

Fundargerð

Aðalfundur Búmannna hsf. var haldinn þriðjudaginn 17. maí 2022 í Gullteigi á Grand Hóteli við Sigtún í Reykjavík. Í samræmi við 13. gr. samþykktu Búmannna 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 Múlaberg á Hótel KEA á Akureyri. Nánar vísast til reglna um rafræna þátttöku á félagsfundum Búmannna sem eru aðgengilegar á vef Búmannna, www.bumenn.is.

Fyrir fundinum lá áður gerð og birt dagskrá.

1. Setning aðalfundar og kosning fundarstjóra og fundarritara.
2. Skýrsla stjórnar fyrir liðið starfsár og umræður um hana.
3. Framlagning ársreiknings, 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 eru 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. Undir þessum lið verða flutt þrjú stutt erindi.
16. Tryggingar vegna altjóns, vegna sólpalla og svalalokana og fleira. Kristinn Bjarnason, lögmaður Búmannna.
17. Hvernig hægt er að bæta gæði innilofts í íbúðum, Marteinn Jónsson byggingariðnfræðingur.
18. Rafbílavæðing hjá Búmönnum, Daði Baldur Ottósson verkfræðingur.
19. Önnur mál.

Mættir voru 62 félagsmenn í Reykjavík, atkvæði 118. Á Akureyri voru mættir 5 félagsmenn, 10 atkvæði.

- Áskell Jónsson formaður setti fundinn og skipaði fundarstjóra, Pétur Örn Sverrisson hrl., og fundarritara, Halldóru Erlendsdóttur. Sölvi Davíðsson hrl. var fulltrúi fundarstjóra á fjarfundarstað.
- Pétur Örn tók við fundarstjórn. Fundarstjóri kannaði lögmati fundarins. Greindi hann frá því að til fundarins hefði verið löglega boðað og að fundurinn væri lögmatetur og ályktunarbær þar sem lágmarksfjöldi fundarmanna væri náð. Mættir voru 62 félagsmenn í Reykjavík, sem fóru með 118 atkvæði, og á Akureyri voru mættir 5 félagsmenn sem fóru með 10 atkvæði.

- Gengið var til dagskrár. Skýrsla stjórnar fyrir liðið starfsár og umræður um hana voru næst á dagskrá og lýsti fundarstjóri því að umræður um hana yrðu að vanda teknar með umræðum um ársreikning.

Fundarstjóri gaf Áskeli Jónssyni, formanni Búmannna, orðið.

Áskell ávarpaði fundargesti og sagði síðan:

„Ég vil nú líta til baka og fara yfir sögu félagsins frá 2015 til dagsins í dag.

Á árinu 2015 var félagið komið í greiðslubrot og var róinn lífróður að bjarga því. Stærsti vandi félagsins á þessum tíma var kaupskylda á 56% búseturéttu sem félagið varð að virða og greiða vísitölubættan frá upphaflegum kaupdegi og höfðu því safnast hjá því búseturéttir sem ekki tókst að selja og þar með engar tekjur af þessum eignum.

Til að bregðast við þessu var félagið sett í greiðslustöðvun frá 15. maí 2015 og ráðgjafar frá LEX og KPMG fengnir til að leita lausnar á vanda þess sem hafði það að markmiði að tryggja áframhaldandi starfsemi Búmannna og leiddi ekki til röskunar á högum íbúa með búseturétt.

Lausnin fólst í eftirfarandi:

Að gerður yrði samningur um fjárhagslega endurskipulagningu milli Íbúðalánasjóðs og Búmannna um eftirfarandi atriði.

Stofnað var leigufélag í eigu Búmannna og í það færðar auðar eignir og eignir í almennri útleigu. Hluti áhvílandi lána á þessum eignum upp á 590 milljónir var afskrifaður.

Verðjöfnun upp á 1100 milljónir með nýjum lánum sem báru 4,2% vexti.

Lenging allra lána í 50 ár þar sem ávinningur rynnir til Búmannna en ekki til búseturéttshafa, þeir borguðu áfram skv. upprunalegum lánasamningi.

Að fallið yrði frá innlausnarskyldu félagsins á búseturéttum.

Þann 26. október var lögð inn beiðni hjá Héraðsdómi Reykjavíkur til að leita nauðasamnings um að aflétta þessari innlausnarskyldu hjá þeim 56% búseturéttshafa sem rétt áttu. Í þessu erindi voru kynnt þau atriði sem lögð voru til grundvallar fjárhagslegri endurskipulagningu félagsins og því mati að með því, ásamt því að félagið yrði leyst undan innlausnarskyldu búseturéttu, væri áframhaldandi rekstur Búmannna tryggður og að íbúar gætu búið áfram í íbúðum.

Nauðasamningurinn var síðan samþykktur með yfirgnæfandi meirihluta búseturéttshafa. Í framhaldi var skrifað undir samning við Íbúðalánasjóð um fjárhagslega endurskipulagningu Búmannna sem tryggði rekstur félagsins til lengri tíma lítið sem þýðir að félagið þarf að haga rekstrinum þannig að afgangur verði til styrkingar sjóða félagsins, s.s. viðhaldssjóði og varasjóði. Þá verður að geta þess að samkvæmt lögum um húsnæðissamvinnufélög frá 2016 er þeim skylt að halda þrjá sjóði, rekstrarsjóð, viðhaldssjóð og varasjóð. Þessar aðgerðir eru viðhafðar enn í dag og þessar aðgerðir hafa leitt okkur í þá stöðu sem við njótum nú í dag. Ég veit að ekkert okkar, sem bjó við óvissuna og óöryggið 2015 og 2016, vill upplifa þá reynslu aftur.

Ég ætla að lokum að bera saman hækkunir á búsetugjöldum og nokkrum vísitölum frá 1. júní 2016 til 1. apríl 2022.

Samanburður á hækkun búsetugjalda og hækkun ýmissa vísitalna frá 1. júní 2016 til 1. apríl 2022.

Búsetugj., Neysluvísit., Vísitala gr.húsal., Byggingarvísit., Launavísit., Hækkun ellilífeyris: 17%, 21,2%, 26,9%, 24,8%, 34,9%, 34%."

Áskell þakkaði fundargestum fyrir gott hljóð og liðið starfsár.

- Framlagning ársreiknings, umræður og afgreiðsla.
Fundarstjóri gaf Sigrúnu Guðmundsdóttur, endurskoðanda hjá BDO, orðið. Hún fór yfir ársreikninginn og gerði grein fyrir einstökum liðum hans.
Fundarstjóri bauð upp á umræðu um skýrslu stjórnar og ársreikninginn.

Nokkrir tóku til máls. Meðal annars var spurt um skammtímakröfur, Búskála og Smyrlaheiði 1. Því var varpað fram að byggja þyrfti litlar íbúðir sem hentuðu einstaklingum. Sigrún svaraði spurningu um skammtímakröfur. Um er að ræða viðskiptakröfur sem hafa skilað sér að mestu, stærst er ósóttur innskattur. Framkvæmdastjóri svaraði fyrir Búskála og Smyrlaheiði 1. Búskálar var leigufélag sem stofnað var utan um nokkrar leiguíbúðir sem nú hafa allar verið seldar og starfsemi félagsins hætt. Félagið er enn skráð hjá Ríkisskattstjóra þar sem það hefur ekki fengist afskráð. Varðandi Smyrlaheiði 1 þá var hún síðasta íbúðin í Smyrlaheiði sem var seld.

Fundarstjóri bar upp ársreikning og skýrslu stjórnar til samþykktar. Ársreikningurinn og skýrslan voru samþykkt samhljóða með handauppréttingu.

- 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.
- Kynning á ákvörðun stjórnar um fjárhæð félagsgjalda, inntökugjalda, þjónustugjalda og annarra gjalda sem ákveðin eru af stjórn félagsins samkvæmt samþykktum þess.
Gunnar Kristinsson framkvæmdastjóri tók til máls. Hann kynnti ákvörðun stjórnar um að ekkert af þessum gjöldum muni hækka.
- Ákvörðun gjalds í viðhaldssjóð félagsins.
Framkvæmdastjóri kynnti tillögu stjórnar um að gjald í viðhaldssjóð félagsins yrði óbreytt, eða 0,5% af brunabótamati hverrar eignar.
Það var samþykkt einróma.
- Ákvörðun um framlag til varasjóðs félagsins.
Formaður kynnti tillögu stjórnar um framlag í varasjóð upp á 50 milljónir króna.
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.
Tveir stjórnarmenn voru í kjöri, þau Þórður Sveinbjörnsson og Halldóra Erlendsdóttir og voru þau sjálfkjörin. Fundarmenn staðfestu með lófataki
- Kosning þriggja varamanna í stjórn til eins árs.
Tveir sitjandi varamanna gáfu áfram kost á sér, þau Friðrik Hafberg og Margrét Jónsdóttir, einnig gaf Stefán Einar Jónsson 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 launavísitölu:
Stjórnarmenn fá krónur 85.000.
Formaður fær tvöfalda þóknun almenns stjórnarmanns.
Varamenn í stjórn fá krónur 31.500.
Tillagan var samþykkt og tekur gildi 1. júní 2022.
- Kosning löggilts endurskoðanda til eins árs og tveggja skoðunarmanna og eins til vara, allra til eins árs.
Tillaga stjórnar var eftirfarandi:
Löggiltur endurskoðandi verði endurskoðunarfyrtækið BDO.
Skoðunarmenn verði Ari Karlsson og Þyrí Marta Baldursdóttir, til vara Yngvi Hagalínsson.
Tillagan var staðfest með lófataki.
- Kosning þriggja manna kjörnefndar.
Eftirtaldir félagsmenn höfðu gefið kost á sér: Jón H. Gíslason, Bjarni Egilsson og Ólafur Víðir Björnsson. Kjör þeirra var staðfest með lófataki.
- Önnur mál.
Fundarstjóri gaf Erlingi Leifssyni orðið. Hann spurðist fyrir um reglur varðandi sal sem kallast Stekkur og er við Stekkjargötu, hvort salurinn væri ætlaður til útleigu fyrir íbúa. Framkvæmdastjóri svaraði þessu. Geir Gunnlaugsson steig einnig fram og sagði frá rekstri Baðstofunnar við Prestastíg.

Kaffihlé.

- Að loknu kaffihléi gaf fundarstjóri Daða Baldri Ottóssyni samgönguverkfræðingi orðið. Daði greindi frá innleiðingu rafhleðslustöðva fyrir Búmenn. Þar kom m.a. fram að Ísorka verður þjónustuaðili. Hleðslustöðvar verða álagsstýrðar og íbúarnir stjórna öllum aðgangi með farsíma eða lykli. Öllum íbúum verður gefinn kostur á að setja upp hleðslustöð fyrir sitt bílastæði sem þeir kaupa eða leigja af Ísorku. Þegar fólk kaupir rafbíl eykst rafmagnsnotkun viðkomandi umtalsvert. Sameiginleg hleðslusvæði verða sett upp ofanjarðar fyrir þá sem eiga ekki bílastæði í bílageymslunni. Þeir íbúar, sem eru að huga að rafbíla kaupum, eru hvattir til að hafa samband við skrifstofu Búmannna. Vísað er í gögn á heimasíðu Búmannna.
- Fundarstjóri gaf Marteini Jónssyni, byggingariðnfræðingi og húsasmíðameistara, orðið. Hann fjallaði um hvernig bæta mætti loftgæði í íbúðum og sagði m.a.:
„Í þessu erindi ætla ég að fjalla um þá þætti sem hafa áhrif á gæði innilofts í híbýlum fólks. Meginhluti þess er um hita- og rakastig en minni áhersla er lögð á myglu og afleiðingar slæmra loftgæða. Hér eru þó ykkur til upplýsinga nokkrir þættir sem skipta máli.“
Vísad er í gögn á heimasíðu Búmannna.
- Fundarstjóri gaf Kristni Bjarnasyni, lögmanni Búmannna, orðið.
Hann gerði grein fyrir þeim tryggingum sem varða hvort tveggja Búmenn búsetufélag og búseturétthafa.
Vísad er í gögn á heimasíðu Búmannna.

Að lokum gaf fundarstjóri formanni orðið.

Áskell ávarpaði fundargesti. Hann þakkaði fyrir góðan fund og óskaði öllum góðrar heimferðar.

Að svo mæltu sleit formaður fundi.

Fundartími: Kl. 14:00-17:30.

Gert í Kópavogi 17. maí 2022.

Halldóra Erlendsdóttir
fundarritari