

## Aðalfundur Búmannanna

Aðalfundur Búmannanna hsf. var haldinn miðvikudaginn 21. maí 2025 og hófst kl. 14.00 á Hótel Reykjavík Grand og var streymt þaðan á fjarfundarstað í Múlabergi á Hótel Kea á Akureyri.

Dagskrá fundarins var í samræmi við samþykktir félagsins.

### Niðurstöður fundarins:

1. Þórólfur Árnason formaður setti fundinn og bauð fundargesti velkomna. Hann gerði tillögu um Kristín Bjarnason lögmann sem fundarstjóra og var hún samþykkt.

2. Fundarstjóri þakkaði traustið og gerði grein að Ragnheiður Elfa Þorsteinsdóttir lögmaður væri fulltrúi fundarstjóra á fjarfundarstað á Akureyri. Fundarstjóri gerði tillögu um að Þórlaug Bjarnadóttir, starfsmaður félagsins ritaði fundargerð og var það samþykkt.

Fundarstjóri kannaði lögmati fundarins og greindi frá þeirri afstöðu að löglega hefði verið til hans boðað og að að lágmarksfjölda fundarmanna væri náð enda mættir 57 félagsmenn, 51 í Reykjavík og 6 á Akureyri og þar af næganlega margir búseturétthafar.

Gengið var til dagskrár. Fundarstjóri innti fundinn eftir því hvort athugasemdir væru við að umræður um skýrslu stjórnar og ársreikninga færu fram í einu lagi eftir að framsögur hefðu verið fluttar. Ekki voru gerðar athugasemdir við það.

3. Formaður flutti yfir skýrslu stjórnar og var hún eftirfarandi:

„Ágætu Búmenn.

Ég mun hér flytja í stuttu máli skýrslu stjórnar Búmannanna fyrir árið 2024.

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 tæk félagsins á því að fá eins ódýra og hagkvæma lánsfjármögnun og kostur er til lengri tíma. Allt fé sem kemur í starfseminna, stofnfé, lánsfé, sala á búseturétti og greiðslur á búsetugjöldum er notað til að þjóna því eldra fólki sem kys að búa í öruggu húsnæði Búmannanna. Allar tekjur umfram kostnað fara í varasjóð, viðhald og uppbyggingu félagsins. Öll starfsemi þess er í þágu samfélagsins og þess verkefnis að búa fólki öruggt skjól og stuðla að áhyggjulausu ævkvöldi.

Um mitt ár 2023 hófst vinna við stefnumótun Búmannanna fyrir árin 2024-2029. Hefur Runólfur Smári Steinþórsson, prófessor við Háskóla Íslands, haft veg og vanda að gerð hennar og voru niðurstöður kynntar á síðasta aðalfundi. Stefnan er aðgengileg á vef Búmannanna. Megin niðurstöður eru þær að halda áfram því öflugra starfi sem unnið hefur verið hjá Búmönnum á svipuðum grunni og nýta nú aukinn fjárhagslegan styrk félagsins til

að hefjast handa við frekari uppbyggingu og vöxt þannig að fleiri félagar eigi þess kost að verða búseturéttahafar. Nú eiga Búmenn 517 íbúðir en félagsmenn sem ekki eiga búseturétt skipta hundruðum.

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 30 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 hjá HMS og eru áhrif á rekstur því óveruleg á árinu 2024. Gerð er grein fyrir þessu í skýringum með ársreikningi félagsins.

Með lögum nr. 16/2024 um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík bauðst búseturéttarhöfum í Grindavík að óska eftir uppkaupum Fasteignafélagsins Þórkötlum ehf. á búseturéttum í íbúðum Búmannanna í Grindavík. Allir búseturéttahafar gengu að þessu tilboði í lok árs 2024 og eiga því Búmenn allar þessar 30 eignir nú. Búmenn hafa átt í viðræðum við HMS um möguleika á tímabundinni útleigu á þessum eignum, sem væru þá tekjuskapandi fyrir Búmenn og jafnframt yrði aflétt frystingu á afborgunum lána af þeim eignum.

Búmenn voru stofnaðir árið 1998. Stjórnin ákvað, í tilefni 25 ára afmælis félagsins árið 2023, að fá Reyni Ingibjartsson, einn af stofnendum félagsins og fyrsta framkvæmdastjóra þess, til að safna upplýsingum um sögu Búmannanna. Þessu verki er nú lokið og hefur verið birt á vef Búmannanna, undir heitinu: „Stiklur úr sögu Búmannanna“. Vil ég þakka Reyni Ingibjartssyni og samverkamanni hans Ívari Gissurarsyni sérstaklega fyrir vandað og gott verk.

Stefnt er að því að halda málþing á komandi hausti í tilefni afmælisins, þar sem saga félagsins og starfsemi yrði kynnt auk þess sem fjallað verður 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 Sigurður Jónsson og Margrét Jónsdóttir eru að hætta í stjórn eftir farsæla setu í stjórn og varastjórn um árabíl. Vil ég nota tækifærið og færa þeim, fyrir hönd allra Búmannanna bestu þakki fyrir frábært starf á þessum tíma. Vil ég óska þess að fundarmenn rísi úr sætum og gefi þeim gott klapp.

Það eru nú tvö ár liðin 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 félagsmenn eftir því sem málin skýrast.“

4. Karl Óskar Þráinsson endurskoðandi hjá ODT endurskoðun fór ítarlega yfir ársreikning félagsins fyrir 2024.

Að lokinni yfirferð yfir ársreikning gaf fundarstjóri orðið laust til fundarmanna til að fjalla um skýrslu stjórnar og ársreikning.

5. Til máls tók formaður húsfélagsins Blásölum 24, Kolbrún Þóra Björnsdóttir spurning hennar varðaði viðhaldskostnað fyrir árið 2024 og áætlaðan viðhaldskostnað fyrir árið 2025 á Blásölum 24.

Gunnar Kristinsson framkvæmdastjóri var til svars.

Frá Akureyri tók til máls Pétur Arnar Pétursson en vegna lélegs samband sendi fulltrúi fundarstjóra á Akureyri spurningu Péturs skriflega til fundarstjóra en hún varðaði sundurliðun á skrifstofu- og rekstrarkostnaði í lið 7. í ársreikningi.

Karl Óskar endurskoðandi var til svars og gerði grein fyrir helstu skýringum undir þessum lið og upplýsti jafnframt að ekki væri tíðkað að birta þessar skýringar í birtum ársreikningi.

Að lokinni umræðu bar fundarstjóri ársreikninginn undir fundinn og var hann samþykktur með miklum meirihluta atkvæða.

Fundarstjóri upplýsti að hagnaður ársins 2024 yrði færður til hækkunar á eigin fé félagsins.

6. Gunnar Kristinsson framkvæmdastjóri kynnti ákvörðun stjórnar um ýmis gjöld.

Fram kom að á stjórnarfundum þann 15. maí 2025 hefði stjórnin ákveðið að gjöld sem eru á hennar forræði að ákveða yrðu óbreytt þannig:

Inntökugjald er kr. 5.500.

Þjónustugjald kr. 8.000.

Félagsgjald kr. 4.000 fyrir einstakling og kr. 6.000 fyrir hjón.

7. Formaður kynnti tillögu stjórnar um að lagt sé til við aðalfundinn að gjald í viðhaldssjóð yrði hækkað í 0,6 % af brunabótamati.

Fundarstjóri gaf orðið laust um tillöguna. Bárust fyrirspurnir og athugasemdir frá tveimur félagsmönnum og var framkvæmdastjóri til svars.

Að loknum umræðum var tillaga stjórnar um gjald í viðhaldssjóð borin undir atkvæði og var hún samþykkt með miklum meirihluta atkvæða.

8. Framkvæmdastjóri kynnti að stjórn gerði ekki tillögu til fundarins um viðbótarframlag í varasjóð sem stæði í 150 milljónum króna.

9. Fundarstjóri kynnti að engar tillögur hafi borist um breytingar á samþykktum.

10. Fundarstjóri kynnti að Þórólfur Árnason formaður væri einn í kjöri til formanns og í því sjálfkjörinn.

11. Fundarstjóri kynnti að þrjú framboð hefðu borist til setu í stjórn Búmannanna til tveggja ára.

Í framboði voru Kristján Sveinsson, Lykke Bjerre Larsen og Önundur Björnsson.

Fundarstjóri gaf frambjóðendum færi á að kynna sig.

Kristján og Lykke ávörpuðu fundinn. Önundur hafði tilkynnt ófyrirséð forföll og óskað eftir að fundarstjóri læsi upp kynningarbréf sem hann gerði.

Að loknum kynningum gerði fundarstjóri grein fyrir fyrirkomulagi kosninga og hvaða atriði gætu leitt til ógildis atkvæðaseðils.

Talning atkvæða var framkvæmd af fundarstjóra og fundarritara að viðstöddum Bjarna Egilssyni formanni kjörnefndar.

Meðan talning fór fram var gert hlé á fundi og fundarmönnum boðið upp á veitingar.

Að loknu fundarhléi gerði fundarstjóri grein fyrir úrslitum kosninganna. Þar kom fram að Lykke hefði fengið flest atkvæði og Kristján næstflest og þau væru því réttkjörin í stjórn til tveggja ára.

12. Í varastjórn voru þrjú framboð, Friðrik Hafberg, Helga Bachmann og Jóngeir H Hlinason og þau sjálfkjörin.

13. Formaður lagði til að stjórnarlaun stjórnarmanna yrðu hækkaðar um 7% og yrðu eftirfarandi frá 1. júní 2025:

Laun formanns kr. 220.000,- Laun stjórnarmanna kr. 110.000,- Laun varamanna kr. 40.000,-

Fundarstjóri bar tillöguna undir fundinn og var hún samþykkt með miklum meirihluta atkvæða.

14. Fundarstjóri kynnti að stjórn legði til að ODT endurskoðun yrði áfram löggiltur endurskoðandi félagsins og að skoðunarmenn yrðu Ari Karlsson og Yngvi Hagalínsson og var það samþykkt með lófataki.

15. Fundarstjóri kynnti að stjórn legði til að í kjörnefnd yrðu kjörnir Bjarni Egilsson, Ólafur Víðir Björnsson og Sigurður Jónsson og var það samþykkt með lófataki.

16. Gestur fundarins Janus Guðlaugsson íprótta- og heilsufræðingur flutti erindið: Fjölpætt heilsuefling og langvinnir sjúkdómar – Gagnreynd aðferð aðferð til heilsueflingar.

Fundarstjóri þakkaði Janusi fyrir fróðlegan fyrirlestur.

16. Önnur mál. Fram kom hugmyndi frá félagsmanni um að bjóða upp á möguleika á rafrænum kosningum á aðalfundi og var henni vísað til stjórnar til skoðunar.

17. Fundarstjóri upplýsti að hann ásamt fundarritara myndu ganga frá fundargerð sem yrði birt á heimasíðu Búmannna. Formaður þakkaði framsögumönnum, starfsmönnum fundarins og fundarmönnum fyrir fundarsetu og sleit fundi kl. 17:10.