

Aðalfundur Búmannna 23. maí 2024

Aðalfundur Búmannna hsf. var haldinn fimmtudaginn 23. maí 2024 og hófst hann kl. 14:00 í Hvammi á Grand Hótel við Sigtún í Reykjavík og streymt þaðan á fjarfundarstað á Múlbergi á Hótel KEA, Hafnarstræti 87-89 á Akureyri.

Dagskrá fundarins var í samræmi við samþykktir félagsins.

Niðurstöður fundarins.

1. Þórólfur Árnason formaður setti fundinn og bauð fólk velkomið og gerði tillögu um fundarstjóra, Pétur Örn Sverrisson hrl. Var það samþykkt með lófataki.

Pétur Örn tók við fundarstjórn og gerði tillögu um fundarritara, Halldóru Erlendsdóttur og var það samþykkt með lófataki.

Ragnheiður Elfa Þorsteinsdóttir var fulltrúi fundarstjóra á fjarfundarstað.

Fundarstjóri kannaði lögmæti fundarins. Greindi hann frá því að til fundarins hefði verið löglega boðað og að fundurinn væri lögmætur og ályktunarbær þar sem lágmarksfjöldi fundarmanna væri náð. Mættir voru 68 félagsmenn í Reykjavík og 4 á Akureyri eða samtals 72 og voru þeir allir nema 5 búseturéttarhafar.

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 Þórólfi Árnasyni, formanni stjórnar Búmannna, orðið.

Þórólfur ávarpaði fundargesti og sagði:

„Ágætu Búmenn.

Ég mun flytja í stuttu máli skýrslu stjórnar Búmannna fyrir árið 2023.

Búmenn eru óhagnaðardrifið og samfélagslega miðað húsnæðissamvinnufélag. Einn lykillinn á bak við árangursríkt starf félagsins felst í samvinnu félagsfólks og hagsmunaaðila til að koma upp og vera bakhjarl að rekstri á hentugu íbúðarhúsnæði með gagnkvæman ávinning að leiðarljósi. Annar lykill að árangri er aðgengi og tök félagsins á því að fá eins ódýra og hagkvæma lánsfjármögnun og kostur er til lengri tíma. Allt fé, sem kemur í starfsemina, stofnfé, lánsfé, sala á búseturétti og greiðslur á búsetugjöldum, er notað til að þjóna því eldra fólki sem kys að búa í öruggu húsnæði Búmannna. Allar tekjur umfram kostnað fara í varasjóð, viðhald og uppbyggingu félagsins. Öll starfsemi þess er í þágu samfélagsins og þess verkefnis að búa öruggt skjól og stuðla að áhyggjulausu ævkvöldi.

Um mitt ár 2023 hófst vinna við stefnumótun Búmannna fyrir árin 2024-2029. Hefur Runólfur Smári Steinþórsson, prófessor við Háskóla Íslands, haft veg og vanda að gerð hennar og mun hann kynna hana hér á eftir.

Þann 10. nóvember 2023 var Grindavíkurbær rýmdur vegna jarðhræringa. Ekki sér fyrir endann á eldsumbrotum á svæðinu og óvissa ríkir um framtíð eigna félagsins þar. Búmenn eiga þrjár íbúðir í Grindavík og felldi félagið niður innheimtu á búsetugjöldum vegna þeirra eigna frá og með desember 2023. Samhliða því fékk félagið frystingu á afborgunum lána vegna eignanna og eru áhrif á rekstur því óveruleg á árinu 2023.

Með lögum nr. 16/2024 um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík býðst búseturéttarhöfum í Grindavík að óska eftir uppkaupum Fasteignafélagsins Þórkötlu ehf. á búseturéttum í íbúðum Búmannna í Grindavík. Um það mál og stöðu þess verður fjallað hér á eftir undir dagskrárlið þar sem gerð er tillaga um að sett verði sérstakt tímabundið bráðabirgðaákvæði í samþykktir um samningagerð við Þórkötlu í þessu tilefni.

Á þessu ári er Búmenn 25 ára. Stjórnin hefur ákveðið, í tilefni afmælisins, að fá Reyni Ingibjartsson, einn af stofnendum félagsins og fyrsta framkvæmdastjóra þess, til að safna upplýsingum um sögu Búmannna, einkum stofnun félagsins. Stefnt er að útgáfu bæklinga með ágrip af sögu Búmannna og að frumgögn verði gerð aðgengileg á vef félagsins.

Einnig er til skoðunar að halda málþing á komandi hausti í tilefni afmælisins þar sem saga félagsins og starfsemi yrði kynnt auk þess sem fjallað yrði almennt um búseturéttarformið sem góðan valkost á húsnæðismarkaði. Félagsmenn verða upplýstir um nánari tímasetningar og fyrirkomulag þegar ákvarðanir þar að lútandi liggja fyrir.

Að lokum vil ég upplýsa að Halldóra Erlendsdóttir og Þórður Sveinbjörnsson eru að hætta í stjórn eftir sjö og átta ára farsæla stjórnarsetu. Vil ég nota tækifærið og færa þeim, fyrir hönd allra Búmannna, bestu þakkir fyrir frábært starf á þessum tíma. Vil ég óska þess að fundarmenn rísi úr sætum og gefi þeim gott klapp.

Það er nú eitt ár liðið síðan ég tók við formennsku hjá Búmönnum. Starfið með stjórn, framkvæmdastjóra, starfsfólki og samstarfsaðilum hefur verið mjög gefandi og ánægjulegt. Ég vil nota tækifærið og þakka öllu þessu fólki fyrir vel unnin störf fyrir félagið.

Að jafnaði hafa stjórnarfundir verið haldnir mánaðarlega en aukafundir hafa verið haldnir vegna stefnumótunarvinnu og ástandsins í Grindavík sem hefur að nokkru mótað síðasta starfsár. Við munum áfram fylgjast vel með málum þar og upplýsa búseturéttarhafa í Grindavík og aðra félagsmenn eftir því sem málin skýrast.“

Að svo mæltu þakkaði Þórólfur fundargestum fyrir gott hljóð.

3. Framlagning ársreiknings, umræða og afgreiðsla.
Fundarstjóri lagði það til við fundinn að liður 15 c. í dagskránni um úttekt á fjárreiðum Búmannna 2021-2024 yrði færður til og að umfjöllunin færi fram að lokinni yfirferð á ársreikningi félagsins fyrir árið 2023. Að þeirri kynningu lokinni yrði orðið gefið frjálst um skýrslu stjórnar, ársreikninginn og úttektina. Samþykkti fundurinn þessa tilhögun.

Karl Óskar Þráinsson, endurskoðandi hjá Odt endurskoðun ehf. kynnti ársreikninginn og gerði grein fyrir einstökum liðum hans. Fram kom að niðurstaða ársreikningsins sýndi að félagið stæði vel, þrátt fyrir ákveðna óvissu vegna eigna í Grindavík, sem hefði þó óveruleg áhrif á rekstrarhæfi félagsins.

Lárus Finnbogason, endurskoðandi, tók við og gerði grein fyrir úttekt sem hann framkvæmdi á fjárhag, skuldbindingum og starfsemi Búmannna. Niðurstöður úttektarinnar sýndu að fjárhagur Búmannna væri traustur og að rekstur og starfsemi félagsins væri í góðu horfi. Miðað við núverandi aðstæður væri félagið sjálfbært til lengri tíma. Það sem helst gæti valdið óvissu varðandi rekstur og fjárhagsstöðu félagsins lyti að eignarhaldi þess á búsetuíbúðum í Grindavík, þar sem uppkaupaheimild laga nr. 16/2024 næði ekki til íbúðarhúsnæðis í eigu félagsins. Óljóst væri hvaða þýðingu þetta kunni að hafa fyrir félagið en staða Búmannna væri með þeim hætti að neikvæð áhrif atburða í Grindavík ættu ekki að ógna rekstrarhæfi félagsins. Til þess að geta lagt mat á stöðu félagsins væri mikilvægt að horfa heildstætt á

fjárhagsstærðir og kennitölur og skoða þróun nokkurra ára svo sem hún kæmi fram í ársreikningunum. Þeir fjárhagsliðir og kennitölur sem væru greindar bendi til þess að rekstur félagsins sé í jafnvægi og ekki væru um að ræða verulegar sveiflur í grunnrekstri eða starfseminni á þeim árum sem voru skoðuð. Fjárhagsstaða félagsins væri traust og hvorki væru að sjá hættumerki í rekstri félagsins né efnahag.

Að þessari kynningu lokinni bauð fundarstjóri upp á umræðu um skýrslu stjórnar, ársreikninginn og úttektina.

Pétur Arnar Pétursson á Akureyri kvaddi sér hljóðs og bað um skýringu vegna búsetueigna í Grindavík og einnig óskaði hann eftir að aðalfundargerð 2023 og ársreikningur 2022 yrðu birt á heimasíðu Búmannanna.

Gunnar Kristinsson framkvæmdastjóri og Kristinn Bjarnason, lögmaður Búmannanna, gáfu viðeigandi svör.

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, sem borin var upp af fundarstjóra, um að hagnaður ársins færi til hækkunar á eigin fé félagsins.
5. Framkvæmdastjóri kynnti ákvarðanir stjórnar um að fjárhæð félagsgjalda, inntökugjalda, þjónustugjalda og annarra gjalda, sem ákveðin eru af stjórn félagsins samkvæmt samþykktum þess, verði óbreytt.
6. Ákvörðun gjalds í viðhaldssjóð félagsins.
Framkvæmdastjóri kynnti tillögu stjórnar um að gjald í viðhaldssjóð félagsins yrði óbreytt, eða 0,5% af brunabótamati hverrar eignar. Samþykkti fundurinn tillöguna með öllum greiddum atkvæðum.
7. Ákvörðun um framlag til varasjóðs félagsins.
Framkvæmdastjóri kynnti ákvörðun stjórnar um að leggja ekki fram tillögu um framlag í varasjóð og hann yrði því óbreyttur að fjárhæð kr. 150.000.000.
8. Breytingar á samþykktum félagsins.

Fundarstjóri gerði grein fyrir því að samkvæmt samþykktum Búmannanna þyrfti tillaga um breytingu samþykktar að hljóta samþykki 2/3 fundarmanna á aðalfundi til að öðlast gildi.

Þá las fundarstjóri upp tillögu stjórnar um ákvæði til bráðabirgða í samþykktir félagsins svohljóðandi:

Stjórn félagsins er heimilt að víkja frá almennum skilmálum búsetusamninga við samningagerð við Fasteignafélagið Þórkötlu ehf., kt. 410424-0750 á grundvelli laga nr. 16/2024 um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík.

Bráðabirgðaákvæði þetta gildir jafnlengi og heimild búseturéttarhafa til uppkaupa samkvæmt framangreindum lögum.

Fundarstjóri gaf Kristni Bjarnasyni lögmanni orðið.

Kristinn fór yfir ástæður þess að stjórn teldi nauðsynlegt að setja bráðabirgðaákvæði í samþykktir vegna þeirra samninga við Fasteignafélagið Þórkötlum sem fjallað er um í 4. gr. laga nr. 16/2024. Fram kom hvernig stjórnendur Búmannanna brugðust við þegar rýming Grindavíkur var ákveðin þann 10. nóvember sl. Búseturéttarhafar í Grindavík hafa ekki verið krafðir um búsetugjöld frá og með desember 2023 og Búmenn sömdu við HMS um frystingu lána á búsetuíbúðum í Grindavík frá sama tíma.

Kristinn greindi frá því að Búmenn hefðu sent umsögn til Alþingis við meðferð frumvarps þess sem varð að lögum nr. 16/2024. Þar hafi verið lagt til og rökstutt ítarlega að skynsamlegt væri að uppkauparéttur íbúðarhúsnæðis næði til húsnæðissamvinnufélaga og eftir atvikum annarra óhagnaðardrífina húsnæðisfélaga en í frumvarpinu, eins og það var lagt fram í þinginu, var hvorki gert ráð fyrir uppkaupum á eignum Búmannanna né uppkaupum á búseturétti búseturéttarhafa. Við meðferð málsins hjá efnahags- og viðskiptanefnd Alþingis kom heimild til handa búseturéttarhöfum í Grindavík til að óska eftir uppkaupum á búseturétti og skyldi endurgjald fyrir réttinn vera „95% af framreiknuðu búseturéttargjaldi búseturéttarhafa“. Jafnframt kom fram í breytingatillögu nefndarinnar sem varð að 4. gr. laganna skuli eignarhaldsfélag, sem ríkið myndi stofna til uppkaupa, semja við viðkomandi húsnæðissamvinnufélag um kaup á búseturéttinum. Gerð var grein fyrir stöðu samningagerðar við Fasteignafélagið Þórkötlum ehf. og að bráðabirgðaákvæði það sem lagt var fyrir fundinn væri sett í því skyni að gera stjórn Búmannanna kleift að ljúka samningum á grundvelli umræddra laga.

Eftir framsögu gaf fundarstjóri orðið laust.

Fyrst kvaddi sér hljóðs Jón H. Gíslason, búseturéttarhafi í Grindavík, og fór yfir stöðu mála eins og þau horfðu við honum, þ.á m. samskipti við Fasteignafélagið Þórkötlum ehf.

Þá kvaddi sér hljóðs Sverrir Vilbergsson, búseturéttarhafi í Grindavík, og fór almennt yfir stöðu búseturéttarhafa í Grindavík og samskipti við Fasteignafélagið Þórkötlum ehf.

Gunnar Kristinsson framkvæmdastjóri fór yfir samskipti við Fasteignafélagið Þórkötlum ehf.

Þórólfur Árnason sagði frá fundi sem haldinn var á skrifstofu Búmannanna með stjórn og þá nýráðnum framkvæmdastjóra Fasteignafélags Þórkötlum ehf.

Að lokum gerði Kristinn nánari grein fyrir nokkrum atriðum í lögum nr. 16/2024.

Að loknum umræðum bar fundarstjóri tillögu um framangreint bráðabirgðaákvæði undir fundarmenn og var hún samþykkt með öllum greiddum atkvæðum.

Kaffihlé.

Að loknu kaffihléi.

9. Kosning formanns til eins árs.

Einn var í framboði til formanns til eins árs, Þórólfur Árnason, núverandi formaður, og var hann því sjálfkjörinn.

Fundarmenn staðfestu með lófataki.

10. Kosning tveggja meðstjórnenda til tveggja ára.

Þrír voru í framboði til setu í stjórn til tveggja ára. Það voru Ásgeir Kristinsson, Guðný Kristín Scheving Snæbjörnsdóttir og Stefán Ómar Jónsson. Þau stigu fram og kynntu sig. Að því loknu var gengið til kosninga og voru þau Guðný Kristín Scheving Snæbjörnsdóttir og Stefán Ómar Jónsson kosin til setu í stjórn til tveggja ára.

11. Kosning þriggja varamanna í stjórn til eins árs.
Þrír höfðu boðið sig fram til setu í varastjórn Búmana, Helga Bachmann, Friðrik Hafberg og Margrét Jónsdóttir, og voru þau 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 til að mánaðarleg þóknun hækkaði í samræmi við hækkun launavísitölu sem hér segir: Stjórnarmenn fái krónur 102.000 á mánuði. Formaður fái tvöfalda þóknun almenns stjórnarmanns, krónur 204.000 á mánuði. Varamenn í stjórn fái krónur 38.000 á mánuði. Tillagan var samþykkt með öllum greiddum atkvæðum og tekur hún gildi 1. júní 2024.
13. Kosning löggilts endurskoðanda til eins árs og tveggja skoðunarmanna og eins til vara, allra til eins árs.
Tillaga stjórnar var eftirfarandi:
Stjórn Búmana leggur til að Odt ehf verði löggiltur endurskoðandi Búmana hsf. Aðalskoðunarmenn verði Ari Karlsson og Yngvi Hagalínsson, til vara Hallgrímur s Hallgrímsson
Tillagan var samþykkt með lófataki.
14. Kosning þriggja manna kjörnefndar.
Eftirtaldir félagsmenn gáfu kost á sér: Jón H. Gíslason, Bjarni Egilsson og Ólafur Víðir Björnsson. Kjör þeirra var staðfest með lófataki.
15. Undir þessum lið voru fluttar tvær kynningar.
 - a) Umfjöllun um reglur um framleigu búsetuíbúða Búmana. Kristinn Bjarnason, lögmaður Búmana.
Kynning birt á heimasíðu Búmana.
 - b) Stefnumótun Búmana 2024 - 2029. Runólfur Smári Steinþórsson, prófessor við HÍ.
Skýrsla birt á heimasíðu Búmana.
16. Önnur mál.
Engin.

Að lokum gaf fundarstjóri formanni orðið.
Þórólfur ávarpaði fundargesti og þakkaði góðan fund.

Að svo mæltu sleit hann fundi.

Fundartími: Kl. 14:00-17:35.

Gert í Kópavogi 23. maí 2024.

Halldóra Erlendsdóttir
fundarritari