

Fundargerð

Aðalfundur Búmanns hsf. var haldinn fimmtudaginn 15. júní 2017 á Grand Hótel, Reykjavík. Fyrir fundinum lá áður gerð og birt dagskrá.

1. Setning aðalfundar og kosning fundarstjóra og fundarritara.
2. Kynning frá Íbúðalánasjóði.
3. Kynning á nýrri heimasíðu félagsins.
4. Kynning á viðhaldsáætlun félagsins fyrir árið 2017.
5. Skýrsla stjórnar fyrir liðið starfsár og umræður um hana.
6. Framlagning ársreikninga, umræða og afgreiðsla.
7. Ákvörðun um hvernig ráðstafa skuli rekstrarafgangi eða bregðast við ef tap verður á rekstri félagsins.
8. Kynning á ákvörðun stjórnar um fjárhæð félagsgjalda, inntökugjalda, þjónustugjalda og annarra gjalda sem ákveðin eru af stjórn félagsins samkvæmt samþykktum þess.
9. Ákvörðun gjalds í viðhaldssjóð félagsins.
10. Ákvörðun um framlag til varasjóðs félagsins.
11. Tillögur til breytinga á samþykktum félagsins. (Tillaga um breytingu á 16. gr. samþykktu Búmanns: Í stað „Hver félagsdeild með allt að 50 félagsmönnum skal kjósa 2 fulltrúa og síðan 2 fyrir hverja 50 félagsmenn deildarinnar umfram það“ er lagt til að verði „Hver félagsdeild með allt að 50 félagsmönnum skal kjósa 4 fulltrúa og síðan 2 fyrir hverja 50 félagsmenn deildarinnar umfram það. Kosnir skulu jafnmargir til vara.“)
12. Kosning formanns til eins árs.
13. Kosning tveggja meðstjórnenda til tveggja ára.
14. Kosning þriggja varamanna í stjórn til eins árs.
15. Ákvörðun um þóknun stjórnarmanna.
16. Kosning löggilts endurskoðanda til eins árs og tveggja skoðunarmanna og eins til vara, alla til eins árs.
17. Kosning þriggja manna kjörnefndar.
18. Önnur mál.

Mættir voru um 87 félagsmenn.

Gunnar Kristinsson formaður setti fundinn og stakk upp á að Pétur Örn Sverrisson hrl. yrði fundarstjóri og Halldóra Erlendsdóttir yrði fundaritari. Var það samþykkt.

Pétur Örn tók við fundarstjórn. Kölluð voru upp nöfn allra kjörinna fulltrúa og merkt við þá sem voru mættir. Fundarstjóri lýsti því yfir að til fundarins hafi verið löglega boðað og að fundurinn væri lögmætur.

- Vilhelm Baldvinsson frá Íbúðalánasjóði tók til máls. Hann rakti það helsta í samskiptum ÍLS og Búmanns, t.d. endurskipulagning, samkomulag um afskriftir lána o.fl. Hann sagði að náðst hefði góður árangur í

úrvinnslu íbúða í Leigufélagi Búmannanna og betur en áætlanir gerðu ráð fyrir í upphafi.

Í dag er engin frysting á lánum félagsins.

Heildarfjöldi veðsettra eigna eru 484 og heildarfjöldi lána er 686 og öll lán eru í skilum.

Samningur um fjárhagslega endurskipulagningu gildir til 22. janúar 2019, þá verður staðan endurmetin.

- Næst tók til máls Guðmundur Guðbjartsson. Hann kynnti nýja heimasíðu Búmannanna. Hann fór einnig yfir viðhaldsáætlun félagsins og sýndi drög að kostnaðaráætlun yfir verkefnin sem þarf að vinna.
- Næst á dagskrá var skýrsla stjórnar. Fundarstjóri gaf Gunnari Kristinssyni, formanni Búmannanna, orðið.

Ágætu félagar

Kjörtímabil stjórnarinnar sem nú er að ljúka hefur verið viðburðaríkt svo ekki sé meira sagt. Eins og ég sagði á aðalfundinum í fyrra myndi þetta ár fara í að sinna innra starfi félagsins. Það hefur verið gert. Nýtt starfsfólk hefur verið ráðið til starfa, bókhaldið var tekið inn til félagsins enda vorum við svo heppin að ráða til okkar löggiltan endurskoðanda sem mun hafa það mikilvæga starf að byggja upp bókhaldið og að það verði þannig að stjórnin geti fylgst með rekstri félagsins frá mánuði til mánaðar.

Því miður veiktist framkvæmdastjóri félagsins mjög alvarlega fljótlega eftir áramótin síðustu en hann var þegar byrjaður að taka til í rekstri félagsins. Þetta leiddi til þess að álagið jókst á þá starfsmenn sem fyrir voru enda sala búseturéttar mjög mikil á þessum tíma og þurfti starfsfólkið að læra fljótt. Vegna þessa ástands ákvað stjórnin að gera mig að starfandi stjórnarformanni með ákveðin verkefni.

Ég breytti ákveðnu fyrirkomulagi á skifstofunni, jók starfshlutfall, gerði Ragnhildi að gjaldkera félagsins enda var hún látin hafa prókúruna. Ég er ekki með neina prókúru enda vildi ég það ekki. Ég fékk það hlutverk að undirrita alla pappíra eins og t.d. fyrir þinglýsingar og sölu eigna og önnur verkefni sem til féllu. Skrifstofuhaldið er að komast í fastar skorður og mun verða farið í endurmat á starfsemi skrifstofunnar og skerpt á verklýsingum. Ég myndaði einnig ákveðið teymi sem í eru Áskell, varaformaður félagsins, Kristinn, lögmaður félagsins og ég. Þetta gerði ég til þess að hægt væri að bregðast við óvæntum uppákomum og vera bakland fyrir starfsfólkið. Með þessum aðgerðum tókst að koma í veg fyrir að rekstur skrifstofunnar stöðvaðist vegna þess ástands sem hafði skapast.

Sala á búseturétti hefur gengið vel á öllum svæðum Búmannanna, allar íbúðir í leigufélaginu eru komnar í útleigu og er einnig farið að selja búseturétti í leiguíbúðum eftir að leigusamningar hafa runnið út. Þetta þýðir að nokkrar íbúðir eru aftur komnar inn í móðurfélagið. Sala á eignum í Smyrlaheiði út úr félaginu gengur vel og er búið að selja 10 eignir af tuttugu og tveimur. Allur ágóði af sölu þessara eigna og sala búseturéttar í eigu Búmannanna fer inn á ákveðinn sjóðsreikning sem var stofnaður núna í mars sérstaklega með það í huga að efla sjóðstöðu félagsins.

Innheimtumálin voru tekin til sérstakrar skoðunar enda voru þau í ólestri. Var innheimtufélaginu sagt upp og öll innheimta færð yfir til Lagastoðar og gjörbreyttist utanumhald innheimtumálanna við þessa aðgerð.

Endurskoðun félagaskrárinnar hefur verið tekin til rækilegrar endurskoðunar og hefur verið lögð gífurlega mikil vinna í að uppfæra hana. Hún verður tilbúin fyrir 1.sept. n.k. Væntanlega mun hún verða sett inn í sérstakt forrit sem gerir okkur kleift að uppfæra hana reglulega.

Ný heimasíða hefur verið sett í loftið og er í stöðugri endurnýjun, tölvukerfið hefur verið endurnýjað og símakerfið einnig enda var nú svo komið fyrir því að símarnir áttu það til að deyja í miðju samtali.

Stjórnarfundir hafa verið haldnir að lágmarki einu sinni í mánuði allt starfsár stjórnar auk fjölmargra vinnufunda, sem ég kom á til þess að stjórnarmenn gætu farið nánar ofan í ákveðin mál.

Félagið okkar stendur á tímamótun í starfsemi sinni. Eins og kemur fram í umfjöllun Hjalta á ársreikningi félagsins fyrir árið 2016 hefur orðið viðsnúningur í rekstri félagsins. Fólk þarf ekki lengur að vera hrætt um að félagið fari á hausinn. Það er búið að byggja ákveðinn grunn undir félagið og sú aðgerð hefur haldið áfram á þessu ári.

Við getum farið að leyfa okkur að horfa til framtíðar. Hlutverk nýrrar stjórnar verður að koma af stað vinnu við stefnumótun fyrir félagið. Hvert á félagið að stefna, hvaða markmið á félagið að setja sér, hvernig á yfirbygging þess að vera svo eitthvað er nefnt. Mikilvægt leiðarstef verður notað til viðmiðunar við þessa vinnu og það er öryggi. Í annan stað verður stjórnin að skoða hvernig félagið verður sjálfbært. Það er kveðið á um það í lögum um húsnæðissamvinnfélög að þau eigi að vera sjálfbær. Þetta þýðir að þau eigi ekki að vera rekin með tapi. Þetta er mikilvægt því að húsnæðissamvinnufélögum er ætlað að sæta eftirliti þriðja hvert ár og fá þar einkunn fyrir hvernig þau standa sig í því að vera sjálfbær. Þetta skiptir miklu máli í því að losna undan samningi við íbúðalánasjóð fyrr en ætlað er og að félagið verði trúverðugt út á við.

Það er öruggt að framundan er spennandi ár fyrir félagið okkar. Stjórnin mun standa frammi fyrir stórum áskorunum, stórum ákvörðunum og jafnvel erfiðum og því er svo mikilvægt að stjórnin sé samhent í ákvarðanatökum sínum. Upplýsingagjöfin verður mikið í gegnum heimasíðuna og með fundahöldum út um allt land. Eins og þið vitið störfum við í stjórninni í ykkar umboði og stjórninni ber skylda til að upplýsa ykkur um gang mála. Fundir með formönnum og aðalfundarfulltrúum verða á sínum stað og gert er ráð fyrir því að fundarmenn skili upplýsingum á slíkum fundum áfram til félaga sinna á sínum svæðum.

Ég vil að lokum þakka öllum sem komið hafa að endurreisn félagsins okkar og þá sérstaklega vil ég þakka ykkur, búseturétthafar, að hafa fylgt okkur í því sem við erum að gera. Stjórninni vil ég þakka gott samstarf, íbúðalánasjóði færi ég bestu þakkir fyrir samstarfið á árinu, lögmanni félagsins vil ég færa bestu þakkir fyrir samstarfið sem hefur verið mjög gjöfult og lausnamiðað. Laganefndinni með Harald Finnsson í fararbroddi vil ég færa bestu þakkir fyrir hennar framlag við gerð nýrra samþykka Búmannna. Starfsmönnum félagsins vil ég þakka frábært starf við erfiðar aðstæður og lít ég svo á að félagið er heppið að hafa á að skipa slíkum

starfsmönnum. Það er þó á engan hallað þó að ég nefni sérstaklega Áskel Jónsson, varaformann félagsins. Hann hefur verið mín hægri hönd allan þennan tíma enda var það skilyrði sem ég setti þegar ég fór fram að hann yrði með í þeirri för. Hann hefur verið mjög mikilvægur fyrir þetta félag og verður það áfram og þess vegna gleður það mig mjög að hann vilji halda áfram að vinna fyrir félagið og bjóða sig fram til næstu tveggja ára í stjórn félagsins.

Að lokum vil ég nefna konuna mína sem hefur staðið með mér í þessari vinnu fyrir félagið og er sjálf ómetanleg fyrir þetta félag. Þið getið rétt ímyndað ykkur hvernig umræðan er við eldhúsbörði og það sem meira er hún lætur mig halda að ég ráði einhverju.

- Hjalti Schiöth, fjármálastjóri Búmannna, fór yfir og skýrði ársreikninga 2016, ráðstöfun hagnaðar félagsins á reikningsárinu og ákvörðun um framlag til varasjóðs félagsins. Boðið var upp á umræðu um reikningana.
- Ársreikningarnir voru samþykktir með lófaklappi.
- Næst tók til máls Gunnar Kristinsson formaður og kynnti ákvörðun stjórnar um félagsgjöld, inntökugjöld og önnur gjöld sem stjórn félagsins ákveður samkvæmt samþykktum þess. En áður en að því kom tilkynnti hann að Úlfar, framkvæmdastjóri félagsins væri í salnum og bað fundarmenn að bjóða hann velkominn með því að klappa vel fyrir honum. Stóðu allir fundarmenn upp og klöppuðu honum lof í lófa.
- Tilkynnti formaður síðan breytingu á gjaldskránni sem hljóðaði þannig að sölubóknun vegna sölu búseturéttar verður kr. 100.000 að fimm milljónum. Vegna sölu búseturéttar umfram fimm milljónir verður sölubóknun kr. 100.000,- + 1,5%.
- Inntökugjald í félagið verður kr. 5.500. Félagsgjaldið verður óbreytt. Þessar breytingar koma til framkvæmda 1.júlí n.k.
- Formaður sagði frá ákvörðun stjórnar um gjald í viðhaldssjóð félagsins. Aðalfundur ákvarðar um þetta gjald. Stjórnin mælir með því að það verði óbreytt en það er 0,35% af gildandi fasteignamati. Þetta var samþykkt.
- Fundarstjóri fór yfir lið 11 í dagskrá og bauð Haraldi Finnssyni, formanni laganefndar, að gera grein fyrir þessari breytingu. Nokkur umræða varð um þessi mál. Breytingin var síðan borin undir kjörfulltrúa og var hún samþykkt, einn var á móti.
- Kristinn Bjarnason, lögmaður Búmannna, tók til máls og fjallaði um tillögu að breytingu á 14. grein samþykpta félagsins um ritun firma félagsins. Hann sagði að ákvæðið, eins og það var samþykkt á aukaaðalfundinum í lok síðasta árs, hefði ekki fengist skráð hjá RSK þar sem tölvukerfi stofnunarinnar gerði ekki ráð fyrir skráningu varaformanns. Af þeim sökum hefði fyrri samþykkt gilt áfram að þessu leyti. Með tillögunni væri í raun verið að laga samþykktirnar að þessu þannig að þær væru í samræmi við skráningu RSK. Tillagan var samþykkt.

- Næst var kosning formanns á dagskrá. Þar sem Gunnar Kristinsson, núverandi formaður stjórnar er einn í kjöri er hann sjálfkjörinn til eins árs.
- Kosning tveggja stjórnarmanna til tveggja ára. Í framboði voru þrír. Áskell Jónsson, varaformaður stjórnar Búmanna, Halldóra Erlendsdóttir, varamaður í stjórn Búmanna og Pétur Arnar Pétursson, stjórnarmaður í stjórn Búmanna. Óskaði Pétur eftir því að fá að ávarpa fundinn. Tók hann til máls, gagnrýndi vinnubrögð stjórnar og formanns stjórnar s.l. tvö ár, sagði sig úr stjórn félagsins og dró framboð sitt til áframhaldandi setu í stjórn félagsins til baka.
- Ekki þurfti að ganga til kosninga um tvo stjórnarmenn til næstu tveggja ára. Voru Áskell Jónsson og Halldóra Erlendsdóttir, sem höfðu boðið sig fram til stjórnarsetu sjálfkjörin.
- Kosning þriggja varamanna í stjórn Búmanna. Þrír voru í framboði; Júlíana S. Hilmisdóttir, Reynir Hlíðar Jóhannsson og Þórður Sveinbjörnsson og eru þau öll sjálfkjörin.
- Stjórn Búmanna er því þannig skipuð tímabilið 2017 - 2018: Gunnar Kristinsson, formaður. Meðstjórnendur Aðalsteinn Sigurgeirsson, Ásgeir Hjálmarsson, Áskell Jónsson og Halldóra Erlendsdóttir. Varamenn í stjórn Búmanna eru; Júlíana S. Hilmisdóttir, Reynir Hlíðar Jóhannsson og Þórður Sveinbjörnsson.
- Næst var tekin fyrir ákvörðun um þóknun stjórnarmanna. Áskell Jónsson varaformaður bar upp tillögu um hækkun stjórnarþóknunar. Formaður fái 140.000 á mánuði og meðstjórnendur 70.000. Varamenn 25.000 fyrir hvern fund sem þeir sækja, þó aldrei meira en laun stjórnarmanna. Tillagan var samþykkt en fimm voru á móti.
- Formaður kynnti tillögu stjórnar um nýjan löggiltan endurskoðanda félagsins, Rýni endurskoðun ehf. Það var samþykkt með öllum atkvæðum.
- Skoðunarmenn reikninga Búmanna til eins árs. Tillaga var um Ara Karlsson og Ármann Pétursson. Var það samþykkt. Tillaga var um Jónas Jónsson sem varaskoðunarmann til eins árs. Var það samþykkt.
- Kosning þriggja manna kjörnefndar. Formaður Haraldur Finnsson, meðstjórnendur Sigríður Kristjánsdóttir og Jón H. Gíslason. Þau voru öll sjálfkjörin.
- Önnur mál: Úlfar Þór Indriðason framkvæmdastjóri steig í pontu. Hann sagði lítillega frá gangi mála á síðasta ári. Hann þakkaði sérstaklega stuðninginn við sig í veikindum sínum. Nokkrir fleiri stigu í pontu og lýstu yfir ánægju sinni með gang mála.

Fundarstjóri gaf formanni orðið sem þakkaði fyrir starfsárið og sagði að lokum að við gætum leyft okkur að horfa til framtíðar og ganga út í sólskinið með bros í hjarta.

Fundartími: Kl. 16:00-18:30.

Gert í Kópavogi 15. júní 2017.

Halldóra Erlendsdóttir, fundarritari