

# Fundargerð

Aðalfundur Búmanns hsf. var haldinn miðvikudaginn 17. maí 2023 í Gullteigi á Grand Hótelum við Sigtún í Reykjavík. Í samræmi við 13. gr. samþykktu Búmanns 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, Hafnarstræti 87-89 á Akureyri. Nánar vísast til reglna um rafræna þátttöku á félagsfundum Búmanns sem eru aðgengilegar á vef Búmanns, 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 tvö stutt erindi.
  - a) Erfðamál vegna búseturéttar. Kristinn Bjarnason, lögmaður Búmanns.
  - b) Netsvindl. Hvernig ber að varast það.
16. Önnur mál.

Mættir voru 56 félagsmenn í Reykjavík, 100 atkvæði. Á Akureyri voru mættir 2 félagsmenn, 4 atkvæði.

1. Áskell Jónsson formaður setti fundinn og skipaði fundarstjóra, Pétur Örn Sverrisson hrl., og fundarritara, Halldóru Erlendsdóttur. Ragnheiður Elfa Þorsteinsdóttir var fulltrúi fundarstjóra á fjarfundarstað.

Pétur Örn tók við fundarstjórn.

Fundarstjóri kannaði lögmæti fundarins. Greindi hann frá því að til fundarins hefði verið löglega boðað og að fundurinn væri lögmætur og ályktunarþær þar sem lágmarksfjöldi fundarmanna væri náð. Mættir voru 56 félagsmenn í Reykjavík sem fóru með 100 atkvæði og á Akureyri voru mættir 2 félagsmenn sem fóru með 4 atkvæði.

2. 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 félagsins. Fundarstjóri gaf Áskeli Jónssyni, formanni Búmanns, orðið.

Áskell ávarpaði fundargesti og sagði síðan:

„Rekstur félagsins var á árinu 2022 svipaður og undanfarin ár, stöðugur og styrkur félagsins í stöðugum vexti.

Þennan vöxt má fyrst og fremst rekja, eins og reyndar undanfarin ár, til hækkunar á húsnæðismarkaði. Þá hefur handbært fé félagsins vaxið jafnt og þétt.

Eigið fé félagsins er nú komið yfir 13 milljarða og handbært fé er komið yfir 600 milljónir.

Ítarleg skoðun fór fram hjá stjórn um endurfjármögnun félagsins og fór í því skyni mikil vinna í að vekja áhuga fjárfesta á því með það að markmiði að ná hagstæðum samningum og lækkun fjármagnskostnaðar. Sú skoðun leiddi í ljós að félagið þykir mjög álitlegur kostur fyrir fjárfesta að endurfjármagna og er það vegna sterkrar eiginfjárstöðu félagsins og sterkrar fjárhagsstöðu þar sem handbært fé dugir fyrir meira en sex mánaða rekstri félagsins.

Því miður varð það svo að aðstæður á fjármagnsmörkuðum breyttust verulega til hins verra þannig að ekki þótti ráðlegt að halda áfram með málið að sinni. Hins vegar mun sú vinna og þær kynningar, sem fram hafa farið, skila sér áfram í næstu lotu þegar fjármagnsmarkaðir hafa jafnað sig. Endurfjármögnunin er verulegt hagsmunamál fyrir búseturéttarhafa og mikilvægt að láta til skarar skríða á réttum tímamarki.

Rafvæðing í bílakjöllurum var eitt af verkefnum síðastliðins árs. Samkvæmt nýlega breyttum lögum um húsnæðingarmarkað er húseiganda skylt að sjá til þess að nauðsynlegar lagnir séu til staðar í bílakjöllurum til að unnt sé að hlaða rafbíla. Samið var við Ísorku um uppsetningu lagna í öllum bílakjöllurum félagsins. Bílaeigendur ýmist kaupa eða leigja viðeigandi hleðslustöð og láta tengja við lagnakerfið. Ísorka sér um allan rekstur og innheimtu á þessu kerfi. Kostnaður við þetta var um 13 milljónir að frádregnum virðisaukaskatti.

Stjórn félagsins hefur haft í heiðri gildi félagsins sem eru traust, öryggi og hagkvæmni.

Við fundum vel þegar félagið var kynnt fjárfestum að félagið naut trausts vegna fjárhagslegs styrks síns, það er ásókn í að kaupa búseturétti félagsins þegar þeir eru í boði sem ber vott um að félagið njóti trausts út á við. Fjárhagslega traust félag, eins og Búmenn eru, býður félagsmönnum sínum húsnæðislegt öryggi vegna traustrar stöðu félagsins. Hvað varðar hagkvæmnina þá hafa búsetugjöld að meðaltali hækkað um 6,46% frá maí 2022 til maí 2023 á meðan verðlagsvísitalan hefur á sama tíma hækkað um 9,8% og vaxtahækkunir hafi leikið stóra hópa í þjóðfélaginu grátt.

Stjórn og starfsmenn félagsins hafa lagt sig í líma við að gera hag félagsins sem bestan. Það má að sjálfsgöðu alltaf gera betur en ég get með góðri samvisku sagt að við höfum gert mjög vel.“

Að svo mæltu þakkaði Áskell fundargestum fyrir gott hljóð.

3. Framlagning ársreiknings, umræða og afgreiðsla.  
Fundarstjóri gaf Karli Þráinssyni, endurskoðanda hjá BDO, orðið. Hann fór yfir ársreikninginn og gerði grein fyrir einstökum liðum hans.

Fundarstjóri bauð upp á umræðu um skýrslu stjórnar og ársreikninginn en enginn kvaddi sér hljóðs.

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

4. Ákvörðun um hvernig ráðstafa skuli rekstrarafgangi eða bregðast við ef tap verður á rekstri félagsins.  
Fundurinn samþykkti tillögu stjórnar að hagnaður ársins færi til hækkunar á eigin fé félagsins.
5. Kynning á ákvörðun stjórnar um fjárhæð félagsgjalda, inntökugjalda, þjónustugjalda og annarra gjalda sem ákveðin eru af stjórn félagsins samkvæmt samþykktum þess.  
Framkvæmdastjóri kynnti ákvörðun stjórnar um hækkun á félagsgjaldi, það verði krónur 4.000 fyrir einstakling og krónur 6.000 fyrir hjón. Þjónustugjald og inntökugjald haldast óbreytt.
6. Ákvörðun gjalds í viðhaldssjóð félagsins.  
Framkvæmdastjóri kynnti ákvörðun stjórnar um að gjald í viðhaldssjóð félagsins verði óbreytt, eða 0,5% af brunabótamati hverrar eignar.
7. Ákvörðun um framlag til varasjóðs félagsins.  
Framkvæmdastjóri kynnti ákvörðun stjórnar um að framlag til varasjóðs félagsins verði óbreytt.
8. Breytingar á samþykktum félagsins.  
Fundarstjóri gaf Kristni Bjarnasyni lögmanni orðið: Engar tillögur til breytinga á samþykktum félagsins hafa borist.
9. Kosning formanns til eins árs.  
Einn umsækjandi var um starfið, Þórólfur Árnason, og var hann því sjálfkjörinn.  
Fundarmenn staðfestu með lófataki.  
Fundarstjóri bauð Þórólfi í pontu. Hann þakkaði fyrir það traust sem sér væri sýnt og gerði stutta grein fyrir menntun sinni og fyrri störfum.
10. Kosning tveggja meðstjórnenda til tveggja ára.  
Tveir stjórnarmenn voru í kjöri, Sigurður Jónsson og Kristján Sveinsson, og voru þeir sjálfkjörnir. Fundarmenn staðfestu með lófataki
11. Kosning þriggja varamanna í stjórn til eins árs.  
Sitjandi varamenn gáfu áfram kost á sér, þau Friðrik Hafberg, Margrét Jónsdóttir og Stefán Ómar Jónsson. Ekki voru aðrir í kjöri. Þau voru því sjálfkjörin. Fundarmenn staðfestu með lófataki.
12. 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 93.000 á mánuði. Formaður fær tvöfalda þóknun almenns stjórnarmanns, krónur 186.000 á mánuði.  
Varamenn í stjórn fá krónur 35.000 á mánuði

Tillagan var samþykkt og tekur gildi 1. júní 2023.

13. Kosning löggilts endurskoðanda til eins árs og tveggja skoðunarmanna og eins til vara, allra til eins árs.

Tillaga stjórnar var eftirfarandi:

Löggiltur endurskoðandi verði endurskoðunarfyrirtækið BDO.

Skoðunarmenn verði Ari Karlsson og Yngvi Hagalínsson, til vara Ásgeir Kristinsson.

Tillagan var staðfest með lófataki.

14. 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.

Kaffihlé.

15. Undir þessum lið voru flutt tvö erindi.

a) Fundarstjóri bauð Kristni Bjarnasyni, lögmanni Búmannna, að segja frá erfðamálum búseturéttshafa. Vísað er í gögn á heimasíðu Búmannna um erfðamál.

b) Fundarstjóri bauð Ölmu Tryggvadóttur, persónuverndarstjóra Landsbankans, að segja frá netsvindli og netöryggi, hvernig beri að varast netsvindl. Vísað er í gögn á heimasíðu Búmannna um netsvindl

Að lokum gaf fundarstjóri framkvæmdastjóra orðið.

Gunnar ávarpaði fundargesti. Hann þakkaði Áskeli fyrir hans góðu störf og fyrir hönd stjórnar og allra Búmannna fyrir frábært samstarf.

Að svo mæltu var fundi slitið.

Fundartími: Kl. 14:00-16:30.

Gert í Kópavogi 17. maí 2023.

---

Halldóra Erlendsdóttir  
fundarritari