

# Fundargerð

Aðalfundur Búanna hsf. var haldinn þriðjudaginn 15. júní 2021 á Grand Hótelu við Sigtún í Reykjavík. Í samræmi við 13. gr. samþykktu Búanna var félagsmönnum, sem búa í meira en 200 km akstursfjarlægð frá tilgreindum aðalfundarstað, gefinn kostur á að mæta og taka þátt í aðalfundinum í gegnum fjarfundarbúnað á fjarfundarstað. Fjarfundarstaður var Hótel KEA á Akureyri.

Fyrir fundinum lá áður gerð og birt dagskrá.

1. Setning aðalfundar og kosning fundarstjóra og fundarritara.
2. Skýrsla stjórnar fyrir starfsárin 2019 og 2020 og umræður um hana.
3. Framlagning ársreikninga fyrir starfsárin 2019 og 2020, umræða og afgreiðsla.
4. Ákvörðun um hvernig ráðstafa skuli rekstrarafgangi eða bregðast við ef tap verður á rekstri félagsins.
5. Kynning á ákvörðun stjórnar um fjárhæð félagsgjalda, inntökugjalda, þjónustugjalda og annarra gjalda sem ákveðin er af stjórn félagsins samkvæmt samþykktum þess.
6. Ákvörðun gjalds í viðhaldssjóð félagsins.
7. Ákvörðun um framlag til varasjóðs félagsins.
8. Tillögur til breytinga á samþykktum félagsins.
9. Kosning formanns til eins árs.
10. Kosning tveggja meðstjórnenda til tveggja ára.
11. Kosning þriggja varamanna í stjórn til eins árs.
12. Ákvörðun um þóknun stjórnarmanna.
13. Kosning löggilts endurskoðanda til eins árs og tveggja skoðunarmanna og eins til vara, allra til eins árs.
14. Kosning þriggja manna kjörnefndar.
15. Kynning á úttekt á fjárhag, skuldbindingum og starfsemi Búanna hsf. sbr. 1. mgr. 6. gr. a í lögum um húsnæðissamvinnufélög nr. 66/2003 með síðari breytingum.
16. Önnur mál.

Mættir voru 65 félagsmenn í Reykjavík og 18 umboð lágu fyrir. Á Akureyri voru 11 félagsmenn mættir á fjarfundarstað og þrjú umboð lágu fyrir.

- Áskell Jónsson formaður setti fundinn og skipaði fundarstjóra, Pétur Örn Sverrisson hrl., og fundarritara, Halldóru Erlendsdóttur. Sölvi Davíðsson lrl. var fulltrúi fundarstjóra á fjarfundarstað.
- Pétur Örn tók við fundarstjórn. Fundarstjóri lýsti því yfir að til fundarins hefði verið löglega boðað og að fundurinn væri lögmætur og ályktunarbær.
- Skýrslur stjórnar fyrir árin 2019 og 2020 og umræður um þær. Fundarstjóri gaf Áskeli Jónssyni, formanni Búanna, orðið. Áskell fór í upphafi yfir það að vegna Covid 19 og aðstæðna í þjóðfélaginu hafi ekki verið hægt að halda aðalfund fyrir árið 2019 og því væri þessi fundur aðalfundur fyrir árin 2019 og 2020.

„Gerðar voru tvær tilraunir til þess að halda aðalfund vegna ársins 2019 en í bæði skiptin komu samkomutakmarkanir í veg fyrir fundahöld. Covid hafði tiltölulega lítil áhrif á sjálfan rekstur félagsins. Hins vegar voru bein samskipti og kynningarfundir stjórnar og framkvæmdastjóra með félagsmönnum með minnsta móti vegna þeirra takmarkana sem settar voru vegna Covid.

Rekstur félagsins er stöðugur og virði félagsins vex. Stjórn, starfsmenn, félagsmenn og stefna félagsins hafa skapað því sterka umgjörð og traust þeirra sem félagið er í samskiptum við.

Vaxtalækkanir voru á árunum 2019 og 2020. Meðaltalsvextir lækkuðu á árinu 2019 úr 4,7% í 3,85% og á árinu 2020 úr 3,85% í 3,5%. Viðræður við Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hafa verið í gangi um frekari vaxtalækkanir og er þeim fram haldið. Þá hafa aðrir aðilar sýnt áhuga á að koma að endurfjármögnun félagsins þar sem það stenst að fullu rekstrarlegar kröfur og virði eigna er hátt. Umgjörð félagsins, sem starfsmenn og stjórn hafa mótað, hefur vakið traust á félaginu.

Breytingar voru gerðar á samþykktum félagsins skömmu fyrir Covid þar sem meginbreytingin var að deildirnar voru lagðar niður. Atkvæðisréttur færðist frá kjörnum fulltrúum deilda til þeirra sem aðalfund sækja. Hverjum og einum búseturétti fylgir nú eitt atkvæði og félagsaðildinni fylgir eitt atkvæði. Nú er í fyrsta skipti haldinn aðalfundur sem lýtur þessum nýju samþykktum. Fram undan er að slípa þetta til eins og reynslan býður okkur.

Frekari uppbyggingu félagsins þarf að skoða og meta hvaða kostir standa til boða, núverandi rekstur, ný verkefni á höndum dótturfélags, samvinna við sveitarfélög eða aðra aðila. Skoða þarf alla kosti, meta áhættu og rekstrarleg áhrif. Þetta ferli þarf sinn tíma. Jafnframt ber að hafa ítarlegt samráð við félagsmenn þannig að breið samstaða verði um þessi mál.“

Að lokum sagði formaður: „Við erum gott félag. Styrkur þess skapar okkur öryggi.“

- Framlagning ársreikninga fyrir árin 2019 og 2020, umræður og afgreiðsla. Fundarstjóri gat þess að líkt og hefðbundið væri í félaginu yrði fjallað um ársreikninga Búmannanna en að því loknu yrði orðið gefið frjálst um skýrslu stjórnar og framlagða reikninga.

Hjalti Schiöth, fjármálastjóri Búmannanna, fékk orðið og fjallaði um reikninga félagsins. Hann fór yfir ársreikninga fyrir tvö rekstrarár, fyrst ársreikning 2019 og síðan 2020. Hjalti skýrði ársreikningana, ráðstöfun hagnaðar félagsins á reikningsárinu og ákvörðun um framlag til varasjóðs félagsins.

Boðið var upp á umræðu um reikningana og skýrslu stjórnar.

Til máls tók Pétur Pétursson á Akureyri. Hann óskaði m.a. eftir meiri sundurliðun á húsgjöldum o.fl. í ársreikningi. Einnig spurði hann út í húsnæðiskostnað Búmannanna í Lágmúlanum.

Hjalti svaraði spurningum vegna ársreikningana.

Formaður svaraði spurningum vegna skýrslu stjórnar. Ábendingar, sem komu fram, verða teknar til skoðunar í stjórn.

Ársreikningarnir og skýrsla stjórnar voru samþykkt með öllum greiddum atkvæðum.

- Ákvörðun um hvernig ráðstafa skuli rekstrarafgangi eða bregðast við ef tap verður á rekstri félagsins.  
Fundurinn samþykkti að hagnaður ársins færi til hækkunar á eigin fé félagsins.
- Ákveðið var að taka næst lið nr.15 í birtri dagskrá en hann fjallar um úttekt á fjárhag, skuldbindingum og starfsemi Búmanna hsf.

Fundarstjóri gaf Lárusi Finnbogasyni, endurskoðanda hjá Endurskoðun BT ehf., orðið. Lárus fór yfir skýrslu sem hann vann um úttekt á fjárhag, skuldbindingum og starfsemi Búmanna hsf. Í skýrslunni segir að úttekt sem þessi hafi ekki verið unnin áður en ákvæði um úttekt á fjárhag, skuldbindingum og starfsemi húsnæðissamvinnufélaga komu fyrst inn í lög um húsnæðissamvinnufélög með lögum nr. 29/2016 sem samþykkt voru á Alþingi 18. apríl 2016.

Það er niðurstaða Lárusar að fjárhagur Búmanna sé traustur og að rekstur og starfsemi félagsins sé í góðu horfi. Það er mat hans að við núverandi aðstæður sé félagið sjálfbært til lengri tíma. Ekki verður séð að til staðar séu aðrar skuldbindingar hjá félaginu en þær sem fram koma í ársreikningum þess en einu skuldbindingarnar eru tekjuskattsskuldbinding sem óvíst er hvort eða hvenær komi til greiðslu.

Framanritaðar niðurstöður byggjast fyrst og fremst á yfirferð og greiningu ársreikninga félagsins síðastliðin fimm ár (2016-2020), áætlun fyrir árið 2021, upplýsingum frá stjórnendum og endurskoðendum félagsins og öðrum upplýsingum sem Lárus aflaði sér við úttektina.

Til þess að geta lagt mat á stöðu félagsins er mikilvægt að horfa heildstætt á fjárhagsstærðir og kennitölur og skoða þróun nokkurra ára svo sem hún kemur fram í ársreikningum.

Þeir fjárhagsliðir og kennitölur, sem voru greindir, hafa allar þróast í jákvæða átt frá árinu 2016 og ekki er að sjá hættumerki, hvorki í rekstri félagsins né efnahag.

Eftirfarandi eru atriði sem styðja niðurstöðu Lárusar:

Grunnrekstur félagsins hefur verið í jafnvægi þau ár sem voru til skoðunar, það er árin 2016-2020, og áætlun fyrir árið 2021 sem gerir ráð fyrir litlum breytingum milli ára. Afkoma fyrir matsbreytingu fasteigna, fjármagnstekjur, fjármagnsgjöld og tekjuskatt (EBIT) hefur verið umfram greiddar afborganir langtímaskulda og greidd fjármagnsgjöld.

Viðhaldskostnaður hefur náð jafnvægi frá og með árinu 2018 eftir að hafa verið lágur á árunum 2016 og 2017. Ekki verður séð að til staðar sé uppsöfnuð viðhaldspörf sem gæti haft í för með sér veruleg útgjöld á næstu árum.

Félagið er fjáhagslega sterkt og þannig hefur eiginfjáhlutfall aukist frá árslokum 2016 úr 16,8% í 31,7% í árslok 2020. Skuldahlutfall hefur að sama skapi lækkað úr 83,8% í 68,3%. Meðal skulda er reiknuð tekjuskattsskuldbinding en ekki kemur til greiðslu á henni nema til sölu mikils hluta fasteigna félagsins komi. Skuldahlutfall án tekjuskattsskuldbindingar hefur lækkað úr 78,2% í árslok 2016 í 58,4% í árslok 2020.

Hreint veltufé, þ.e. veltufjármunir að frádregnum skammtímaskuldum, hefur aukist verulega frá árslokum 2016 og hefur verið hækkun á hreinu veltufé á hverju ári á þessum árum. Í árslok 2016 var hreint veltufé neikvætt um 43,9 milljónir króna. En í árslok 2020 var það orðið jákvætt um 331,6 milljónir króna.

Veltufjárhlutfall hefur að sama skapi aukist frá því að vera 0,72 í árslok 2016 í það að vera 2,85 í árslok 2020. Æskilegt er að veltufjárhlutfall sé að jafnaði yfir 1,0

Handbært fé hefur aukist árlega frá árslokum 2016 en í lok þess árs var það 51,4 milljónir króna. Í árslok 2020 var handbært fé 480,2 milljónir króna.

Reksturinn hefur á undanförunum árum skilað talsverðu veltufé og handbæru fé sem hægt er að nýta til fjárfestinga og afborgana langtímaskulda. Afborganabyrði langtímaskulda er töluvert undir því sem reksturinn er að skila.

Félagið endursamdi á árinu 2016 um lánstíma langtímaskulda og voru allar langtímaskuldir lengdar í 50 ár. Félagið hefur einnig samið um fasta 3,5% vexti af langtímaskuldum. Langtímaskuldir félagsins eru verðtryggð jafngreiðslulán. Afborgunarhluti af höfuðstól lánanna eykst eftir því sem lengra líður á lánstímann og vaxtahlutinn lækkar að sama skapi.

Fundarstjóri þakkaði Lárusi fyrir og gaf orðið frjálst ef einhverjar spurningar væru um úttektina.

Kaffihlé.

- Kynning á ákvörðun stjórnar um fjárhæð félagsgjalda, inntökugjalda, þjónustugjalda og annarra gjalda sem ákveðin er af stjórn félagsins samkvæmt samþykktum þess. Gunnar Kristinsson framkvæmdastjóri tók til máls. Hann kynnti ákvörðun stjórnar um fjárhæðir félagsgjalda, inntökugjalda og þjónustugjalda. Þær verða óbreyttar og eru eftirfarandi:  
Félagsgjöld krónur 3.000 fyrir einstakling, 4.500 fyrir hjón.  
Inntökugjald krónur 5.500 sem er greitt einu sinni.  
Þjónustugjald krónur 8.000.
  - Ákvörðun gjalds í viðhaldssjóð félagsins.  
Framkvæmdastjóri kynnti tillögu stjórnar um að gjald í viðhaldssjóð félagsins yrði óbreytt, eða 0,5% af brunabótamati hverrar eignar.  
Í þessu sambandi benti hann á að samkvæmt upplýsingum frá Þjóðskrá Íslands kæmi endurreiknað brunabótamat alltaf í júní sem er svo endurreiknað í hverjum mánuði miðað við byggingarvísitölu. Helstu breytingar á byggingarvísitölu eru vegna vinnuliðs ef um miklar launahækkunar er að ræða sem og heimsmarkaðsverð á stáli, timbri og sementi, svo dæmi séu tekin. Þetta getur haft áhrif til hækkunar á brunabótamati eigna og um leið til hækkunar á viðhaldsgjaldinu.
- Fundarstjóri gaf orðið til fundarmanna. Nokkur umræða varð um félagsgjöldin.  
Tillaga stjórnar um óbreytt gjald í viðhaldssjóð félagsins, sem væri 0,5% af brunabótamati hverrar eignar, var borin undir atkvæði og samþykkt einróma.
- Ákvörðun um framlag til varasjóðs félagsins.  
Formaður kynnti tillögu stjórnar um að leggja 100 milljónir í varasjóð. Nokkur umræða varð um hvernig eigi að nota varasjóðinn.  
Formaður svaraði að það væri stjórnar að ákveða það.  
Kristinn Bjarnason, lögmaður Búmanns, svaraði einnig og sagði að varasjóður yrði að vera til ef eitthvað óvænt og ófyrirséð ætti sér stað.  
Tillagan var borin undir atkvæði og var samþykkt einróma.
  - Breytingar á samþykktum félagsins.  
Engar tillögur til breytinga á samþykktum félagsins höfðu borist.

- Kosning formanns til eins árs.  
Í kjöri var Áskell Jónsson.  
Ekki voru aðrir í kjöri og var Áskell því sjálfkjörinn. Fundarmenn staðfestu með lófataki.
- Kosning tveggja meðstjórnenda til tveggja ára.  
Fyrir fundinn höfðu sex félagsmenn gefið kost á sér. Þeir voru Geir Guðsteinsson, Guðrún Gerður Guðrúnardóttir, Guðrún Óladóttir, Ingimundur Andrésen, Kristján Sveinsson og Sigurður Jónsson.

Frambjóðendum gafst kostur á að kynna sig með stuttri ræðu. Guðrún Gerður Guðrúnardóttir var fjarverandi vegna veikinda. Allir viðstaddir frambjóðendur kusu að halda stutta ræðu. Ingimundur Andrésen lýsti því yfir að hann drægi framboð sitt til baka. Að svo búnu var kjörseðlum safnað saman og atkvæði talin. Fundarstjóri lýsti Kristján Sveinsson og Sigurður Jónsson réttkjörna stjórnarmenn til tveggja ára.

- Kosning þriggja varamanna í stjórn til eins árs.  
Tveir sitjandi varamanna gáfu áfram kost á sér, þau Friðrik Hafberg og Margrét Jónsdóttir, einnig gaf Birna Kristófersdóttir kost á sér. Þau voru því sjálfkjörin. Var kjör þeirra staðfest með lófataki.
- Ákvörðun um þóknun stjórnarmanna.  
Fundarstjóri gaf formanni orðið til þess að fjalla um tillögu um þóknun til stjórnarmanna. Hann lagði fram tillögu um þóknun stjórnarmanna sem fól í sér að mánaðarleg þóknun hækki í samræmi við neyslúvísitölu í stað launavísitölu og verði:  
Stjórnarmenn fá krónur 80.000.  
Formaður fær tvöfalda þóknun almenns stjórnarmanns.  
Varamenn í stjórn fá krónur 29.000.  
Tillagan var samþykkt og tekur gildi 1. júlí 2021.
- Kosning löggilts endurskoðanda til eins árs og tveggja skoðunarmanna og eins til vara, allra til eins árs.  
Tillaga stjórnar var eftirfarandi:  
Löggiltur endurskoðandi verði áfram Rýni ehf.  
Skoðunarmenn verði Ari Karlsson og Stefán Sigurðsson, til vara Yngvi Hagalínsson.  
Tillagan var staðfest með lófataki.
- Kosning þriggja manna kjörnefndar.  
Eftirfarandi félagsmenn höfðu gefið kost á sér: Jón H. Gíslason, Stefán Sigurðsson og Bjarni Egilsson. Kjör þeirra var staðfest með lófataki.
- Önnur mál.  
Fundarstjóri gaf Ingimundi Andrésyni orðið. Hann bað um að fært yrði til bókar að hann hefði kannað hagkvæmni þess að færa rekstur skrifstofu Búmannna yfir til Eignaumsjónar. Hann taldi að með því væri hægt að spara u.þ.b. 20-30 milljónir á ári í rekstrarkostnað.

Halla Björk kom í pontu og spurði hvort lögbundið væri að kynjahlutfall í stjórn Búmannna skyldi vera jafnt eða háð skilyrðum um fjölda karla og kvenna.  
Kristinn Bjarnason, lögmaður Búmannna, svaraði því að slík ákvæði ættu einungis við ef félagið hefði 50 starfsmenn eða fleiri.

Marta Ormsdóttir spurði um viðhald íbúða og hvort ekki væri hægt að heimsækja allar íbúðir annað hvert ár.

Pétur Pétursson sagði að viðkomandi húsfélag ætti að láta vita um viðhald.

Öllum ábendingum var svarað.

Að lokum gaf fundarstjóri formanni orðið.

Áskell ávarpaði fundinn. Hann þakkaði sérstaklega Ásgeiri Hjálmarssyni varaformanni fyrir störf hans í þágu Búmana. Einnig þakkaði hann Guðrínu Gerði Guðrúnardóttur fyrir sín störf. Að svo mæltu sleit formaður fundi.

Fundartími: Kl. 14:00-17:30.

Gert í Kópavogi 15. júní 2021.

---

Halldóra Erlendsdóttir  
fundarritari