som specialfrågor i bostadsverksamheten som behandlas av styrelsen och enligt stadgarna även av ekonomidirektionen och delegationen. Andra än boendetrymmen kan även hyras utöver ägande.

Ett centralt mål för AUS bostadsverksamhet är att erbjuda rimligt prissatt boende med självkostnadsprincipen. Det här kräver att användningsgraden är hög, utrymmet utnyttjas på ett effektivt sätt och byggnadskostnaderna hålls nere. AUS bygger därför sådana bostäder och lokaler som har säker efterfrågan på ifrågavarande område. AUS strävar att maximera uthyrda boendekvadratmeter av byggarealen. I sina byggprojekt undviker AUS risker som kan höja byggkostnaderna. Annat byggande än lokaler som betjänar boende i Varke-stödda bostadsobjekt förutsätter särskild finansiering vilket kan öka 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.

Delegationen hörs separat beträffande varje nytt bostadsobjekts bostadsfördelning, andelen gemensamma utrymmen och eventuella andra ideella funktioner.

AUS strävar att skaffa tomterna i samband med nybyggandet med Varkes räntestödslån eller förmånligaste finansiering som beaktar helhetskostnaderna. I övrigt skaffas tomterna med övervägande från fall till fall och genomförs då när det är ekonomiskt lönsammast för AUS

på lång sikt och för fastighetsbasens den bästa lösningen. 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.

4.2. Avyttring av fastigheter

AUS kan avyttra en bostadsfastighet eller lägenhet delvis eller helt som inte genomför AUS strategi. 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 strategin ska AUS besluta om studentkåren fortfarande ska äga objektet i studentbostadsbruk, om det ska säljas eller göras vinstdrivande. Det är ett ekonomiskt betydande beslut att avyttra en fastighet enligt AUS stadgar § 39. AUS strävar alltid efter att få den bästa avkastningen för de objekt som säljs.

Delegationen kan besluta att ett bostadsobjekt omvandlas till ett vinstdrivande objekt förutsatt att Varkes begränsningar inte hindrar det och att objektet inte längre uppfyller de kriterier som AUS strategi 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. 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 Varkes begränsningar, utan en ideell utgångspunkt för bostadsverksamheten.

AUS strävar inte att göra vinst med studentbostadsverksamheten eller övrig ideell fastighetsverksamhet. Avkastningen som fås genom att sälja bostadsobjekt används till AUS bostadsverksamhet, om inte delegationen beslutar om annat. AUS följer Varkes hyresfastställningsanvisningar och lagstiftningen som gäller självkostnadshyran i de objekt som omfattas av Varke-begränsningar.

5.1. Kostnader

Kostnaderna budgeteras fastighetsmässigt. 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.

5.2. Inkomster

Med bostadsverksamhetens inkomster menas de inkomster som fås av uthyrningen av bostäder och tjänster och lokaler som gäller dem. Fastigheternas inkomster som gäller sådana fastigheter som är i placeringsanvändning behandlas som övrig placeringsegendom. Inkomster för evenemanglokaler, föreningslokaler och övriga i ideellt bruk varande fastigheter behandlas som en del av AUS föreningsverksamhet ekonomi.

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. 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. Av hyror bes ett utlåtande av samarbetsorganet för boende. Delegationen fastställer hyrorna i samband med behandlingen av studentkårens budget.

För det egna kapitalet som placerats i studenbostadsobjekt uppbär AUS högst den maximala ränta som lagstiftningen och Varke tillåter (4% år 2026). För renoveringsreserveringar uppbärs per månad högst det maximala belopp som Varke och lagstiftningen tillåter (år 2026 1€/m² i objekt där räntestödslån lyfts för mindre än 20 år sedan och i övriga objekt högst 2€/m²). AUS kan jämna ut hyrorna mellan olika fastigheter för att bostädernas hyror ska förbli rimliga och motsvara bruksvärdet.

Evenemanglokaler, föreningslokaler som finns i bostadsfastigheter samt övriga lokaler som tjänar studentkårens ideella verksamhet betalar självkostnadsbaserad hyra för bostadsfastigheten.

AUS strävar efter att maximera de långsiktiga hyresintäkterna från lokaler i bostadsfastigheter eller andra ideella fastigheter som inte är bostäder eller betjänar AUS ideella mål. Sådana utrymmen är till exempel affärslokaler i bostadsfastigheterna. Undantag kan göras om det anses motiverat med tanke på AUS medlemmars 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 del i separata fastighetsbolag. AUS försöker inte förenhetliga ägandeformen för alla fastigheter om det inte kan genomföras utan betydande skattepåföljder och om det inte är ekonomiskt lönsamt för AUS. Beträffande nya

223 bostadsobjekt löses ägarformen från fall till fall beaktandes AUS helhetsförmån. AUS
224 förvaltar sina bostadsobjekt på ett sätt som möjliggör hyresutjämning.

225

226 AUS strävar i första hand efter att äga fastighetsbolagen helt. Om det inte är möjligt strävar
227 AUS efter att äga en tillräcklig majoritet av fastighetsbolaget. Studentkårens styrelse utser
228 AUS representanter i styrelserna för de fastighetsaktiebolag som AUS helt eller delvis äger,
229 och AUS representanter styrs av studentkårens styrelse. Studentkåren ser till att
230 fastighetsförsäkringen och övrigt försäkringsskydd är tillräckligt i ägda fastigheter

231

232 Styrelsen beslutar om användningssyftet för AUS ideella lokaler. På styrelsens beslut kan
233 lokaler bli föreningslokaler, evenemangslokaler eller tas för AUS eget bruk.

234 **7. Vinstdrivande fastigheter och lokaler**

235

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

243

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

246 **8. Ikraftträdande och ändrande**

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

249

250 Den här fastighetspolitiken har godkänts den 15 september 2026 på delegationens möte
251 7/2026.

252