



Aðalfundur Búfesti hsf. haldinn miðvikudaginn 14.maí 2025

Fundarstaður: Fundarsalurinn Hamrar í Hofi.

Mættir eru 38 félagsmenn auk nokkra gesta.

Formaður Búfesti setur fund klukkan 19:00 og býður fundarmenn velkomna á aðalfund Búfesti. Formaður stingur uppá Ólafi Rúnari Ólafssyni lögmanni sem fundarstjóra, samþykki veitt af fundargestum. Fundarstjóri tekur við fundinum og stingur uppá Guðrúnu Sigurðardóttur skrifstofustjóra Búfesti sem fundarritara, samþykki veitt af fundargestum.

Fundarstjóri kannar lögmæti fundarins. Hann bendir á að til fundarins hafi verið boðað með lögmætum fyrirvara. Fundurinn var auglýstur í Dagskránni þann 30. apríl og þann 7. maí sl. ásamt auglýsingu á heimasíðu og Facebook og Instafram síðum félagsins. Einnig var fundarboð sent á netfangalista félagsins. Auglýsing tók fram dagskrá fundarins, stað og tíma. Fundarstjóri kallar eftir athugasemdum við boðun fundarins. Engar athugasemdir bárust. Fundarstjóri úrskurðar fundinn lögmætan aðalfund til að afgreiða þau mál sem liggja fyrir samkvæmt dagskrá og samþykktum.

Dagskrá:

1. Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra fyrir liðið starfár

Formaður Stefán Einar Jónsson flytur skýrslu.

Með undirrituðum störfuðu í stjórn síðastliðið starfsár; Ingvar Björnsson (sagði sig úr stjórn á stjórnafundi þann 11. febrúar), Sigríður María Bragadóttir, Árni Jón Erlendsson og Benedikt Guðmundsson sem kjörin var varaformaður. Í varastjórn sátu; Baldur Ingi Karlsson, Hanna Dóra Markúsdóttir, Inda Björk Gunnarsdóttir, Margrét S. Ingimundardóttir og Sigurður Harðarson (fyrsti maður í varastjórn og verður aðalmaður frá 11. febrúar í stað Ingvars Björnssonar)

Virkum félagsmönnum fjölgaði um 71 á árinu og voru þeir orðnir 979 um áramótin. Stjórnin

hélt reglulega stjórnarfundum á starfsárinu en stjórnin starfar sem fyrr þannig að bæði aðalmenn og varamenn fá fundargögn og varamenn sitja einnig fundina og taka með því fullan þátt í störfum stjórnar eftir því sem tími manna leyfir. Mál eru almennt og ævinlega rædd til niðurstöðu. Fáar atkvæðagreiðslur sem skipa mönnum í ágreining um meirihluta og minnihluta hafa orðið á árinu. Á síðasta aðalfundi kom tillaga á fundinum um að stjórn skoðaði fjölda varastjórnar manna og höfum við nú lagt til að þeim verði fækkað úr 5 í 3 sem er í takt við umræður á síðasta aðalfundi. Síðasta ár var okkur erfitt v/verðbólgu og hárra vaxta og áfram hækkaði fasteignamatið. Það er ekki í okkar valdi að stjórna fasteigna- og brunabótamati en það tvennt stjórnar ákveðnum kostnaðarliðum hjá okkur. En framkvæmdastjóri fer betur yfir þetta í sinni skýrslu og yfirferð ársreikningsins. Enn hefur tekist að auka töluvert það viðhald sem við komumst yfir á hverju ári en auðvitað vitum við að gera þarf enn betur, sérstaklega í ytra viðhaldi. Framkvæmdir eru að fara byrja í Klettaborg og ættu verktakar að fara koma, vonandi í byrjun næstu viku. Einnig er búið að láta teikna klæðningu utan á fjórbýlis húsið í Brekatúni, en verið er að skoða með raðhúsið hvort það verði klætt eða endurmúrað. Ætlum við að sjá hvernig tekst með bílskúrana í Klettaborg. Búið er að fá ÁK smíði og Tréverk til að sjá um verkið í Klettaborg og var tekinn ákvörðun að fá tvo verktaka til að vinna þetta verk þar sem báðir aðilar treystu sér ekki til að klæða nema 2 hús í sumar en með þessu náum við 4 húsum og bílskúraröð, en ef vel gengur og sumar er gott er möguleiki að klára 5 húsið. Í ár, eins og í fyrra, hefur þess svo verið gætt að engin íbúðaskipti verða frá lok júní og vel fram yfir verslunarmannahelgi til þess að starfsmenn okkar geti einbeitt sér að útivinnu þennan tíma ásamt því að taka sumarfrí. En stefnt er á því að klára þau hverfi sem byrjað var á í fyrra. Ég vil þakka stjórnar mönnum og starfsfólki Búfestis fyrir gott samstarf á starfsárinu.

Stjórn Búfesti hsf þakkar fyrir gott samstarf og traust á liðnu starfsári og leggur störf sín og yfirlit um stöðu félagsins fyrir félagsmenn.

2. Endurskoðaðir reikningar 2024 lagðir fram

Framkvæmdastjóri fær orðið og sýnir ársreikning félagsins. Rekstrartekjur eru að aukast sem skýrist af hækkunum á mánaðagjöldum sem og bæst hafa við nokkrar íbúðir í heildarsafnið. Seldi búseturéttir lækka á milli ára og er þar stærsta skýringin að ekki voru teknar inn nýjar íbúðir árið 2024. Einnig hefur verðbólga verið töluverð undanfarin ár samhliða minni hækkun á fasteignamati. Búseturéttir eru því leystir út með hærri verðbótum en þar sem íbúðar eru

seldar sem hlutfall af fasteignamati lækkar þessi liður. Einnig voru færri íbúðir endurseldar 2024 en árið áður.

Fjármunatekjur eru að aukast á milli ára þar sem vextir eru hærri en árið áður. Fjármagnsgjöldin lækka þar sem vextir fóru að lækka lítilsháttar í lok uppgjörsárs. Stærsti hlutinn fjármagnsgjalda er verðtrygging lána. Matsbreyting íbúðarhúsnæðis lækkar vegna minni hækkana á fasteignamati. Framkvæmdastjóri ítrekar að félagið greiðir ekki reiknaðan tekjuskatt en ekki er heimilt að taka tekjuskattskuldbindinguna úr ársreikningi.

Endanleg afkoma ársins er tæpar 262 milljónir.

Rekstartengdar eignir félagsins hækka örlítið en keypt var iðnaðarbil í Goðanesi fyrir stærri hluti eins og sláttutraktora, vinnulyftu og fleira. Handbært fé eykst um 20 milljónir en félagið tók lán til að styrkja sjóðsstreymið.

Félagsmönnum fjölgaði umfram félagsmenn sem sögðu sig úr félaginu og því hækkar stofnsjóður félagsins um rúmlega kr.70.000.-

Verðtrygging hefur verið slæm fyrir félagið og því hækka skuldir við lánastofnanir. Félagið bíður nú eftir lækkun vaxta til að endurfjármagna hluta af lánasafninu en eins og staðan er í dag bjóðast ekki góð vaxtakjör.

Eldri samningar með endurkaupaskyldu teljast til skuldbindinga fyrir félagið. Þessum samningum fækkaði aðeins á milli ára en, hækkun á verðbólgu veldur því að skuldbindingin er ekki að lækka.

Félagið er ekki í stórum framkvæmdum og er félagið ekki með framkvæmdalán.

Næstu árs afborganir hækka um tæplega 20 milljónir.

Rekstrarafkoma minnkar þar sem það seldir búseturéttir eru bæði færri sem og að ekki bættust nýjar íbúðir í safnið. Hærri verðbólga er einnig orsakavaldur hér. Afskriftir fastafjármuna eru meiri en árið áður þar sem rekstartengdar eignir jukust. Keyptir rekstarfjármunir hækka um rúmlega 30 milljónir en þar munar mest um kaup á iðnaðarbili í Goðanesi.

Uppgjör fór fram á árinu vegna skila félagsins á lóð í Pursaholti og því hækkar liðurinn seld verk í vinnslu.

Framkvæmdarstjóri ítrekar að veltufé frá rekstri þarf að vera hærri en næsta árs afborganir sem verður ekki og því er að myndast gap. Næsta árs afborganir eru 145 milljónir en veltufé frá reksti er tæpar 97 milljónir. Því þarf félagið að grípa til hagræðingaraðgerða sem og nýrrar lántöku. Ljóst er að félagið getur ekki orðið við öllum beiðnum íbúa um endurbætur og því þarf að herða á forgangsöröðun beiðna.

Vinnulaun hækka á milli ára í rekstri íbúða. Árið 2023 var nokkuð um starfsfólk í ólaunuðum langtímaveikindum. Rafmagn og hiti eru að hækka mikið á milli ára, sem skýrist af hækkun á verðskrá Norðurorku. Fasteignagjöld hækka vegna fasteignamats sem og vátryggingar vegna aukins álags vegna Grindarvíkur. Hækkun á viðhaldi fasteigna hækkar, fleiri menn eru í vinnu og því meiri afköst. Rekstur verkstæðis hækkar, félagið er að kaupa meira inn til að eiga á lager eins og parket, flísar og fleira

Skrifstofu og stjórnunarkostnaður lækkar þar sem ný tölvukerfi eru komin í gagnið. Auðvelt er nú fyrir félagið að bæta við sig fleiri íbúðum þar sem kerfin búa til hagkvæmni, þar er því mikil stærðarhagkvæmni.

3. Umræður um skýrslu stjórnar/framkvæmdastjóra og ársreikning

Fundarstjóri opnar fyrir umræður um skýrslu stjórnar og ársreikning.

Ekki koma athugasemdir eða fyrirspurnir.

4. Afgreiðsla ársreiknings

Fundarstjóri ber ársreikninginn til samþykktar og er hann samþykktur með öllum greiddum atkvæðum.

5. Tillögur um breytingar á samþykktum félagsins

Tillaga 1 Breytingartillögur á 19.gr samþykktu Búfestis

a) Lagt er til að varamönnum verði fækkað úr 5 í 3. Til einföldunar er lagt til að varamenn verði 3 þar sem stjórn er ályktunarbær með 3 stjórnarmönnum. Þó öll aðalstjórn forfallist er stjórn samt sem áður ályktunarbær ef 3 varamenn mæta. Venja er að allir aðal- og varamenn sitji stjórnarfundum og séu þá jafnan inni í málum eins og aðalmenn. Því er ekki þörf á 5 varamönnum.

Fundarmaður vill fá að skýra ábendingu sína í frá ársfundi fyrir ári síðan og vill að dregið sé úr kostnaði vegna greiðslu til stjórnar, óeðlilegt að sé verið að greiða þessi laun þegar verið er að hækka mánaðargjöld íbúa. Vill frekar að varamenn séu eingöngu kallaðir inn ef aðalmaður forfallast.

Fleiri kvöddu sér ekki hljóðs.

Fundarstjóri ber upp tillöguna og er hún samþykkt með öllum greiddum atkvæðum

b) Lagt er til að framboðsfrestur til stjórnar verði ákveðinn tvær vikur fyrir aðalfund. Það er gert svo að félaginu sé unnt að kanna hvort frambjóðendur eru kjörgengir og til þess að unnt sé að kynna framboð með aðalfundarboði. Með þessu verði stjórnarkjör markvissara og félagsmenn betur upplýstir um framboðin. Jafnframt ætti frambjóðendum að gefast með þessu betri kostur á að kynna sig. Aðalfund skal boða með minnst 7 daga fyrirvara fyrir lok júní ár hvert og til þess að félagsmönnum verði unnt að tilkynna um framboð með 14 daga fyrirvara fyrir aðalfund er lagt til að stjórn auglýsi eftir framboðum tímanlega fyrir aðalfund, eigi síðar en tveim vikum fyrir aðalfund, svo framboð geti borist með þessum 14 daga fyrirvara fyrir aðalfundinn. Stjórn myndi þá alltaf auglýsa eftir framboðunum eigi síðar en þrem vikum fyrir aðalfund og væntanlegir frambjóðendur hefðu þá alltaf að lágmarki viku til að tilkynna um framboð sitt, tveim vikum fyrir aðalfund. Með þessu er tryggður lágmarksfrestur fyrir þá sem hafa áhuga á að bjóða sig fram til stjórnar.

Enginn kvaddi sér hljóðs um tillöguna.

Fundarstjóri ber upp tillöguna og er hún samþykkt með öllum greiddum atkvæðum.

Með áorðnum breytingum gilda samþykktirnar fyrir félagið og verður kosið í stjórn samkvæmt því undir viðeigandi lið í dagskrá.

6. Ákvörðun um inntökugjald og árgjald

Lagt er til að árgjald 2026 verði hækkar úr kr 7.500.- í kr. 8.000.-, inngöngugjald (skráningargjald) áfram óbreytt kr. 1.000.- og makaárgjald óbreytt áfram kr. 2.000.-

Árið 2025 verður ekki innheimt auka aðildargjald af þeim félagsmönnum sem sitja íbúðir félagsins.

Tillaga borin upp, samþykkt með öllum greiddum atkvæðum.

7. Ákvörðun gjalds í viðhaldssjóð og tilhögun innheimtu

Fundarstjóri leggur til að aðalfundur Búfesti hsf staðfesti tillögu stjórnar um að árlegt árgjald til viðhalds íbúða verði **0,8%** af brunabótamatsverði íbúða og deilist á 12 mánuði og frestað viðhaldsgjald/skilagjald verði óbreytt eða 1,4% brunabótamats eignar.

Forsendur til afsláttar af frestuðu viðhaldsgjaldi við íbúðaskipti innan félagsins verði áfram sveigjanlegar þegar búsetar hafa setið mjög skamman tíma í íbúð (<18 mánuði) miðað við að umgengni og skil séu til fyrirmyndar

Umræða tæmd og mælendaskrá lokað. Fundarstjóri ber upp tillögu að viðhaldsgjöldum, tillagan samþykkt með yfirgnæfandi meirihluta en eitt atkvæði á móti.

8. Kynning og umræður á fjármögnunarforsendum, rekstraráætlunum, þjónustustefnu, leigulíkani, mánaðargjaldi og uppbygging á gjaldskrá félagsins.

Framkvæmdastjóri skýrir þennan lið, stjórn tók þá ákvörðun að taka harðar á forgangsörðun viðhalds. Útviðgerðir verður forgangur þar sem sum húsanna okkar liggja undir skemmdum og farið er að leka inn í íbúðir. Búið er að fjármagna viðgerðir á húsum í Klettaborg 6-12. Spurt er úr sal hvort það sé ekki betra að losa sig við þessar eignir. Framkvæmdastjóri útskýrir að það sé ekki raunveruleg staða að selja eignir, bæði vantar okkur eignir ásamt því að við viljum ekki selja á undir verðmati né setja íbúa okkar á götuna. Félagið þarf að hafna góðum og gildum beiðnum um endurbætur vegna þessarar forgangsörðunar. Framkvæmdastjóri bendir íbúum á að skoða heimasíðuna og hvernig úthlutun á framkvæmdasjóði er háttað. Strax á eftir viðgerðum í Klettaborg 6-12 þarf að fara í endurbætur á múr eða klæða húsin í Brekatúni, bæði raðhúsin og fjórbylíshúsin. Einnig þarf að fara í viðgerðir á klæðningu í Kjarnagötu, sérstaklega suðurgafli á báðum húsum. Mikið vind og vatnsveður dag einn í vetur olli leka í nokkrum íbúðum í Kjarnagötu. Á þessu má sjá að það þurfi að fara í fjármagnsfrekar viðgerðir á nokkrum húsum. Stefnt er samt sem áður að því að mála hús í Drekgili og Tröllagili og í kjölfarið verið farið í að mála Hafnarstræti og síðan í Lækjartún og Stallatún. Þetta gerir það að verkum að hafna þarf mörgum beiðnum sem eiga rétt á sér. Búið er einnig að ákveða að fá utanaðkomandi verktaka í málningu á Vestursíðu 18. Framkvæmdastjóri bendir á að hækkun viðhaldssjóði úr 0,75 í 0,8 gefur okkur 7 milljónir aukalega á ári.

Spurt er um af hverju ekki selt og keypt nýtt í stað til þess að gera við. Framkvæmdastjóri skýrir að nýtt fjármagn sé dýrt og ekki hægt setja íbúa á götuna.

Spurt er um hvaða raðhús eigi eftir að mála í Giljahverfi. Framkvæmdastjóri segir að það séu þrjú raðhús sem eftir er að klára í Drekgili og Tröllagili.

Spurt er um hvort verktakar séu ekki ábyrgir fyrir skemmdum. Framkvæmdastjóri skýrir að verktakar séu ábyrgir í ákveðinn tíma en byggingastjóratrygging rennur út eftir ákveðinn tíma eins og í Brekatúni.

Spurt er um hvort ekki eigi að koma og laga sprungumyndun í Stallatúni vegna leka í lofti inni á baðherbergi. Framkvæmdastjóri segir að þetta sé á lista. Vitað er að búið er að koma í veg fyrir lekann en það eigi eftir að klára að ganga frá inni

Umræða tæmd og mál borið undir atkvæði. Samþykkt með meirihluta atkvæða en tvö atkvæði á móti.

9. Kosningar Fundarstjóri leggur til að haga kosningum þannig að kosið verði með sama kjörseðli til eins og tveggja ára. Sá aðili sem fær þriðju flestu atkvæðin í kosningu til tveggja ára verði aðalmaður til eins ár. Fundarmenn samþykkja þetta fyrirkomulag kosninganna. Frambjóðendum er boðið að koma í pontu og kynna sig

a) Kosning formanns til tveggja ára

Núverandi formaður Stefán Einar Jónsson einn í framboði og því réttkjörinn

b) Kosning stjórnarmanns til tveggja ára

Eftirtaldir hafa gefið kost á sér til setu í stjórn til tveggja ára, í stafrófsröð;

Árni Jón Erlendsson

Davíð Jóhannsson

Jón M Jónsson

Sigríður María Bragadóttir

Sigurður Harðarson

Viðar Valdimarsson

Í aðalstjórn til tveggja ára eru kosin Sigríður María Bragadóttir og Sigurður Harðarson. Í aðalstjórn til eins árs verður Árni Jón Erlensson sem hlaut þriðju flestu atkvæðin.

c) Kosning 5 varamanna í stjórn til eins árs

Eftirtaldir hafa gefið kost á sér til setu í varastjórn til eins árs, í stafrófsröð:

Hanna Dóra Markúsdóttir

Inda Björk Gunnarsdóttir

Jón M Jónsson

Ekki komu fleiri framboð og eru þau því réttkjörin til setur í varastjórn til eins ár.

d) Kosning endurskoðunarfélags/löggilts endurskoðanda

Gerð er tillaga um að Deloitte endurskoðun, Hólmgrímur Bjarnason verði kjörinn endurskoðandi. Ekki komu fleiri tillögur.

Tillagan borin upp og samþykkt með öllum greiddum atkvæðum

10. Ákvörðun stjórnarlauna

Lagt er til að stjórnarlaun vegna starfsárs 2025-2026 verði;

Stjórnarmenn fái kr. 30.000 fyrir setinn fund og formaður fái kr. 120.000 föst mánaðarlaun fyrir hvern setinn fund og fundarundirbúning. Varastjórnarmenn fái sömu greiðslur fyrir hvern setinn fund enda taka þeir fullan þátt í stjórnarstörfum og umræðum um rekstur félagsins.

Fundarstjóri gaf orðið laust um tillöguna.

Enginn kvaddi sér hljóðs um tillöguna.

Tillagan borin upp og samþykkt með öllum greiddum atkvæðum.

11. Önnur mál sem heyra undir aðalfund og kynnt eru í fundarboði Spurt er um hvort

félagið hafi uppfyllt lagaskyldu um húsnaðisfélög 6.grein 1.kafla um úttekt á fjárhag félagsins, hvort hann hafi verið kannaður og metinn.

Framkvæmdastjóri svarar og segir að endurskoðandi gerir þetta á hverju ári þar sem félagið er orðið það stórt. Í ársreikningi má sjá áritun endurskoðanda.

Spurt er um úthlutun á peningum í viðhaldssjóð, fyrir hvað greiða íbúar í Kjarnagötu 12-16 lóðargjald. Framkvæmdastjóri skýrir að innifalið í lóðagjaldi er sláttur á grasi og snjómokstur ásamt viðhaldi á gervigrasi.

Spurt er um ástand innréttinga, margar orðnar lúnar og komnar á tíma. Framkvæmdastjóri skýrir að verið er að skoða með nýjum húsaumsjónarmanni lamir og annað varðandi innréttingar.

Spurt er hvað sé innra og ytra viðhald. Framkvæmdastjóri hvetur félagsmenn til að fara inn á heimasíðu félagsins og lesa sér til um allt varðandi innra og ytra viðhald.

Spurt er hvort svalalokanir séu ekki ytra viðhald og af hverju viðkomandi var neitað um að starfsmenn kæmu til að þétta svalirnar betur. Framkvæmdastjóri skýrir að þessum svölum var ekki ætlað að vera fullþéttar.

Spurt er um gervigrasið á leikvelli í Skessugili hvort það eigi að taka það í leiðinni og gert verður við grasið í Kjarnagötu. Framkvæmdastjóri þakkar ábendinguna og að við munum setja það á lista.

Spurt er um af hverju við könnum ekki hjá félagsmönnum hver þörfin er, hvernig íbúðir félagsmenn vilja búa í. Framkvæmdastjóri svarar að Búfesti hefur ekki gert beina könnun hjá okkar félagsmönnum. Þegar skoðuð er eftirspurn og fjöldi umsókna þr íbúð sést að mesta eftirspurnin er eftir íbúðum á jarðhæð, 2-3 herbergja íbúðir.

Spurt er um gler í Drekgili, fimm ár síðan það átti að skipta um gler í íbúðinni. Framkvæmdastjóri skýrir forgangsröðun og að fjölmargar beiðnir eru skráðar vegna móðu á milli glerja. Búið er að samþykkja þessar beiðnir í framkvæmdaráði en ekki tímasetja þær eða úthluta fjármagni í ný gler. Því er ekki hægt að svara hvenær skipt verði um gler þar sem þau eru verst.

Spurt er um hvort það séu áform um að kaupa fleiri eignir. Framkvæmdastjóri skýrir að stjórn skoðar fjölgun eigna mjög reglulega. Dýrt fjármagn undanfarin misseri hafa gert það að verkum að fjölgun eigna er ekki skynsamleg á meðan vextir eru háir.

Fundarstjóri lokar mælendaskrá og lýkur dagskrá. Fundarstjóri fær umboð fundarins fyrir sig og fundarritara að ljúka við ritun fundargerðar.

Formaður tekur við, þakkar fyrir komuna á fundinn og slítur fundi klukkan 21:35.

Fundargerð rafrænt undirrituð af fundarstjóra og fundarritara.