

Aðalfundur Búmannna 10. 9. 2015 kl.16 *Aðalfundur Búmannna haldinn á Grand Hótél Reykjavík fimmtudaginn 10. september 2015 kl. 16.00 í Gullteigi. (Fund skal boða með tveggja vikna fyrirvara. Fundur var auglýstur í Morgunblaðinu og Fréttablaðinu 26. ágúst og er þar með löglega til hans boðað)* **Fundarsetning:** *Velkomin öll á þennan aðalfund félagsins okkar Búmannna, sem nú er orðið 15 ára. Sú hefð hefur skapast hjá Búmönnum að hefja aðalfundi með smá hugvekju um málefni líðandi stundar, sem fólk hefur flutt sem rannsakað hefur sérstaklega ýmsa þætti er varða eldri kynslóðina og ábendingar um hvað við sem höfum verið að vinna fyrir þennan hóp gætum betur gert á því sviði. Í dag ætlum við enn að hafa þennan háttinn á. Hér eru því mættir Helgi Jóhannesson hrl. Frá lögmannstofunni Lex, sem er aðstoðarmaður Búmannna í greiðslustöðvun og Mikael Arnarson ráðgjafi frá Kaupþingi ásamt. Ernu Björk aðstoðarkonu þeirra, til að fræða fundarmenn um stöðuna í samningamálum við Íbúðarlánasjóð. Hvers vegna greiðslustöðvunarleiðin var valin og hvaða lausnir hún býður upp á. Þessir menn eru búnir að vinna þétt með stjórnarmönnum og frkv. stjóra frá því í vor og eru manna fróðastir um hvernig mál standa og hvaða svigrúm við höfum.. Helgi mun hafa orð fyrir þeim félögum og stýra alfarið þessum dagskrárlið. Gjörðu svo vel Helgi. Erindi Helga Jóhannessonar: Að mestu orði til orðs.*

Félagið fékk greiðslustöðvun í maí s.l. og hefur fengið hana framlengda til 4. des n.k. sem er loka framlenging sem félaginu er veitt. Hann ásamt ráðgjöfum KPMG komu að þessu máli í vor, því ljóst var að félagið var í miklum vanda. Þessi aðalfundur er haldinn í skugga fjárhagsvanda félagsins.

Það hefur farið mikill tími í að greina vandamálið, það er auðvitað grundvallaratriði í þessu sambandi að það eru tvöskonur kerfi í gangi í félaginu, þ.e. hið svokallaða frjálsa kerfi þar sem fólk á sinn búseturett sjálft og selur hann á frjálsum markaði, hinsvegar þeir sem eru í svokölluðu innlausnarkerfi þ.a.e.a.s eiga kröfu á að félagið innleysi búseturéttinn þegar þeir skila inn íbúðunum.

Fjárhagsstaða félagsins er slík að það getur ekki staðið við skuldbindingar sínar gagnvart þessu fólki, því þessi skuldbinding sem þarna er, er í kringum 1600 milljónir uppreiknuð, en er ekki gjaldfallinn og gjaldfellur ekki nema að fólkið fari úr íbúðunum. En fjárhagsstaða félagsins er slík og greiðslubyrði Íbúðalánasjóðs er svo há að ljóst er að félagið getur ekki staðið í skilum við þetta fólk.

Búið er að eyða miklum tíma í að fara yfir málin og komast að niðurstöðu um hvað þarf að gera til þess hreinlega að bjarga félaginu frá gjaldþroti, þess vegna var nauðsynlegt að fá þennan greiðslustöðvunartíma til að fá í raun skjól greiðslustöðvunarinnar við þetta starf. Á meðan á greiðslustöðvun stendur, er ekki hægt að ganga að félaginu og einungis er heimilt að greiða daglegan rekstur. Það þarf sem sé ekki að hafa áhyggjur að verið sé að herja á það í dómsölum með aðfararbeiðnum.

Staðan núna er sú að búið er að greina vandann þannig að talið er að aðeins ein leið er fær út úr honum. Hún er sú að keyra á svokallaðan nauðasamning á komandi haustmánuðum.

Nauðarsamningur þessi myndi felast í því að varða n.b. einungis kröfur þeirra sem eiga innlausnarrétt, vegna þess að Íbúðalánasjóður þó hann sé stærsti einstaki kröfuhafinn, þá á hann veðkröfur í eignum félagsins þ.a.e.a.s hann á veð fyrir sínum útlánnum í húsunum þó það sé e.t.v yfirveðsett einhversstaðar. Slíkar kröfur heyra samkvæmt gjaldþrotaskiptalögum ekki undir nauðasamning. Þannig að þeir kröfuhafar sem nauðasamningurinn mun raunverulega koma við eru þeir sem eiga kröfu á félagið, í gegnum svokallað innlausnarkerfi. Þetta er svo sem ekkert fagnaðarerindi sem hér er flutt, en félagið er ekki í standi til að bjóða fólki

greiðslu upp í þær kröfur en hinsvegar mun nauðarsamningurinn byggja á því að fólkið fái íbúðaréttinn sem greiðslu. Þ.e.a.s færa alla í sama kerfið “frjálsa kerfið“. Ef þetta gengur eftir, en það mun koma í ljós á komandi haustmánuðum, munu allir færast í þetta kerfi (frjálsa kerfið). Þar með fellur niður skuldbindingin á félagið að innleysa búseturéttinn,sem félagið getur hvort er ekki borgað. Það kemur á móti að búseturéttahafi getur selt á frjálsum markaði sinn búseturétt sýnist honum það. Forsendan fyrir að þetta geti gengið eftir er að Íbúðalánasjóður spili með í málinu, þeir þurfa að gera verulegar tilslakanir í þessu sambandi.Og núna liggur hjá þeim erindi frá stjórn Búmannna um þau atrið sem þar þurfa að koma til þetta geti gengið eftir. Þar er stærsta atriðið að þær íbúðir Búmannna sem ekk eru í útleigu, og þar af leiðandi eru bara kostnaður fyrir félagið. Þær verði færðar yfir í sérstakt leigufélag og lán sem á þeim kvíla verði afskrifuð um liðlega 500 milljónir. Og að auki að þau lán sem eftir verða fryst meðan viðkomandi íbúð er ekki í útleigu, þetta mun létta verulega á greiðslubyrði félagsins, og gera því kleyft að halda áfram rekstrinum á þeim íbúðum sem eru í notkun nú þegar og fólk býr í. Annað atriði sem búið er að óska eftir er að endurfjármagna ákveðin lán sem á eignum félagsins hvíla sem fela í sér vaxtalækkun/ leiðréttingu þessi lán eru á hærri vöxtum en almennt eru í dag og sú leiðrétting myndi skipta máli í greiðslubyrði til lengri tíma lítið. Þriðja atriðið er að öllum lánnum félagsins verði breytt í 50 ára lán, þau eru í dag 30 til 40 ára lán og búið að greiða mismikið af. Þetta skiptir hvern íbúa ekki verulegu máli en félagið í heild upp á greiðslubyrðina.

Gangi þetta eftir og fleiri atriði sem ekki eru talin upp hér og Íbúðalánasjóður er að kjammsa á núna, hvort þeir ætla að samþykkja, hann tekur fram að samstarfið við Íbúðalánasjóð og hans sérfræðinga hefur verið mjög gott. Þeirra sérfræðingar hafa verið mjög samvinnufúsir og góðir í þessu máli og skylja vandann. Gangi þetta allt eftir og nauðarsamningurinn gengur í gegn, verður hægt að setja skipið á flot til framtíðar. Ljóst er að það er mjög þunn margína á félaginu og það getur ekki boðið félagsmönnum neinar peningagreiðslur það telur Helgi óábyrgt að gera og líkir því að lengja í hengingarólini, sem ekki er hægt að mæla með að mati sérfræðinga. Samhliða þessu gæti verið að hækka þurfi þjónustugjaldið u.þ.b. 1000 til 1500 kr það er ekki stærri tala en það. Það skiptir hver króna máli þegar lítill afgangur er.

Þetta er sú leið sem núverandi stjórn hefur ákveðið að fara og unnið hefur verið að. Stjórn félagsins ásamt sérfræðingunum hafa unnið þétt saman að þessu máli. og haft allt það bakland þar sem þurft hefur. Helgi áttar sig á því að hér er gengið til kosninga eins og vera ber á aðalfundi, það verður nýtt fólk í næstu stjórn. Hann vonar að ný stjórn taki við keflinu og haldi vegferðinni áfram og vonast til að geta haldið á að vinna með henni að framgangi þessa máls þó hann segist ekki vera óskeikull, er hann og þeir sérfræðingar sem unnið hafa með honum farnir að þekkja málið vel. Hann mælir þess vegna með að haldið verði áfram á markaðri leið til bjargar félaginu og þeir sjá ekki aðra vænlegri leið út úr þessum vanda. Hann hefur nú þegar lagt inn beiðni um að ný stjórn Búmannna hitti hann og KPMG fólkið strax eftir helgina til að fara betur með þeim yfir þau atriði sem hér hafa verið rædd.

Svo stjórnin geti sem fyrst myndað sér skoðun um áframhald á markaðri braut eða breytingar og þá hverjar. Helgi segir þetta mjög súrt mál, hann segist átta sig á því að hér er fólk með kannski stóran hluta af sínu eigin fé undir. Hann segir það mat þeirra að unnt sé að bjarga þessu, það er reyndar skekkja í þessu, þannig er betri markaður fyrir búseturétt á Reykjavíkursvæðinu en á jaðarsvæðum sem kölluð eru, Hveragerði, Reykjanesi en það er að breytast til hins betra.

Samþykki Íbúðalánasjóður framkomnar tillögur þá kann að myndast svigrúm til að laga mánuðargjaldið á jaðarsvæðunum, og gera búseturéttinn seljanlegri og meira virði.

Helgi áttar sig á að þetta er ekki óskastaða, en eins og staðan er núna er krafa búseturétthafa með innlausnarréttinn verðlaus.

Þar með lauk hann sínu máli en bauðst til að svara spurningum úr sal.

Spurt var um hvers vegna íbúð fengist ekki leigð?

Helgi sagðist ekki geta svarað fyrir einstök mál en félagið er í þeim bisniss að leigja íbúðir og taldi þá væri það kappsmál að hafa þær í notkun.

Spurt var um hví þjónustugjaldið þyrfti að hækka því kaupa þurfi alla þjónustu sem þarf að nota. Þetta bara partur af því að fá meiri tekjur inn í félagið, og er partur af því sem gera þarf

en stærsti hlutinn snýr að Íbúðalánasjóði og hefur verið lýst hér á undan.þ.e greiðslumarginan er mjög þunn og það munar um hvern þúsundkall í þessu sambandi.

Spurt er: Stjórnin hefur verið með offjárfestingar í sambandi við íbúðabyggingar, hér hefur verið sagt að margar íbúðir séu tómar er ekki rétt að selja þær ? og losa félagið við þessa fjárfestingar í stað þess að setja þetta í einhvern pakka.

Helgi telur það ekki breyta neinu fyrir félagið því flestar eru þær yfirveðsettar og félagið fengi enga peninga út úr því, hann telur vænlegra að setja þær í einhvernskonar leigufélag og koma þeim í leigu og þar með vinna fyrir sér.

Spyrjandi taldi að Helgi gerði ráð fyrir að allir búseturéttahafar með innlausnarrétt væru að fara út, hvernig veistu að fólk sé að fara út úr íbúðunum?

Helgi taldi spyrjanda hafa misskilið sig alveg.

Edda spurði. Hvenær telur þú að stjórn Búmannna hafi verið ljóst hvert stefndi? Fyrir 3 mánuðum 6 mánuðum eða jafnvel ári?

Helgi sagðist ekki vita það en hann kom að þessu máli í maí s.l. hann taldi sig ekki geta svarað þessu öðruvísi.

Spyrjandi taldi vandann felast í íbúðum sem ekki ganga út og taldi Íbúðalánasjóð hreinlega bera þó nokkra ábyrgð og ætti að axla sinn part af því. Finnst að eigi að vera hægt að ganga býsna hart að Íbúðalánasjóði fyrir að hafa samþykkt þessar röngu fjárfestingar suður með sjó sem eru að setja félagið á hliðina. Er ekki rétt að Íbúðalánasjóður beri þar mikla ábyrgð?

Hann taldi sig ekki geta sagt um það hvenær lántakandinn ber ábyrgð og hvenær lánveitandinn ber ábyrgð. Hann taldi verið væri að fara fram á allnokkuð vel yfir hálfan milljarð, í afskriftum, niðurfellingu vaxta og fl.

Örn spurði, almennt sé skilvíst fólk í Búmönnum hvernig má það þá vera að félagið sé nánast gjaldþrota? Er verið á ýja að því að búseturétturinn verði allur afskrifaður bæði fyrri og seinni hluti?

Helgi sagði. Nei það að halda félaginu lifandi helst verðmæti í búseturéttinum.

Pétur spurði, um 10% leið Helgi taldi hana óframkvæmanlega.

Samþykki nýja stjórnin að halda áfram á þessari braut mun þurfa undirskrift 25% kröfuhafa til að leita eftir nauðasamningi það er n.b mjög flókið ferli, þegar það liggur fyrir er lagt fram í héraðsdómi beiðni um að leita nauðasamnings, héraðsdómur fellst vonandi á það og skipar þá umsjónarmann með nauðasamningnum. Það er lögmáður sem er ótengdur málinu, hann fer yfir það sem gert hefur verið lýsir eftir kröfum, og menn eiga að lýsa kröfum inn í félagið. Þar munu þeir verða til aðstoðar með því að láta reikna út kröfu fyrir hvern og einn og útbúa kröfulýsingaform svo þetta verði sem einfaldast fyrir félagana og þeir þurfi ekki sjálfir að ráða lögmenn til þessa. Þ.e.a.s. pakkinn gerður klár og ekki annað en undirskrifa kröfuna og hvernig viðkomandi greiðir atkvæði og póstlagt svo pakkann.

Helgi segir þetta lögræðilega flókið mál og þarna er ætlast til að viðkomandi taki afstöðu því 60% af kröfuhöfum þurfa að samþykkja gjörninginn svo þetta náist í gegn. Þess vegna er mikilvægt að þetta gangi vel.

Gangi þetta ekki er telur Helgi langlíklegast að stjórnin verði að biðja um gjaldþrotaskipti því félagið er ekki rekstrarhæft í dag. Þá tapa allir.

Spyrjandi telur að núverandi stjórn eigi sök á því hvernig ástatt er fyrir félaginu og telur að nýtt fólk eigi að koma þarna að, sem ekki hefur þennan kross að bera?

Helgi telur það mikla einföldun að kenna stjórninni alfarið um hvernig komið er. Það varð hrun í þjóðfélaginu og nú er verið að taka til í félaginu eftir það.

Hvað eru það margir sem samþykkja þurfa svo þetta hafist allt í gegn.

Helgi telur að um 75 þurfi til að biðja um nauðasamning, og 60% af 312 (188) sem þurfa að lýsa kröfum það þarf að passa upp 60% sé bæði í fjölda og kröfufjárhæð.

Að því mæltu óskaði Helgi fundarmönnum góðs fundar og vonaðist til að skipinu verði siglt í höfn og vonandi á þessu ári.

Formaður stjórnar þakkaði Helga fyrir erindið.. ? En nú skulum við hefja fundinn.

2. Kosningu fundarstjóra.

Sting ég upp á Pétri Erni Sverrissyni hrl. sem fundarstjóra, en Pétur hefur stjórnað fundum fyrir Búmann í tvígang af miklu öryggi. Eru aðrar uppástungur? Svo var ekki og var Pétur kjörinn fundarstjóri

3. Kosning fundarritara.

*Eru uppástungur um fundarritara? Uppástunga kom um
Ingimund.Andrésson.....*

Fundarstjóri tekur nú við stjórn fundarins.

4. **Skýrsla formanns** Á starfsárinu júní 2014- og fram að þessum aðalfundi er stjórn félagsins þannig skipuð: formaður: Guðrún Jónsdóttir varaformaður: Úlfur Sigurmundsson aðrir stjórnarmenn Ásgeir M.Hjálmarsson Þórir Sigurbjörnsson Þorsteinn Ragnarsson varamenn: Björn Bragason Ásmundur Friðriksson Ingibjörg Bernhöft Skoðunarmenn félagsins voru: Ármann Pétursson og Sigurður Þórhallsson og skoðunarmenn til vara voru Sigurður Walters og Emil Gunnar Guðmundsson. Stjórnin hélt 14 bókaðan fund á starfsárinu auk margra óformlegra smærri funda. **Starfsmannamál.** Það voru engar breytingar á starfsfólki félagsins á þessu starfsári. Hjá félaginu starfa þau Lára Guðmundsdóttir, Guðmundur Guðbjartsson og Daníel Hafsteinsson frkv. stjóri. **Félagsdeildir Búanna.** Um síðustu áramót voru 1828 félagsmenn í Búmönnum, en þá voru félagsnúmer komin í 5225. En eins og kunnugt er þá falla númer dauð niður, þegar félagsmenn hætta í félaginu. Búmenn eru deildaskipt félag og eru nú starfandi 7 félagsdeildir og eru í dag um 80% félagsmanna í þessum deildum. 3

*Reykjavíkurbæturdeildin er stærsta deildin með 641 félagum. Næst kemur Suðurnesjudeild með 263 félagsmenn, Eyjafjarðardeild með 177 félagsmenn, Kópavogsdeild með 170 félagsmenn og Akranesdeild með 103 félagsmenn, Garðabær með 67 og Hveragerði með 47 félagum. **Viðræður við Íbúðalánasjóð um fjárhagslega endurskipulagningu Búmannna** Það urðu mikil umskipti í Íbúðalánasjóði þegar Guðmundur Bjarnason forstjóri sjóðsins hætti á miðju ári 2010 og Sigurður Erlingsson tók við sem forstjóri hans seinnipart árs 2010. Nú hefur Sigurður látið af störfum og annar maður Hermann Jónasson kominn í hans stað. Í kjölfar ráðningar Sigurðar hófst mikil uppstokkun á starfsliði sjóðsins og bankamenn voru ráðnir til starfa í stað fyrri starfsmanna. Síðan hófst vinna innanhúss hjá sjóðnum við að móta vinnureglur, sem áttu að gagnast við að vinna að vandamálum tengdum hruninu. Ástæðulaust er að fara nánar úr í þá sálma hér enda hefur verið greint frá því í fyrri ársskýrslum. Um þessar mundir er að nálgast þrjú ár síðan alvöru vinna hóst svo hjá sjóðnum við að reyna að vinna með Búmönnum að málum félagsins Hefur okkur fundist skorta á að vinnureglur Íbúðalánasjóðs henti húsnæðissamvinnufélögum. Að okkar mati hefði þurft að vera reglur fyrir húsnæðissamvinnufélög og aðrar reglur fyrir hlutafélög. Þar sem **mjög mikill munur** er á þessum tveimur formum. **Þann 10. júlí 2014** var stjórn Búmannna boðuð á fund í viðræðunefnd Íbúðalánasjóðs og okkur voru sýndar **fyrstu tillögur frá nefndinni**. Í aðalatriðum má segja að tillögurnar hafi verið eftirfarandi:*

Að Búmenn aðlagi leiguverð að markaðsleigu á hverju markaðssvæði á endurskipulagningartímabilinu

afskrifað á þær og þær síðan leigðar út

Að afnema innlausnarskyldu félagsins

4. Áframhaldandi hagræðing í rekstri

Þar sem Búmenn töldu margt ekki geta gengið upp í framlögðum tillögum Íbúðalánasjóðs var ákveðið eftir nokkra fundi og þreifingar að Búmenn legðu fram sínar tillögu að lausn vandans. 4

Það var síðan **8. október 2014** að Búmenn fengu tækifæri til að kynna sínar tillögur að lausn á vanda félagsins fyrir sömu nefnd. Þær voru á þessa leið:

1. Lagt var til að reynt væri að ná frjálsum samningum um afnám kaupskyldunnar á erfiðum svæðum gegn því að bjóða veruleg afskrift lána á móti afnámi innlausnarskyldunnar.

2. Fundin væri önnur leið til að koma félaginu úr kaupskyldu á góðum markaðssvæðum enda væri kaupskyldan ekki vandamál þar.

3. Lagt var til að gripið væri starx inn í vandann í Hveragerði og á Suðurnesjum með verulegum afskriftum til að hægt væri að koma auðum íbúðum í notkun.

4. Búmenn töldu aðlögun mánaðargjalda að markaðsleigu ekki færa leið vegna þess hvernig kerfið væri upp byggt, þ.e. búseturéttahafi keypti dýran búseturétt til að búa við lægri mánaðargjöld til framtíðar. Enda væri félagið húsnæðissamvinnufélag en ekki leigufélag.

Sem varaleið var því spilað út hvort Íbúðalánasjóður væri fáanlegur til að selja skuld Búmannna við sjóðinn á niðursettu verði til að losna við vandann sem tengist Búmönnum. Enginn áhugi er hjá Íbúðalánasjóði að fá lán félagsins greidd upp. Stærsti vandi Íbúðalánasjóðs er uppgreiðsluvandi þ.e. að allir sem hafa tök á að endurfjármagna lán sín á hagstæðari kjörum hafa gert það. Ef sjóðurinn hefði sýnt því áhuga að selja skuldina á niðursettu verði þá hefði eiginfjárstaða Búmannna í heild styrkst það mikið að fjámögnunaraðilar á markaði hefðu litið öðrum augum á félagið og viljað koma að endurfjármögnun félagsins í heild. **Þann 11. desember 2014** lagði Íbúðalánasjóður fram lokatillögur sjóðsins. Í tillögum um fjárhagslega endurskipulagningu Búmannna var gert ráð fyrir því að þær íbúðir sem Búmenn hafa þurft að innleysa samkv. innlausnarskyldu verði færðar tímabundið inn í leigufélag. Leigufélagið sé að fullu í eigu Búmannna og lán á þessum íbúðum færð niður að matsverði íbúðanna. Áætlað er að afskrift nemi samtals um kr. 500 millj. Þegar markaðsaðstæður vænkast þar sem íbúðirnar eru þá mun fólki bjóðast að kaupa búseturétt í íbúðunum og verða þær þá færðar aftur yfir í Búmenn. Við sölu á búseturétti þessara íbúða þá endurgreiddast peningarnir sem nýttir voru til uppkaupa á búseturéttinum og greiddast þá inn á viðhaldssjóð félagsins aftur. 5

Einnig var gert ráð fyrir því að lán á íbúðum félagsins væru lengd í 50 ár til að létta greiðslubyrði félagsins. Fallið var frá kröfu um að Búmenn aðlagi mánaðargjöld félagsins að markaðsleigu á viðkomandi svæðum. Einnig var lagt til að Búmenn hækkðu gjaldskrá sína um 8% sem dreifðist yfir fjögurra ára tímabil (5.8% hjá Búmönnum en 12.5% hjá leigufélaginu). Ennfremur var ennþá inni krafa um afnám kaupskyldunnar. Þegar hér var komið sögu ákvað stjórn Búanna að boða til félagsfundar 29. janúar 2015. Á fundinum var farið yfir tillögur Íbúðalánasjóðs að fjárhagslegri endurskipulagningu félagsins. **Á félagsfundum Búanna fimmtudaginn 29. janúar, sem boðað var til, var eftirfarandi tillaga borin upp og samþykkt með öllum greiddum atkvæðum gegn einu. „Stjórn Búanna hsf. skal vera heimilt að fresta endurgreiðslu búseturéttargjalds við uppsögn í kaupskyldukerfi (innlausnarskyldu) í allt að 12 mánuði frá gildistöku bráðabirgðaákvæðis þessa. Ákvæðið tekur gildi þann 29. janúar 2015.“** Í framhaldi af félagsfundinum hélt Íbúðalánasjóður áfram að vinna að tillögum sínum að lausn mála. Til þess að geta losað Búmenn undan kaupskyldunni sem var krafa Íbúðalánasjóðs var unnin mikil vinna í sjóðnum við að geta búið þeim aðilum sem eru með innlausnarskyldu tvær leiðir. Önnur leiðin var að fá búseturétt í frjálsum kerfi og hin leiðin var að greiða búseturéttinn út á 10-20 árum háð fjárhagsgetu félagsins. Seinni leiðin var talin mjög flókin auk þess sem hún byggði á því, að félagið þyrfti að hækka mánaðargjöldin til að hægt væri að safna fé til að geta greitt búseturétti út. Þessi vinna var tímafrek og tafði vinnuna að lausn vandans. **Eftir að hafa rætt við fulltrúa frá lögmannsstofunni LEX og KPMG þá sannfærðist stjórn Búanna um, að ekki væri hægt að ná frjálsum samningum við kaupskyldufólkið. Reynsla þessara aðila var að nauðsynlegt væri að fara í greiðslustöðvun með félagið og vinna samhliða því að gerð formlegs nauðasamnings.** Megintilgangur greiðslustöðvunar Búanna er að skapa formlegan og lögbundinn vettvang fyrir félagið til þess að leysa úr fjárhagsvandræðum sínum með aðstoð óháðs sérfræðings, sem meðal annars hefur það hlutverk að tryggja lögmæti aðgerða og jafnræði kröfuhafa. Eftir að ákvörðun var tekin um að fara þessa leið komust fyrrgreindir sérfræðingar, sem ráðnir voru til verksins fljótlega að þeirri niðurstöðu að eingöngu væri hægt að bjóða eina leið í nauðasamningi. 6

Þetta væri að bjóða fólki að fara í frjálsa kerfið þar sem öllum væri boðin búseturéttur á markaðsverði. Skuldabréfaleiðin væri of dýr fyrir félagið og auk þess of flókin. Ekki væri hægt að segja nákvæmlega hversu stórt hlutfall af búseturéttinum fengist endurgreiddur né heldur á hvað löngum tíma, þar sem þetta væri háð því hve margir veldu þessa leiða og því hvernig félaginu vegnaði á næstu árum. Síðast en ekki síst væri tæplega hægt að réttlæta að þeir sem ætluðu að vera áfram í félaginu þyrftu í raun að fjármagna greiðslur til þeirra sem væru að fara úr félaginu. **Reynsla LEX og KPMG sem unnið hafa að svipuðum vandamálum áður hefur reynst okkur vel og má nefna að þeir lögðu m.a. til að Búmenn tækju á sig kostnað við lögfræðing sem hefði það hlutverk að vera búseturéttshöfum félagsins til ráðgjafar með ýmis álitamál. Voru lögmenirnir Pétur Guðmundarson og Guðjón Ármann ráðnir til að sinna þeirri vinnu. Þeir hafa nú skilað af sér álit, sem er í öllum**

Góðir fundarmenn !

Þessi aðalfundur er heppilegur fyrir mig til að taka pokann minn því tveir sýna formannsstöðunni nú áhuga. Ég þakka fyrir öll þau mörgu, góðu ár, sem ég hef notið þess að vinna fyrir Búmenn og með Búmönnum. Þetta hefur verið ánægjulegt starf, ég hef kynnst afburða fólki **og enginn getur sagt að við í stjórninni höfum stungið okkur fyrir borð og synt til Noregs vegna ótta og skömmustu vegna okkar starfja og málflutnings.** Félagið er hugsjónafélag, sem hefur unnið sleitulaust að framfarmálum í þágu félagsmanna eins og vit, kunnátta og aðstæður hafa frekast leyft, þótt skugga hafi dregið fyrir sólina um hríð. En uppstyttan er í námd. Ég þakka stjórn félagsins fyrir góða samvinnu á liðnu starfsári. Stjórnin hefur þetta ár eins og endranær staðið teinrétt og verið samstíga í öllum sínum gerðum, en við vitum líka sem er að færar leiðir eru fyrir hendi til að leysa vanda félagsins.

Fyrri srjórnnum félagsins sem ég hef starfað með þakka ég einnig og starfsfólki öllu. Þökk til búsetufélagsformanna. Ég sendi kveðjur til fastra starfsmanna 7 okkar, sem vinna af alúð og hafa alltaf gert, mjög óeigingjarnt starf í þágu félagsins. Ekki má ég gleyma lögmanni félagsins, sem hefur unnið með okkur í öll þessi á. Honum skal þakkað og fjölmörgum öðrum, sem við höfum þurft að leita til. Þeirra störf og ábendingar eru ekki gleymdar og þeirra vönduðu vinnubrögð. Að lokum sendi ég kveðjur til félagsmanna með von um að við sameinuð getum unnið að málefnum félagsins í sátt og samlyndi til góðs fyrir aldráða á Íslandi. Ekki veitir af. **Góðar stundir.**

Guðrún Jónsdóttir arkitekt faí.

5. Kristinn Sigtryggsson endurskoðandi fór yfir og útskýrði endurskoðaða reikninga s.l. árs .



ÍSLENSKIR
ENDURSKOÐENDUR
ENDURSKOÐENDAPJÓNUSTAN

Skipholti 50d | 105 Reykjavík | Sími 580 6800 | www.endur.is

Búmenn hsf

**Ársreikningur
2014**

Efnisyfirlit

	Bls.
Áritun endurskoðanda og stjórnar.....	1 - 3
Rekstrarreikningur	4
Efnahagsreikningur	5 - 6
Sjóðstreymi	7
Skýringar	8 - 15

660499-2299

Húsnæðisfélagið Búmenn hsf hóf starfsemi 8. nóvember 1998.

Félagssvæðið er allt landið og nú eru 7 virkar félagsdeildir innan félagsins og falla um 80% félagsmanna undir þær deildir. Félagsmenn geta sótt um íbúðir án tillits til búsetu.

Árlega er farið yfir félagaskrána samkvæmt samþykktum og þeir felldir út sem ekki hafa greitt félagsgjöld tvö ár í röð. Útgefin félagsnúmer frá upphafi til loka árs 2014 voru 5.225 og voru virkir félagar 1.822 talsins.

Við árslok 2014 höfðu samtals 540 íbúðir verið afhentar í eftirfarandi sveitarfélögum.

1. Akranes.....	45
2. Akureyri.....	42
3. Álftanes.....	18
4. Garði.....	44
5. Grindavík.....	30
6. Hveragerði.....	42
7. Höfn.....	11
8. Kirkjubæjarklaustur.....	3
9. Kópavogi.....	39
10. Reykjavík.....	179
11. Reykjanesbær.....	41
12. Sandgerði.....	17
13. Vogar.....	29

Nánari upplýsingar um íbúðirnar eru í skýringum hér aftar í ársreikningnum.

Við stofnun félagsins starfaði það eftir lögum um húsnæðissamvinnufélög nr. 161/1998. Félagið starfar nú skv. lögum um húsnæðissamvinnufélög nr. 66/2003.

Búmenn hsf hafa fengið lán til allt að 50 ára og fram til loka árs 2004 voru öll lán til félagsins með breytilegum vöxtum. Lánshlutfall á lánun til félagsins hefur verið á bilinu 70% til 90% af byggingakostnaði. Búseturéttur sem félagsmenn kaupa er á bilinu 10% til 30% af byggingakostnaði. Samtals eru 58% lána Búanna með breytilegum vöxtum sem nú eru 4,95%. Á árinu 2005 bauðst Búmonnum nýr lánaflokkur með föstum vöxtum út lánstímann og taka vextirnir mið af vaxtaeigi almennra lána íbúðalánasjóds. Fastir vextir eru frá 3,9 til 4,9% sem helgast af þeim vöxtum sem voru í boði hjá íbúðalánasjóði þegar lán voru tekin á viðkomandi byggingaráfanga á hverjum tíma (sjá nánar í skýringum).

Félagið er opið öllum en miðað við að þeir sem eru 50 ára eða eldri hafa forgang til að kaupa búseturétti.

Félagsgjald er kr. 2.000 fyrir einstakling en 3.000 fyrir hjón og fá félagsmenn sérstakt félagsskírteini með félagsnúmeri. Við úthlutanir íbúða er farið eftir félagsnúmerum, þ.e. þeir sem hafa verið lengst í félaginu og hafa lágt félagsnúmer hafa mestan rétt. Búseturéttahafar innan viðkomandi búsetufélags hafa forgang umfram almenna félagsmenn varðandi íbúðir innan viðkomandi búsetufélags.

Í lok árs 2014 störfuðu þrjú hjá félaginu. Tap varð af rekstri félagsins kr. 262.872 þús. Eigið fé var samkvæmt efnahagsreikningi neikvætt um 528.178 þús.kr. og eru fasteignir félagsins þá færðar til eignar á markaðsverði og skuld vegna búseturéttar færð með fullum verðbótum, þrátt fyrir að tekjur muni myndast hjá félaginu við endursölu þessa búseturéttar sbr. skýringu nr. 9. Um nokkurt skeið hefur verið unnið að fjárhagslegri endurskipulagningu félagsins með íbúðalánasjóði. Stuðst er við mat sem unnið var fyrir íbúðalánasjóð í lok árs 2014. Ákveðið var að færa mat eigna niður til samræmis við það mat sem unnið var fyrir íbúðalánasjóð og er það megin skýring fyrir tapi ársins.

Það er mat stjórnar að með samningi um fjárhagslega endurskipulagningu Búmanns muni takast að ná utan um vanda félagsins þar sem farið verður sú leið að færa þær íbúðir sem hafa verið félaginu íþyngjandi yfir í sérstakt leigufélag í eigu Búmanns. Áætlað er að skuldir áhvilandi eru þessum eignum verðri afskrifaðar um 500 millj. áður en þær verða færðar í leigufélagið sem mun laga eiginfjárstöðuna sem því nemur. Þegar aðstæður lagast á erfiðum svæðum er við það miðað að búseturéttur verði seldur í þessum íbúðum og þær færðar úr leigufélaginu yfir í Búmenn aftur. Þegar þessi aðgerð verður framkvæmd munu Búmenn hsf vera með 100% nýtingu eigna sinna. Samhliða þarf að finna lausn á innlausnarskyldu félagsins sem sýnt hefur sig að gangi ekki upp.

Haldinn var félagsfundur Búmanns 29. janúar s.l. þar sem frumtilögur íbúðalánasjóðs að fjárhagslegri endurskipulagningu félagsins voru kynntar. Á fundinum var greint frá því að lausafé félagsins væri uppið einkum vegna langvarandi erfiðleika á Suðurnesjum sem rekja mátti til þess að ekki fundust kaupendur að búseturétti í þeim íbúðum sem tilheyrðu innlausnarskyldu félagsins og varð félagið því að innleysa þá búseturétti með þeim afleiðingum að lausafé gekk til þurrðar. Á fundinum var samþykkt að fresta innlausnarskyldu félagsins í 12 mánuði á meðan unnið væri að tillögnum.

Tekist hefur að lækka rekstrarkostnað félagsins með niðurskurð á ýmsum sviðum. Stöðugt er unnið að því að lækka rekstrarkostnað en þó með það í huga að geta haldið uppi lágmarks þjónustu við félagsmenn. Stjórn Búmanns hefur lagt á það áherslu að koma af stað framkvæmdum við uppbyggingu íbúða miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu til að mæta áhuga félagsmanna á slíkri staðsetningu og til að tryggja áframhaldandi vöxt félagsins og nauðsynleg tekjuflæði.

Í lok desember 2014 hafði félagið keypt búseturétti fyrir samtals 155 millj. kr vegna kaupskyldu félagsins. Um 55% íbúða félagsins tilheyrja kaupskyldu og um 45% svokallaðri frjálsri sölu. Í kaupskyldukerfi félagsins þarf félagið að leysa til sín búseturétt tólf mánuðum frá uppsögn sé hann enn óseldur. Í markaðskerfinu er það búseturéttahafinn sem ákveður ásett verð fyrir búseturéttinn og ef hann seist ekki á því verði þarf eigandi réttarins að endurskoda ásett verð eða sitja áfram í íbúðinni. Búseturéttahafar Búmanns geta óskað eftir því að fá að framleiða íbúðirnar eitt ár í senn.

Á undanförmum misserum hefur stjórn og starfsmenn átt fjölda funda við stjórnarsýslu og stjórnmalamenn um aðgerðir til höfuðstótslækkunar fasteignalána í þeim tilgangi að búseturéttahafar Búmanns fengu einnig að njóta þeirrar lækkunar. Einnig hefur átt sér stað mikið samstarf á þessu sviði við önnur húsnæðissamvinnufélög. Viðræður við íbúðalánasjóð hafa einnig átt sér stað um langt skeið. Því miður ákváðu stjórnvöld að láta leiðréttingu höfuðstóla fasteignalána ekki ná til húsnæðissamvinnufélaga sem hefur halt mjög neikvæðar afleiðingar fyrir Búmenn.

Búskálar ehf félag a/farið í eigu Búmanns var stofnað í upphafi árs 2006. Tilgangur félagsins er að eiga og reka skrifstofuhúsnæði félagsins að Kletthálsi 1. Hlutféð Búskála er kr. 500 000.

Stjórn Búmanns hsf og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2014 með áritun sinni.

Reykjavík, 5/10 2015

Guðrún Jónsdóttir

Guðrún Jónsdóttir, formaður

Asgelir Hjálmarsson

Asgelir Hjálmarsson

Úlfur Sigurmundsson

Úlfur Sigurmundsson

Þorsteinn Ragnarsson

Þorsteinn Ragnarsson

Þórir Sigurbjörnsson

Þórir Sigurbjörnsson

Daníel Halsteinnsson

Daníel Halsteinnsson, framkvæmdastjóri

Til stjórnar og félagsmanna Búmanns hsf.

Inngangur

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Búmanns hsf fyrir árið 2014. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um helstu reikningskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Ábyrgðin felur í sér að skipuleggja, innleiða og viðhalda innra eftirliti sem varðar gerð og framsetningu ársreikningsins, þannig að hann sé í meginatriðum án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Ábyrgð stjórnenda nær einnig til þess að beitt sé viðeigandi reikningskilaaðferðum og mati miðað við aðstæður.

Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því álit sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fást um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðunin felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati okkar, meðal annars að því hvort verulegir annmarkar geti verið á ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og framsetningu ársreikningsins. Endurskoðunin felur einnig í sér mat á þeim reikningskilaaðferðum og matsaðferðum sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Ástæða fyrir áritun með fyrirvara


Við mat á niðurstöðum ársreikningsins þarf að taka tillit til þess að félagið hefur fengið greiðslustöðvun til 4. september 2015 og hyggst stjórn þess nota þann tíma til þess að ganga frá drögum að nauðasamningi og leggja fyrir kröfuhafa, sem einkum eru félagsmenn Búmanns. Samþykki kröfuhafa er forsenda lækkunar skulda við lúðalánasjóð sem getið er í skýrslu stjórnar og þar með einnig forsenda áframhaldandi rekstrarhæfi félagsins.

Álit

Það er álit okkar, ef frá eru talin áhrif þeirra atriða sem nefnd eru í kaflanum hér að framan, að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2014, efnahag þess 31. desember 2014 og breytingu á handbæru fé á árinu í samræmi við lög um ársreikninga.

Reykjavík, 10. júní 2015

Endurskoðendapjónustan ehf


Sævar Þ. Sigurgeirsson

lögilltur endurskoðandi

Kjörnir skoðunarmenn Búmanns hsf hafa yfirfarið framangreindan ársreikning og leggja til að hann verði samþykktur.

Reykjavík, 2015

Sigurður Þórhalsson


Arnarn Pétursson

Rekstrarreikningur ársins 2014

Síða 4

	Skýr.	2014	2013
Rekstrartekjur:			
Félagsgjöld.....		2.567.000	3.053.000
Húsgjöld og umsýsla.....		842.494.056	789.337.892
Búseturéttur.....		160.980.803	4.304.739
Aðrar tekjur.....		13.149.047	29.009.852
		<u>1.019.190.906</u>	<u>825.705.483</u>
Rekstrargjöld:			
Fasteignagjöld, tryggingar og skipulagsgjöld.....		161.879.865	161.866.708
Laun og launatengd gjöld.....		28.371.358	27.687.728
Aðkeypt þjónusta.....		14.755.785	19.032.378
Útgáfa og kynning.....		1.154.447	1.029.569
Annar kostnaður.....		38.984.851	42.494.140
		<u>245.146.106</u>	<u>252.110.523</u>
Hagnaður fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld		774.044.800	573.594.960
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld:			
Vaxtatekjur.....		3.257.681	5.513.825
Vaxtagjöld og verðbætur, íbúðalánasjóður.....		(800.251.849)	(1.172.772.933)
		<u>(796.994.168)</u>	<u>(1.167.259.108)</u>
(Tap) fyrir matsbreytingar.....		(22.949.368)	(593.664.148)
(Lækkun) hækkun á matsvörð fasteigna.....	1	(239.922.664)	590.441.159
Hagnaður (tap) ársins.....		(262.872.032)	(3.222.989)

Eignir:			
	Skýr.	2014	2013
Fastafjármunir:			
Blásalir 24, Kópavogi.....		1.166.175.279	1.328.600.000
Suðurtún 1-35, Álftanesi.....		668.587.040	710.400.000
Holta-Melateigur, Akureyri.....		431.116.557	455.080.000
Vikurbraut 30-32, Höfn.....		160.136.713	105.187.300
Kríu- Lóu- og Kjóaland, Garði.....		936.172.821	887.541.020
Suðurgata 17-21, Sandgerði.....		98.732.488	112.370.000
Prestastígur 2-11, Reykjavík.....		2.453.348.519	2.503.040.000
Skipa- og Árnastígur, Grindavík.....		215.256.076	231.447.445
Lindasiða 1-33, Akureyri.....		493.554.387	484.800.000
Hvammsgata, Vogum.....		168.022.120	204.812.333
Túngata 2-8, Klaustri.....		46.500.000	49.038.492
Réttarheiði 26-43, Hveragerði.....		296.296.000	338.627.000
Grænlandsleið 22-53, Reykjavík.....		1.587.854.765	1.757.500.000
Klettatún 6, Akureyri.....		86.000.000	81.916.857
Miðnestorg 3, Sandgerði.....		104.988.738	105.150.875
Stekkjargata 1-89, Reykjanesbæ.....		1.077.503.229	1.049.919.233
Víðigerði 2-21, Grindavík.....		450.364.954	470.044.795
Vallarbraut 2-14, Akranesi.....		229.364.023	196.284.361
Hólmvað 6 - 8.....		659.669.429	699.162.275
Vaðlatún 2-10, Akureyri.....		155.850.318	136.251.320
Vogagerði og Akurgerði, Vogum.....		460.418.803	558.788.900
Ferjuvað 7, 9 og 11, Rvík.....		772.562.713	767.199.434
Þjóðbraut 1, Akranesi.....		1.016.569.756	815.222.222
Smyrlaheiði, Hveragerði.....		525.066.470	451.650.000
	2	14.260.111.198	14.500.033.862
Bífreið.....		850.958	1.063.698
Eignarhlutur í dótturfélagi.....	7	13.435.322	14.136.701
		Fastafjármunir samtals	14.515.234.261
	2	14.274.397.478	14.515.234.261
Veltufjármunir:			
Fjármagnstekjuskattur.....		479.834	1.214.197
Viðskiptakröfur.....		32.251.496	35.737.474
Aðrar skammtímakröfur.....		2.203.140	1.770.639
Verðbréfaeign.....		30.217.557	75.843.917
Bankainnistæður.....		12.678.486	14.587.929
		Veltufjármunir samtals	129.154.156
		77.830.513	129.154.156
		Eignir samtals	14.644.388.417
		14.352.227.991	14.644.388.417

Eigið fé og skuldir:

	Skýr.	2014	2013
Eigið fé:			
Stofnsjóður.....	8	9.069.880	8.969.880
Endurmatsreikningur.....		3.957.757.164	4.197.679.028
Ójafnað eigið fé		(4.495.004.589)	(3.899.846.175)
Eigið fé félagsins samtals	8	(528.177.545)	306.803.533
Langtímaskuldir:			
Íbúðalánasjóður.....		13.182.761.537	13.046.719.655
Staðfestur búseturéttur.....		1.572.986.476	1.251.399.861
Langtímaskuldir samtals		14.755.748.013	14.298.119.516
Skammtímaskuldir:			
Reikningslán í bönkum.....		55.929.838	36.080.536
Óinnleystir, krafðir búseturéttir.....		67.782.427	0
Víðskiptaskuldir.....		115.482	2.275.511
Ógreiddur kostnaður.....		829.776	1.109.321
Skammtímaskuldir samtals		124.657.523	39.465.368
Skuldir samtals	9	14.880.405.536	14.337.584.884

Eigið fé og skuldir samtals **14.352.227.991** **14.644.388.417**

Yfirlit um sjóðstreymi tímabilið 1. janúar til 31. desember 2014

Síða 7

Uppruni handbærs fjár:	Skýr.	2014	2013
Frá rekstri :			
Hagnaður (tap) ársins		(262.872.032)	(3.222.989)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé:			
Afskriftir.....		212.740	265.924
Lækkun (hækkun) fasteignamats ársins.....		239.922.664	(690.441.159)
Hagnaður Bústólpa, samansafnaður, breyting.....		701.379	(13.636.701)
Verðbætur á búseturétt.....		(572.209.046)	0
Áfallnar verðbætur hjá Íbúðalánasjóði.....		191.895.039	584.797.279
Veltufé frá (til) rekstrar		(402.349.256)	(22.237.646)
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímaskuldur, lækkun (hækkun).....		3.787.840	(10.899.690)
Skammtímaskuldir, (lækkun).....		65.342.853	(3.138.067)
		69.130.693	(14.037.757)
Handbært fé frá (til) rekstrar		(333.218.563)	(36.275.403)
Fjárfestingahreyfingar:			
(Kaup) sala fastafjármuna.....		0	0
Verðbréf, breyting.....		45.626.360	(75.843.917)
		45.626.360	(75.843.917)
Fjármögnunarahreyfingar:			
Reikningslán í bönkum, breyting.....		19.849.302	(11.314.045)
Afb. vilána frá Íbúðalánasjóði.....		(55.853.157)	(59.673.048)
Víðskipti með búseturétt.....		321.586.615	1.801.329
Innborgað í stofnsjóð.....		100.000	200.000
		285.682.760	(68.985.764)
Breyting á handbæru fé (lækkun).....		(1.909.443)	(181.105.084)
Handbært fé í ársbyrjun.....		14.587.929	195.693.013
Handbært fé í árslok.....		12.678.486	14.587.929

Reikningsskilaaðferðir:

- 1 Ársreikningur félagsins er í samræmi við lög nr. 3/2006 um ársreikninga og er í meginatriðum gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Sjá þó frávik í skýringu nr. 2.
- 2 Með hliðsjón af 31. gr. 1b í lögum nr. 3/2006 um ársreikninga hafa ekki verið reiknaðar afskriftir af fasteignum félagsins en hækkun/lækkun á virði þeirra miðað við markaðsverð hins vegar verið færð til tekna eða gjalda eftir því sem við á. Fasteignir hafa því verið eignfærðar á markaðsvirði skv. framanskráðu. Raunvirðishækkun eignanna hefur verið færð til tekna í rekstrarreikningi skv. 39. gr. laga um ársreikninga, sem mótvægi við gjaldfærslu verðbóta af lánum sem á eignunum hvíla, til að gæta innra samræmis í gerð rekstrarreikningsins með tilliti til gjaldfærslu verðbóta af lánum tengdum sömu eignum.
- 3 Verðtryggðar eignir og skuldir eru færðar miðað við vísitölur sem tóku gildi 1. janúar 2015. Áfallinn gengismunur og verðbætur á höfuðstóligna og skulda eru færðar í rekstrarreikning.
- 4 Félagsgjöld eru færð til tekna þegar þau innheimtast.

5 Varanlegir rekstrarfjármunir:

Yfirlit um stærð og fjölda íbúða félagsins í aldursröð:

	Fjöldi	Herbergi	Brúttó stærð í fm	Fm
Blásalir 24, Kópavogi:				
Íbúðir í blokk.....	10	2	98,3	983,0
Íbúðir í blokk.....	10	3	111,1	1111,0
Íbúðir í blokk.....	10	4	118,8	1188,0
Íbúðir í blokk.....	9	5	143,2	1288,8
Samtals.....	39			4570,8
Stæði í bilageymslu.....	24		25,0	600,0

	Fjöldi	Herbergi	Brúttó stærð í fm	Fm
Suðurtún 1-35, Bessastaðahreppi:				
Íbúðir í raðhúsi.....	10	5	120,0	1200,0
Íbúðir í raðhúsi.....	8	3	90,0	720,0
Samtals.....	18			1920,0
Bílskúrar.....	18		25,0	450,0
Samtals með bílskúrum.....				2370,0
Holta- og Melateigur, Akureyri:				
Íbúðir í raðhúsi.....	12		99,0	1188,0
Íbúðir í fjórbyli.....	4	2	70,0	280,0
Samtals.....	16			1468,0
Bílskúrar.....	5		25,0	125,0
Samtals með bílskúrum.....				1593,0
Lindasiða, Akureyri:				
Íbúðir í raðhúsi.....	17	3	95,1	1616,7
Bílskúrar.....	8		32,0	256,0
Samtals með bílskúrum.....				1872,7
Klettatún 6, Akureyri:				
Íbúðir í fjórbyli.....	4	3	82,3	329,2
Samtals.....				329,2
Vikurbraut 30, Höfn í Hornafirði:				
Íbúðir í blokk.....	6		101,0	606,0
Íbúðir í blokk.....	1		65,0	65,0
Samtals.....	7			671,0
Vikurbraut 32, Höfn í Hornafirði:				
Íbúðir í blokk.....	4		72,4	289,6
Samtals.....				289,6

	Fjöldi	Herbergi	Brúttó stærð í fm	Fm
Kjálaland, Kriuland og Lóuland, Garði, Gerðahreppi:				
Íbúðir í parhúsi.....	18	4	105,0	1890,0
Íbúðir í parhúsi.....	26	3	89,7	2332,2
Samtals.....	44			4222,2
Bílskúrar.....	2		39,1	78,2
Bílskúrar.....	42		30,6	1285,2
Samtals með bílskúrum.....				5585,6
Hvammsgata 2-20, Vogum				
Íbúð í parhúsi.....	6	3	90,0	540,0
Íbúð í parhúsi.....	4	2	77,0	308,0
Samtals.....	10			848,0
Garðskálar.....	6		14,0	84,0
Bílskúrar.....	4		25,0	100,0
Samtals með bílskúrum.....				1032,0
Suðurgata 17-21, Sandgerði:				
Íbúðir í blokk.....	4	2	98,3	393,2
Íbúðir í blokk.....	2	2	100,4	200,8
Íbúðir í blokk.....	2	3	111,7	223,4
Samtals.....	8			817,4
Miðnestorg 3:				
Íbúð í fjórbýli.....	4	2	70,0	280,0
Íbúð í fjórbýli.....	5	1	56,0	280,0
Samtals.....	9			560,0
Prestastígur 2-4-6-8-9-11:				
Íbúðir í blokk.....	18	2	110,9	1996,2
Íbúðir í blokk.....	36	3	113,0	4068,0
Íbúðir í blokk.....	18	4	126,7	2280,6
Íbúðir í fjórbýli.....	4	5	118,6	474,4
Íbúðir í fjórbýli.....	4	3	92,6	370,4
Samtals.....	80			9189,6
Stæði í bílageymslum.....	56		25,0	1400,0

	Fjöldi	Herbergi	Brúttó stærð í fm	Fm
Skipastígur 2-4-6-8-10-12, Grindavík:				
Íbúð í parhúsi.....	3	2	75,4	226,2
Íbúð í parhúsi.....	5	3	90,2	451,0
Íbúð í parhúsi.....	2	4	105,0	210,0
Samtals.....	10			887,2
Bílskúrar.....	10		25,0	250,0
Samtals með bílskúrum.....				1137,2
Réttarheiði 26-40 og 29-43, Hveragerði:				
Íbúðir í parhúsi.....	16	3	91,5	1464,0
Garðskálar.....	16		15,0	240,0
Samtals með garðskálum.....				1704,0
Túngata, 3 raðhús á Kirkjubæjarklaustri:				
Íbúðir í parhúsi.....	3	3	90,0	270,0
Garðskálar.....	3		12,0	36,0
Samtals með garðskálum.....				306,0
Grænlandsleið 29-43:				
Íbúðir í tvíbýli.....	16	3	94,5	1512,0
Stæði í bílageymslu.....	16		35,5	568,0
Samtals með bílageymslu.....				2080,0
Grænlandsleið 22-36:				
Íbúðir í fjölbýli.....	16	3	94,5	1512,0
Stæði í bílageymslu.....	16		35,5	568,0
Samtals með bílageymslu.....				2080,0
Grænlandsleið 45-53:				
Íbúðir í fjölbýli.....	10	3	94,5	945,0
Stæði í bílageymslu.....	10		23,5	235,0
Samtals með bílageymslu.....				1180,0

Skýringar með ársreikningi (frh.)

Síða 12

	Fjöldi	Herbergi	Brúttó stærð í frn	Fm
Grænlandsleið 38-44:				
Íbúðir í fjölbýli.....	8	3	94,5	756,0
Stæði í bílageymslu.....	8		23,5	188,0
Samtals með bílageymslu.....				944,0
Víðigerði, Grindavík:				
Íbúð í parhúsi.....	20	2	81,4	1628,0
Samtals.....	20			1628,0
Bílskúrar.....	20		28,3	566,0
Samtals með bílskúrum.....				2194,0
Vallarbraut, Akranesi:				
Íbúð í raðhúsi.....	7	4	111,0	777,0
Bílskúrar.....	7		30,0	210,0
Samtals með bílskúrum.....				987,0
Stekkjargata, Reykjanesbæ:				
Íbúð í parhúsi.....	36	4	105,0	3780,0
Íbúð í einbýli.....	5	4	105,0	525,0
Samtals.....	41			4305,0
Bílskúrar.....	41		30,6	1254,6
Samtals með bílskúrum.....				5559,6
Hólmavað 6, Reykjavík:				
Íbúð í raðhúsi.....	2	3	97,5	195,0
Íbúð í raðhúsi.....	2	2	81,0	162,0
Stæði í bílakjallara.....	4		25,6	102,4
Samtals með bílakjallara.....				459,4
Hólmavað 8, Reykjavík:				
Íbúð í fjölbýli.....	18	3	95,2	1713,6
Stæði í bílakjallara.....	18		25,6	460,8
Samtals með bílakjallara.....				2174,4

	Fjöldi	Herbergi	Brúttó stærð í fm	Fm
Vaðlatún 2-10, Akureyri:				
Íbúð í raðhúsi.....	5	3	96,6	483,0
Bílskúrar.....	5		29,0	145,0
Samtals með bílskúrum.....				<u>628,0</u>
Akurgerði 17-23:				
Íbúð í parhúsi.....	4	3	100,6	402,4
Bílskúrar.....	4		26,0	104,0
Samtals með bílskúrum.....				<u>506,4</u>
Vogagerði 32-24:				
Íbúð í parhúsi.....	2	3	100,6	201,2
Bílskúrar.....	2		26,0	52,0
Samtals með bílskúrum.....				<u>253,2</u>
Akurgerði 25, Vogum:				
Íbúðir.....	4	2	68,0	272,0
Íbúðir.....	6	1	46,0	276,0
Íbúðir.....	3	1	54,0	162,0
Þjónustumiðstöð.....	1		678,0	678,0
Samtals með þjónustumiðstöð.....				<u>1388,0</u>
Ferjuvað 7:				
Íbúðir.....	6	3	90,0	540,0
Íbúðir.....	3	2	73,0	219,0
Stæði í bílakjallara.....	9		30,0	270,0
Samtals með stæði í bílakjallara.....				<u>1029,0</u>
Ferjuvað 9:				
Íbúðir.....	6	3	90,0	540,0
Íbúðir.....	3	2	73,0	219,0
Stæði í bílakjallara.....	9		30,0	270,0
Samtals með stæði í bílakjallara.....				<u>1029,0</u>

Ferjuað 11:

Íbúðir.....	6	3	90,0	540,0
Íbúðir.....	3	2	73,0	219,0
Samtals.....				<u>759,0</u>

Þjóðbraut 1, Akranesi:

Íbúðir.....	14	4	105,4	1475,6
Íbúðir.....	12	3	102,0	1224,0
Íbúðir.....	12	3	95,1	1141,2
Stæði í bílakjallara.....	38		30,0	1140,0
Samtals með stæði í bílakjallara.....	30			<u>4980,8</u>

Smyrilaheiði 1-18, Hveragerði:

Íbúðir.....	23	3	97,0	2231,0
Íbúðir.....	3	4	120,0	360,0
Stæði í bílakjallara.....	26		26,0	676,0
Samtals með stæði í bílakjallara.....	26			<u>3267,0</u>

Íbúðir samtals.....	<u>540</u>			<u>53.134,7</u>
---------------------	------------	--	--	-----------------

Bílskúrar/stæði samtals.....	<u>402</u>			<u>11.354,2</u>
------------------------------	------------	--	--	-----------------

Hér á eftir fer samanburður á bókfærðu verði fasteigna Búmanns hsf. við markaðsvirði þeirra skv. mati og brunabótamat. Í efnahagsreikningi hafa eignirnar verið færðar í markaðsvirði. Mat íbúðalánasjóðs á fasteignum félagsins var nokkru lægra en mat félagsins sjálfs og var ákveðið að færa mat í ársreikningi til samræmis við mat ÍLS.

	Bókfært verð	Metið markaðsvirði	Brunabóta- mat
Fasteignir á stóreykjavíkursvæðinu.....	4.187.230.739	7.308.197.745	6.321.131.000
Fasteignir á landsbyggðinni.....	6.115.123.295	6.951.913.453	8.761.100.000
	<u>10.302.354.034</u>	<u>14.260.111.198</u>	<u>15.082.231.000</u>

6 Verkstaða byggingaráfanga:

Búmenn voru ekki með íbúðir í byggingu í árslok 2014.

7 Hlutabréf:

Búskálar ehf, nafnverð.....	500.000
	<u>500.000</u>

Búskálar eru einkahlutafélag alfarið í eigu Búmanns hsf. Félagið á og rekur fasteignina Klettháls 1 í Reykjavík, þar sem skrifstofa Búmanns er til húsa. Eigið fé félagsins samkvæmt ársreikningi er 13,4 millj. kr. og hefur eignarhlutur Búmanns hsf í félaginu verið færður til samræmis við það.

Eigið fé:

8 Yfirlit um breytingu á eiginfjárreikningum.

	Stofnsjóður	Endurmats- reikningur	Ójafnað eigið fé	Eigið fé samtals
Eigið fé 01.01.2014.....	8.969.880	4.197.679.828	(3.899.846.175)	306.803.533
Hækkun vegna nýrra félaga.....	100.000			100.000
Endurmat ársins.....		(239.922.664)		(239.922.664)
Verðbætur á búseturétt.....			(572.209.046)	(572.209.046)
Tap fyrir matsbreytingar.....			(22.949.368)	(22.949.368)
Eigið fé 31.12.2014.....	<u>9.069.880</u>	<u>3.957.757.164</u>	<u>(4.495.004.589)</u>	<u>(528.177.545)</u>

9 Skuldbindingar:

Samkvæmt samningi Búmanns hsf og þeirra búmanna sem sömdu um búseturétt sinn áður en nýtt fyrirkomulag var tekið upp, sem veitti nýjum búmönnum heimild til þess að selja sjálfir búseturéttinn á frjálsum markaði, höfðu þeir í samningi sínum ákvæði um innlausn Búmanns hsf á búseturétti sínum þegar þeir flyttu úr íbúðum sínum. Innlausnin skyldi fara fram á upprunalegu kaupverði að við bættum verðbótum.

Óinnleyst verðbótakrafa samkvæmt þessum samningum nemur í árslok 2014 kr. 572.209.046 ef miðað er við vísitölu janúar 2015, sem endurspeglar desember verðlag. Þessi krafa skapaði ekki útgjöld hjá Búmönnum hsf á meðan fasteignamarkaðurinn var í jafnvægi, þar sem alltaf var markaður fyrir íbúðir nánast strax þegar þær losnuðu og nýir íbúar greiddu hið framreiknaða verð fyrir búseturéttinn. Nú er félaginu hins vegar ekki mögulegt lengur að standa við þessar skuldbindingar vegna lítillar eftirspurnar eftir eignum á vissum svæðum og vegna þess að búmenn fengu ekki þær leiðréttingar verðtryggðra skulda sinna sem aðrir landsmenn fengu á árinu 2014.

Verðbótakrafan hefur því verið færð til hækkunar skuldar vegna búseturéttar en hafa verður þó í huga að þegar búseturéttur er innleystur getur félagið selt hann nýjum búmönnum á innlausnarverði þar sem verðmyndun fasteigna er eðlileg en á lægra verði þó, á svæðum þar sem eftirspurn eftir eignum er í tímabundinni lægð.

Umræður urðu um skýrslu stjórnar og reikningana.

Reynir Hjartarson: Sagði sér hafa brugðið við skýrslu formanns og reikninga félagsins, telur rangar fjárfestingar vera aðalorsök stöðu Búmanns, og stjórnin gert afdrifarík mistök og ætti að biðjast afsökunar.

Sveinn Gestsson: Sagði að sem betur fer hafi Íbúðalánasjóður sagt nei við frekari fjárfestingum hann vill selja auðu íbúðirnar.

Sigurður Jónsson: Hefur heyrt mikla gagnrýni á járfestinguna á suðurnesjunum, hrunið á suðurnesjum þegar herinn kvaddi sá enginn fyrir, hann hvetur félagi í Búmönnum til að standa saman.

Guðrún Skúladóttir: Spyr hvort nýjir stjórnendur ætli að fara markaða stefnu í málefnum félagsins?

Örn Guðmundsson: Velti fyrir sér hvernig hægt sé að krefja skilvísa félagsmenn um skuldir sem þeir eiga ekki og eru í skilum?

6. Stjórn félagsins leggur til að tap félagsins verði sett inn á óráðstafað eigið fé, ráðstöfun á tapi, reikningar og skýrsla stjórnar samþykkt án mótaskvæða með öllum þorra atkvæða.
7. Aðalfundur samþykkti með lófataki óbreytt félagsgjöld, inntökugjald og staðfestingargjald.
8. Ekki bærust neinar breytingar á samþykktum félagsins. (sjá 36. Grein samþykktana).
9. Stjórnarkjör: Kjörmenn félagsdeilda kallaðir upp og afhentir atkvæðaseðlar. Mættir voru 39 af 40 kjörmönnum. Þeir eru:

Reykjavíkurseild:

Þyri Marta Baldursdóttir, Ari Karlsson, Edda Harðardóttir, Unnur Halldórsdóttir, Bjarni Egilsson, Ívar Gissurarson, Steinn Þór Karlsson, Magnús Guðmundsson, Jónas Jónsson, Guðjón Helgason, Björn Helgason, Auður Harpa Gissurardóttir, Droplaug Pétursdóttir og Svanberg Guðmundsson.

Kópavogseild:

Sigríður Kristjánsdóttir, Ólafur Víðir Björnsson, Sæmundur H. Guðmundsson, Reynir Björnsson og Viðar Arthúrssón.

Akureyrardeild:

Pétur Pétursson, Andri Páll Sveinsson, Gunnlaugur Sverrisson, Bjarni Fannberg Jónasson og Reynir Hjartarson.

Suðurnesjaseild:

Stefán Jónasson, Sigurður Jónsson, Ólafur Guðmundsson, Aðalheiður Gunnarsdóttir, Steinn Erlingsson, Þórður Waldrof og Jón Gíslason.

Akranesdeild:

Aðalsteinn Sigurgeirsson, Þórður Árnason, Ingimar Hólm Ellertsson og Erla B. Karlsdóttir.

Álftanesdeild:

Reynir H. Jóhannsson, Guðrún Júlíusdóttir og Guðrún Skúladóttir.

Hveragerðiseild:

Alda Dagmar Jónsdóttir.

Til formanns Búanna buðu Gunnar Kristinsson og Þórir Sigurbjörnsson sig fram. Þeir kynntu sig og sín sjónarmið.

Gunnar Kristjánsson

Ágætu félagar

Ég ætla ekki að dvelja lengi í fortíðinni. Við vitum hvernig hún hefur gengið fyrir sig. Við vitum að upphaf þeirra hremminga sem þjaka húsnæðissamvinnufélagið Búmenn byrjaði á árunum fyrir hrun þegar stjórn búmanna ákvað að kaupa og byggja íbúðir t.d. á Reykjanesi. Ábyrgð stjórnar búmanna, stjórnmalámanna í gegnum íbúðalánasjóð og þáverandi sveitarstjórnarmanna er mikil, vegna þess að þessir aðilar gerðu engar þarfagreiningar á því hvort að einhver þörf væri fyrir kaupum og byggingum íbúða. Ef þarfagreiningin hefði farið fram hefði komið í ljós að þörfin var ekki fyrir hendi og íbúðalánasjóði ekki heimilt að lána til þessara framkvæmda. Þetta hef ég fengið tvisvar sinnum staðfest frá stjórnslunni. Við þurfum einfaldlega að læra af þessum mistökum. Við þurfum að ná samstöðu og koma fram sem einn hópur til að vinna að lausnum til þess að leysa vandamálin sem við stöndum frammi fyrir.

Eins og þið vitið tókst um það samkomulag milli vinnuhópsins og Helga Jóhannssonar, aðstoðarmanns í greiðslustöðvun, að ráðnir yrðu talsmenn búseturéttarhafa. Verkefni þeirra var að skoða og gæta hagsmuna allra búseturéttarhafa.

Forsendurnar sem þeir gáfu sér voru að hagsmunir búseturéttarhafa væru fyrst og fremst þeir að halda búseturéttinum, að gjaldþrot væri versti kosturinn og huga þyrfti að sérhagsmunum einstakra svæða, hinna svo kölluðu jaðarsvæða.

Lögfræðingarnir okkar hafa lagt fram ýmsar hugmyndir til aðstoðarmanns í greiðslustöðvun. Þar má nefna m.a. að þrýst verði á um afstöðu pólitíkurinnar til þessa hóps. Að fara yfir rekstrarforsendur félagsins með það að markmiði að finna því rekstrargrundvöll til framtíðar. Að skoða stöðu jaðarsvæðanna að gera þau rekstrarhæf. Ef jaðarsvæðin verða ekki gerð rekstrarhæf, með því t.d. að lækka rekstrarkostnað (lækkun lána/lækkun vaxta) á þeim eignum og gera þær eftirsóknarverðar með tilliti til markaðsaðstæðna tekst ekki að gera félagið sjálfbært og rekstrarhæft.

Rök fyrir þeim hugmyndum sem talsmenn okkar hafa lagt fram eru gerð í því augnamiði að koma félaginu í rekstrarhæft ástand. Nefna má að búsetuformið hefur ekki notið leiðréttinga til jafns við einstaklinga. Að gjaldþrot leiðir til þess að íbúðalánasjóður myndi tapa 4-5 milljörðum en mun lægri afskriftir þarf af hálfu íbúðalánasjóðs til þess að gera félagið rekstrarhæft. Þá myndi gjaldþrot einnig leiða til þess að búseturéttarhafar fengju ekkert af þeim peningum til baka sem þeir hafa lagt í íbúðirnar.

Samningsmöguleikarnir eru núna en erfiðara getur orðið að koma aftur síðar og biðja um frekari afskriftir.

Nauðarsamningur einn og sér gerir ekkert annað en að lengja í ólinni og hætt er við því að félagið verði komið í sömu stöðu eftir eitt ár eða tvö. Og hvað þá?

Staða húsnæðissamvinnufélagsins er komin á radar stjórnvalda m.a. fyrir tilstilli lögfræðinganna okkar. Það þarf að leiða stjórnvöldum fyrir sjónir að í búmönum er um að ræða 1000 manna samfélag. Ef illa fer sitja stjórnvöld uppi með stóran hóp þessara íbúa í fanginu. Og hvað þá? Meðalaldur búseturéttarhafa er 74 ár. Þess vegna eru vandamál

Búmannanna ekki einkamál félagsins heldur getur það orðið stórt samfélagslegt vandamál ef ekki verður gripið í taumana.

Það sem eftir er af greiðslustöðvunartímabilinu þarf að nýta vel til þess að vinna að öllum þeim hugmyndum sem komið hafa fram, þar á meðal frá lögfræðingum okkar.

Lögfræðingarnir okkar sem hafa unnið að lausnum með hagsmuni allra búseturéttarhafa að leiðarljósi eru tilbúnir að vinna með nýrri stjórn, undir minni forystu að útfærslu hugmynda að lausnum sem nú þegar hafa komið fram bæði hjá lögfræðingum okkar og aðstoðarmanni í greiðslustöðvun.

Ég horfi björtum augum á framtíðina. Ég trúi því að samvinna nýrrar stjórnar Búmannanna, lögfræðinganna okkar og Helga, aðstoðarmanns í greiðslustöðvun, verði til þess að bjarga félaginu okkar. Ég trúi því að ég geti leitt þennan hóp í gegnum breytingar, fengið fólk til að vinna með okkur að lausnum og gert félagið sjálfbært svo allir geti notið þess að vera búseturéttarhafar í húsnæðissamvinnufélaginu Búmenn.

Þakka ykkur fyrir og góðar stundir.

Aðalfundur Búmann hsf 2015

Einn af okkar vanda er að félagar okkar í Búmönnum eru teknir að reskjast og geta því átt von á allskonar heilsukvillum með litlum fyrirvara. Það er einmitt þannig sem komið er fyrir mér í augnablikinu, því sit ég ekki þennan fund.

Á 17 ára starfsferli Búmann hsf, tel ég að þessi aðalfundur sé sá lang mikilvægsti.

Aðalfundar fulltrúar halda því á fjöreggi Búmann hér í dag þegar kemur að stjórnarkjöri. Við sem höfum tekið þátt í samningaviðræðum fyrir hönd félagsins við fulltrúa ÍLS, Lögfræðistofuna LEX, sérfræðinga frá KPMG.

Við erum allir sammála þeirri leið sem valin hefur verið af stjórn Búmann hsf.

Þar að auki hafa lögmennt sem voru sérstaklega ráðnir til að gæta hagsmuna búseturætthafa komist að sömu niðurstöðu.

Í hnotskurn standa því málin með eftirfarandi hætti:

- Verið er að gera lögformlega tilraun til að losa félagið undan innlausnarskyldu á íbúðum félagsins.
- Það er gert með því að félagið fór í greiðslustöðvun og er verið að undirbúa nauðarsamninga við þá féлага okkar sem eru með samninga um innlausnarskyldu.
- Samhliða þessu hefur verið gerður samningur við ÍLS sem er nú á ferð um allar þær sýjur í stjórnkerfinu sem ætlað er að koma að þessu máli.
- Tímamörk greiðslustövnarinnar eru tæpi þrjú mánuðir

Af framsögðu má öllum vera ljóst að það þarf lítið að rugga bátnum svo illa fari.

Fyrir rúmlega tveimur árum gekk ég til liðs við stjórn Búmann hsf og var eftirspurn eftir stjórnarsetu, þá, engin.

Ég vissi að staða félagsins var slæm og að viðræður við fulltrúa ÍLS gengu stíðlega.

Stjórn Búmann skipaði fjögurra manna nefnd til að leita allra leiða til að ná eyrum ráðamanna og var ég einn þeirra.

Allann tímann hef ég kappkostað, eins og félagar mínir, að leita leiða sem verðu hagsmunum félagsmanna sem best.

Þegar að þeim tímamarki er komið að nauðarsamningum er lokið og samningar hafa náðst við ÍLS, þá er björninn ekki unninn.

Í kjölfarið þarf að virkja samninginn við ÍLS – Hefja vinnu við að endurskoða samþykktir Búmann hsf.

Lítillega hef ég kynnt mér aðferðarfræði hvernig hægt er að standa að endurskoðun sem þessari.

Það er því nokkuð ljóst að nýjrir stjórnarmenn eru ekki komnir í stjórn félagsins til að hreyðra um sig og steyta hnefann framan í menn og hrópa ókvæðisorð og stóryrði. Þeir eru komnir í þjónustustöðu fyrir féлага sína í Búmönnum, sem byggir á heiðarleika, trausti og samviskusemi.

Atkvæði aðalfundarfulltrúa getur ríðið baggamuninn, hvort tekst að sigla félaginu út út þessum ólgusjó eða ekki.

Fulltrúar, Vandíð vel valið á þeim sem þið viljið að veiti félaginu ykkar forustu næsta ár.

Aðalfundi og nýrri stjórn óska ég góðs gengis í þeim verkefnum sem framundan eru.

Þórir Sigurbjörnsson

Ferjuvaði 9

110, Reykjavík

867 9727

Guðlaugur Ketilsson las bréfið frá Þóri Sigurbjörnssyni í fjarveru hans, um framboð hans til formanns. Guðlaugur ætlaði að lesa meira frá sér um framboð Þóris en var stöðvaður.

Þessir félagsmenn hafa gefið kost á sér til stjórnarsetu og kynntu sínar aðaláherslur.

Áskell Jónsson. Sagðist ekki ætla í neinar nornaveiðar eða kafa ofaní fortíðina bara til að ergja sjálfan sig og aðra, vill vinna með öllum sem bjóða sig fram til stjórnarsetu, og vinna að heill félagsins til framtíðar og hagsmunum félagsmanna.

Pétur Arnar Pétursson. Ætlar ekki að ganga gegn þeirri vinnu sem búið er að vinna. Vantar upplýsingar um stöðuna til að geta sagst vera sannfærður um að sú leið sem hefur verið mörkuð sé sú eina rétta, og lofað að hafa ekki skoðanir á stöðu félagsins, vildi hafa séð upplýsingar um stöðuna miklu fyrr. Hann fagnar því að allir sem koma til að verða í nýrri stjórn séu íbúar í húsum Búmann og deili þannig kjörum.

Sigríður Kristjánsdóttir. Hefur starfað fyrir Búmenn í Kópavogi og m.a. verið í laganevnd, vill halda á að vinna á þeirri braut sem mörkuð hefur verið af Helga lögmanni í greiðslustöðvuninni. Vill vinna að því í einlægni að bjarga félaginu okkar til framtíðar. Hún treystir því að Helgi og félagar hans hafi gert sitt allra besta.

Sigurður Jónsson. Sagðist álíta að hefði þarfagreining verið gerð fyrir suðurnesin á sínum tíma þá hefðu enn fleiri íbúðir verið byggðar en gert var, vill vinna með stjórn að lausn á vanda félagsins, nái hann kjöri í stjórn félagsins.

Edda Harðardóttir. Hún vill vinna félaginu til heilla nái hún kjöri í varastjórn.

Karl Guðmundsson. Nái hann kjöri ætlar hann að vinna með nýrri stjórn.

Förmannskjör til eins árs:

Gunnar Kristinsson fékk 23 atkvæði, Þórir Sigurbjörnsson fékk 16 atkvæði.

Gunnar Kristinsson er því réttkjörinn formaður Búmannna.

Kosning tveggja stjórnarmanna til tveggja ára:

Áskell Jónsson fékk 25 atkvæði, Pétur Arnar Pétursson fékk 22 atkvæði, Sigurður

Jónsson fékk 17 atkvæði og Sigríður Kristjánsdóttir fékk 12 atkvæði.

Þeir Áskell Jónsson og Pétur Arnar Pétursson eru því réttkjörnir til stjórnarsetu til tveggja ára.

Varastjórn:

Aðalsteinn Sigurgeirsson fékk 29 atkvæði, Edda Harðardóttir fékk 27 atkvæði og

Þórunn Þórðardóttir fékk 26 atkvæði og eru öll réttkjörin til setu í varastjórn

Búmannna.

Skoðunarmenn:

Árman Pétursson kjörin til 2ja ára og Sigurður Walters til vara.

10. Þóknun til formanns var ákveðin 100.000 kr á mánuði og til annara stjórnarmanna 50.000 kr á mánuði varamenn í stjórn fái 12.000 kr fyrir fund og aldrei meira en aðalmenn. Varamenn fái aldrei minna en 35.000 fyrir árið. Skoðunarmenn fái 35.000 kr fyrir árið.

11. Samþykkt var að í gjald viðhaldssjóð skuli vera 0,30 % af brunabótamati. Stjórn ákvað gjaldið skuli vera óbreytt þ.e. 0,30% þar til félagið er komið í gegnum fjárhagslega endurskipulagningu og komið í eðlilegt rekstrarumhverfi.

Spurt var um viðhaldssjóðinn: Daniel Hafsteinsson svaraði því til að þetta væru í kringum 160 milljónir bundnar í búseturéttum sem félagið varð að kaupa, af 195 milljónum sem félögin hafa greitt í viðhaldssjóðinn, þessir peningar umfram 160 milljónir eru inni á reikningum félagsins í einhverju formi og eru ekkert sérstaklega eyrnamerkir, en bókhaldslega er haldið utanum stöðuna og líka hvað hver deild á í honum og hvað greitt er.

12. Önnur mál:

Steinunn Finnbogadóttir kvaddi sér hljóðs: Góðir félagar komið þið öll blessuð og sæl, ég verð að trúá ykkur fyrir því að það læddist í huga minn þessi orð. Þungt er í lofti, þegar var verið að segja frá vandamáli félagsins, en ég er svo vel sett að mér finnst að ég veit alveg og þekki hugarfar stjórnarmanna sem nú fara frá og tek ég formanninn sérstaklega sem er faglega mjög vel menntaður og mikill og góður félagsmálafulltrúi. Ég er hér mætt til að þakka, þakka fyrir mig langa setu í stjórn Búmannna og góð samskipti og vitund mín er sú að hver og einn hafi leitast við að leysa málin eftir sinni bestu getu og hugmyndum, og ég hef ekki breytt um það. En vandi mætir öllum og vandi hefur mætt þessu félagi mjög miskunnarlaus, það er líka annað sem hef greint að hér eru komnir fram góðir menn faglega vel menntaðir til að horfa í gegnum vandann, og málflutningur Helga Jóhannssonar gaf mér byr undir báða vængi eins og sagt er, og ég trúi því að félagið með allar sínar góðu meiningar og samvinnustefnan fái að dafna og blómstra eins og mér finns hún gefa öll skilyrði til.

En það er líka alveg rétt að segja það að það er gott að vita hvað býr í hugum manna, sem verið er að vinna fyrir og ég veit að við nánari skoðun mundi margur komast að því að það var allra manna meining að vinna vel. Og ég er hér kominn núna til að þakka þeim öllum sem ég vann með og ekki síst formanninum sem mér finnst hafa verið gæfumanneskja í þessu félagi og mikill fögnuður þegar hún tók við því. En þetta sem ég er að hugsa um, ég sé eyju björg og vinnu sem stefnir að því að bæta hag og að búa vel að góðri hugsjón. Það dettur að mér af því ég tala svolítið dimmt að fara í hugarheim Einar Benediktssonar þar sem hann segir:

Eitt bros getur dimmu í dagsljós breytt, sem dropi breytir veig heillar skálar. Þel getur snúist við atorð eitt, aðgát skal höfð í nærveru sálar.

Svo oft leynist strengur í brjósti sem brast, við biturt andsvar gefið án sakar. Hve iðrar margt lif eitt augnakast, sem aldrei verður tekið til baka.

Ég ætla að endurtaka hjartans þakklæti mitt og þann þroska sem mér öðlaðist að bæta við mig í samvinnunni í Búmönnum og stuðningur við samvinnuhreyfinguna í öllum skilningi. Ég er að hugsa um að beina einu sinni enn til Guðrúnar Jónsdóttur þakklæti og bið öllum sem nálægt þeirri stjórn komu blessunar og velfarnaðar og ég hef trú á hið góða í mannum þakka ykkur fyrir. Fundarstjóri þakkaði Steinunni fyrir þessi ágætu orð og þessa hugvekju

Guðrún Jónsdóttir kom í pontu og þakkaði fyrir sig.

Fundarstjóri lokaði mælendaskrá.

Lokaorð fundarstjóra: Fundarstjóri gerði grein fyrir því að hann í samvinnu við fundarritara muni ganga frá fundargerð, afhenda kjörseðla til varðveislu á skrifstofu Búmannna. Svo þakka ég fundarmönnum fyrir að hafa verið hófstilltir í framgöngu á þessum erfiða fundi. Það er verið að fjalla um mjög erfið mál, og skiljanlegt að mönnum sé heitt í hamsi. En þetta fór allt hið besta fram. Ég vona að Búmenn beri gæfu til að standa saman og óska fundarmönnum velfarnaðar. Þá hef ég lokið störfum mínum, og býð nýkjörinn formann upp í pontu og óska eftir að hann ávarpi fundinn og slíti fundi í framhaldi.

15. Nýkjörinn formaður ávarpaði fundinn:

Ágætu fundarmenn ég vil byrja á því þakka kærlega fyrir þessi fallegu orð sem hún Steinunn sendi okkur og Guðrúnu ég efast ekki um að hún á þau fyllilega skilið hún Guðrún.

Ég vil þakka ykkur kærlega fyrir þetta traust sem þið hafið sýnt mér. Og ég man eftir því þegar ég var að byrja eftir janúarfundinn síðast. Að ég sagði við konuna mína ég hef ekki hugmynd um hvernig þessi vegferð myndi enda. En mér datt ekki í hug að hún myndi enda á þessum punkti. Og streittist við því að þurfa að bjóða mig fram til formanns vegna þess að ég tel að það séu margir sem eru betri og hæfari heldur en ég. En hér stend ég og get ekki annað, og ég vona að okkur beri gæfu til þess að leiða þetta félag í sameiningu, við þurfum að standa saman og ég vona það að við getum staðið saman í þessari baráttu sem við eigum framundan. Og ég horfi eins og ég sagði áðan björtum augum á framtíðina, vegna þess að ég trúi því að lögfræðingarnir okkar og hann Helgi og allir þeir sem koma að úrvinnslu á þeim vandamálum sem við eigum við að etja muni leggja sig alla fram til að bjarga félaginu okkar, að öðru leiti vil ég þakka kærlega fyrir mig takk.

Að svo mæltu sleit hann aðalfundi Búmannna 10. Sept 2015.