



**Aðalfundur Búfesti hsf. haldinn fimmtudaginn 9. júní 2022, kl. 19:00**  
**Fundarstaður: Lions salurinn í Skipagötu 14 - 4. hæð.**

Formaður Búfesti setur fund klukkan 19:05 og býður fundarmenn velkomna á aðalfund. Formaður stingur uppá Ólafi R Ólafssyni lögmanni sem fundarstjóra, samþykkt veitt af fundargestum.

Fundarstjóri tekur við fundinum og stingur upp á Guðrúnu Sigurðardóttur skrifstofustjóra Búfesti sem fundarritara. Það er samþykkt.

Fundarstjóri tekur við og kannar lögmæti fundarins. Hann bendir á að til fundarins hafi verið boðað með auglýsingu í Dagskránni dagana 1. og 9. júní 2022. Einnig var send út dagskrá aðalfundar á heimasíðu- og Facebook síðu Búfesti. Fyrirspurn kom fram um hvort senda hefði átt fundarboðið í bréfi til allra fundarmanna. Fundarstjóri fer yfir ákvæði samþykka Búfestis um boðun til aðalfundar með auglýsingu í Dagskránni, sem birt hafi verið með lögmætum fyrirvara. Eiríkur upplýsir að fundurinn hafi jafnframt verið auglýstur á Facebook síður Búfestis og á heimasíðu félagsins. Fundarstjóri kallaði eftir athugasemdum við boðun fundarins eða dagskrá sem liggur fyrir. Engar athugasemdir komu. Fundarstjóri úrskurðaði fundinn lögmætan aðalfund til að afgreiða þau mál sem fyrir liggja samkvæmt dagskrá.

**Dagskrá:**

**1. Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra fyrir liðið starfsár.**

Fundarstjóri gefur stjórnarformanni Búfesti orðið.

Með undirritaðri störfuðu í stjórn síðastliðið starfsár

Ingvar Björnsson sem var varaformaður, Halldór Már Þórisson, Sigríður María Bragadóttir og Stefán Einar Jónsson

Í varastjórn sátu

Baldur Ingi Karlsson, Hanna Dóra Markúsdóttir, Inda Björk Gunnarsdóttir, Ásgerður Arnardóttir og Benedikt Guðmundsson.

Stjórn starfar sem fyrr þannig að bæði aðalmenn og varamenn fá fundargögn og varamenn sitja einnig fundina og taka með því fulla ábyrgð eftir því sem tími manna leyfir. Mál eru almennt og ævinlega rædd til niðurstöðu og atkvæðagreiðslur sem skipa mönnum í ágreining um meirihluta og minnihluta hafa sem betur fer ekki komið upp á starfsárinu. Stjórnin hélt 8 reglulega stjórnarfundi á starfsárinu.

Síðustu ár höfum við getað lækkað mánaðargjald hvað fjármagnsliðinn snertir til að koma örlítið til móts við Búsetana vegna hækkana á fasteigna- og brunabótamati. Það er ekki í okkar valdi að stjórna fasteigna- og brunabótamati en það tvennt stjórnar ákveðnum kostnaðarliðum hjá okkur. Einnig hefur verið hægt að innheimta sömu upphæð á mánuði í ár í senn. Nú horfir til verri vegar hvað það snertir enda hefur vísitalan hækkað vel á fimmta prósent það sem af er ári.

Á síðasta ári afhentum við 12 nýjar íbúðir á Húsavík. Við fórum af stað í það verkefni full bjartsýni í samstarfi við Faktabygg Ísland og reiknuðum með að afhenda þær íbúðir á fyrri hluta síðasta árs. Það gekk því miður ekki eftir en með samstilltu átaki verktaka sem unnu áður fyrir Faktabygg og starfsmanna Búfesti, þar sem starfsmenn Búfesti eiga mikinn heiður skilinn, tókst að klára bæði húsin á árinu og búseturéttur í öllum íbúðunum seldur áður en þær voru tilbúnar.

Við höfum hafið framkvæmdir við parhús við Skarðshlíð 23-25 og stefnum á verklok þar fyrir jól.

Einnig er komin af stað bygging 6 íbúða húss við Skarðshlíð 31 og eru verklok þar áætluð í maí 2023.

Verkefni okkar í Holtahverfinu er nú komið í fastan farveg og erum við í samstarfi með EBAK í hluta af því verkefni.

Tekist hefur að auka töluvert það viðhald sem við komumst yfir á einu ári en auðvitað vitum við að gera þarf enn betur, sérstaklega í ytra viðhaldi. Síðustu ár hafa verið metár í skiptum í íbúðum og mun meira um að fólk sé að flytja milli íbúða í kerfinu en áður hefur verið. Í vor, eins og í fyrra, hefur þess svo verið gætt að engin íbúðaskipti verða frá lok júní og fram fyrir verslunarmannahelgi til þess að starfmenn geti einbeitt sér að smærri verkefnum og útivinnu þennan tíma ásamt því að taka sumarfrí.

Vinna er einnig að hefjast við stór utanhúss viðhaldsverkefni en þar þurfum við hjálp frá utanaðkomandi verktaka til að geta komist yfir þau verkefni á sem skemmstum tíma. En þar er það helst múraraskortur sem er að plaga okkur.

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 2021 lagðir fram.**

Fundarstjóri gefur framkvæmdastjóra orðið. Framkvæmdastjóri fer yfir ársreikninginn. Fjármagnsgjöld að bíta í félagið þar sem vextir og verðbólga eru að hækka. Afkoma ársins 2021 er ásættanleg en félagið vill fara varlega í matsbreytingu íbúða, þar sem við erum að leiðrétta of mikla hækkun sem sett var fram árið 2019. Mikil áhersla er á að íbúðir standi ekki tómar og tekjulausar. Framkvæmdastjóri útskýrir að félagið mun ekki greiða tekjuskatt nema félagið sé leyst upp eða selji mikið af íbúðum. Eins og árið áður þá er Búfesti félag með miklar eignir en við verðum áfram að bæta sjóðsstreymið. Liðurinn verk í vinnslu lækkar þar sem íbúðir við Ásgarðsveg og Grundargarð á Húsavík eru komnar í rekstur. Verk í vinnslu í dag eru lóðirnar við Skarðshlíð 31 og Skarðshlíð 23-23. Framkvæmdastjóri vekur athygli á því að inni í skammtímakröfum er krafa á Faktabygg vegna vanefnda á samningi við byggingarnar á Húsavík. Örlítil hækkun á handbæru fé sem er mjög jákvætt en viljum samt sem áður sjá þarna hærri upphæð. Félagsmönnum fjölgaði aðeins á milli ára. Félagið tók ný lán á árinu 2021 vegna nýframkvæmda. Félagið er enn með skuldbindingar í eldri búsetusamningum þar sem kaupskylda hvílir á félaginu gagnvart búsetum, en þeim samningum fer þó fækkandi. Framkvæmdastjóri fór yfir kennitölur í sjóðsstreymi en þar kom fram að félagið verður að auka mánaðarlegar tekjur sínar. Framkvæmdastjóri ræðir um hækkanir í mánaðargjöldum í þessu samhengi en

nauðsynlegt er að hækka mánaðargjöld um allt að 7500 kr per íbúð að meðaltali til að mæta vaxtahækkunum og mikilli verðbólgu Laun og annar starfsmannakostnaður, framkvæmdastjóri útskýrir rauða tölu sem er eignfærður launakostnaður vegna verkefnisins á Húsavík. Hann ítrekar að það er góð niðurstaða í tölum en sjóðstreymið þarf að vera sterkara. Framkvæmdastjóri ræðir lið 13 í ársreikningi þar sem dómsmál er í gangi vegna Faktabygg, félagsins sem reisti íbúðirnar í Grundargarði og Ásgarðsvegi. Framkvæmdastjóri fer yfir sundurliðanir í ársreikningi. Fer yfir að í raun sé ekki lækkun á rekstri íbúða á milli ára þar sem eignfærður launakostnaður uppá 13.100.000 er inni í rekstri. Bendir á hækkanir hjá utanaðkomandi aðilum. Hann bendir einnig á að því miður hafi nýframkvæmdirnar á Húsavík valdið seinkun á viðhaldi á eldri eignum. Áfram er vilji til að bæta við sig íbúðum sem hjálpa okkur að fá pening í viðhaldssjóð.

### **Ársreikningur lagður formlega fram.**

### **3. Umræður um skýrslu stjórnar / framkvæmdastjóra og ársreikning.**

Fundarstjóri biður um umræðu um skýrslu stjórnar og ársreikning. Enginn kvaddi sér hljóðs. Lokar mælendaskrá án athugasemda.

### **4. Afgreiðsla ársreiknings.**

Fundarstjóri bar upp ársreikninginn til samþykktar- reikningurinn var samþykktur samhljóða.

### **5. Tillögur til breytinga á samþykktum félagsins.**

Lagðar eru fyrir breytingar á samþykktum félagsins- sjá fylgiskjal. Aðalfundur var auglýstur í Dagskránni í tvígang og í þeirri auglýsingu var tekið fram að breytingar á samþykktum félagsins lágu fyrir á heimasíðu félagsins og á skrifstofu Búfesti.

Fundarstjóri fer yfir breytingar og gefur salnum tækifæri á að spyrja um tillögurnar.

Spurt er hvort það þurfi að fá umsögn eða samþykki annarra í fjöleignum vegna dýrahalds. Fundarstjóri vísar í fjöleignarhúsalög og hvernig munurinn er á sameiginlegum inngangi

og sérinngangi. Umgjörð um reglur eru í samþykktum félagsins þar sem Búfesti á eignirnar.

Spurt er varðandi íbúðir sem Búfesti á ekki og eru í húsi þar sem aðrar íbúðir Búfesta eru, hvað sé hægt að gera ef það er ófriður af dýri. Ekki hægt að fara í samþykktir félagsins um dýrahald í blönduðum fjöleignarhúsum heldur þarf að leysast á vettvangi fjöleignarhúsalaga.

Ábending úr sal varðandi hunda sem eru mikið einir heima og láta ófriðlega, þá er hægt að tilkynna það til MAST.

Spurt er um skilagjald hvort það sé gjald sem verið er að bæta við áður samþykkt skilagjald. Fundarstjóri skýrir út að það er ekki verið að bæta við gjaldi heldur eingöngu skýra skilagjaldið betur í samþykktum félagsins.

Spurt er hvort ekki hefði verið hægt að boða sérstakan fund til að kynna breytingarnar, til að félagsmenn væru upplýstari um breytingarnar.

Fundarstjóri útskýrir tilvist aðalfundar og að það sé vettvangurinn fyrir útskýringar og kynningar á samþykktarbreytingum og síðan afgreiðslu. M.a. þess vegna þurfi í aðalfundarboði að kynna að samþykktarbreytingar séu til umfjöllunar.

Fleiri kvöddu sér ekki hljóðs. Fundarstjóri útskýrir að um samþykktarbreytingar gildi að samþykki 2/3 fundarmanna þurfi til að tillaga sé samþykkt.

Mælendaskrá lokað og leitar eftir afstöðu hvort fundur vill greiða atkvæði um allar samþykktir í einu eða hverja fyrir sig. Félagsmenn kjósa að borin verði upp hver breyting fyrir sig til afgreiðslu. Hver og ein breyting borin undir atkvæði fundarins. Allar breytingar samþykktar samhljóða með tilskyldum meirihluta fundarmanna, meira en 2/3 og enginn á móti.

Að lokum eru samþykktir bornar upp í heild með áorðnum breytingum. Félagsmenn samþykktir breytingunum og enginn ber sig upp á móti. Fundarstjóri úrskurðar samþykktarbreytingar lögmætar samkvæmt ákvörðun aðalfundarins.

## 6. Ákvörðun um inntökugjald og árgjald.

Lagt er til að árgjald verði óbreytt kr. 7.500, inngöngugjald 1.000 og makaárgjald kr.1.000

Enginn kvaddi sér hljóðs. Félagsmenn samþykkja árgjöld og enginn ber sig upp á móti

## 7. Ákvörðun gjalds í viðhaldssjóð og tilhögun innheimtu.

Aðalfundur Búfesti hsf staðfestir tillögu stjórnar um að árlegt gjald til viðhalds íbúða verði óbreytt eða 0,75% af brunabótamatsverði íbúðar og deilist á 12 mánuði, og „frestað“ viðhaldsgjald/skilagjald við íbúðaskipti/rýmingu verði einnig 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.

Spurt er 0,75- hvort það er í lögum- Fundarstjóri svarar því að það er í samþykktum félagsins

Spurt er um 0,75- af hverju það deilist ekki niður á íbúð og safnast þar. Framkvæmdastjóri útskýrir að viðhaldssjóður er einn og sami sjóðurinn á allar íbúðir. Það er hugsað til að draga úr sveiflum á þeim íbúðum sem þarf að viðhalda meira.

Spurt er um viðhaldssjóð hvort hann nái til utanhússviðgerða sem og innanhússviðhalds. Framkvæmdastjóri svarar að hann dekki bæði utanhúss og innanhússviðhald.

Spurt er um áætlun, hversu oft þarf að mála utanhúss. Framkvæmdastjóri svarar því að það er ekki hægt að gera áætlanir fram í tímann vegna skorts á fjármagni. Reynt sé að forgangsraða og sinna viðhaldsverkefnum eftir efnum og aðstæðum.

Rætt um slæmt ástand á húsum, sérstaklega í Klettaborg.

Ábending um upplýsingaflæði og að það væri hægt að setja upp inn á heimasíðuna hvernig málum er háttað og hvað er í forgangi- setja inn frétt eða tilkynningu. Setja inn frétt á Facebook hvar sé verið að hefja framkvæmdir.

Ábending varðandi skemmdina í Snægili 7 þegar snjóbræðslan sprakk og fyrirspurn hvenær eigi að laga þær.

Umræða tæmd og mælendaskrá lokað. Fundarstjóri ber upp tillögu að viðhaldsgjöldum-Samþykkt og enginn á móti

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

Fundarstjóri gefur framkvæmdastjóra orðið.

Framkvæmdastjóri kynnir þau verkefni sem félagið vinnur að;

Parhús Skarðshlíð 23-25 – Reiknum með að afhenda fyrir jól og hugsanlega vera með opið hús fyrir áhugasama til að skoða.

Skarðshlíð 31- sex íbúða hús. Stefnt er að því að hægt verði að flytja inn síðla sumars 2023. Þar finnum við fyrir miklum áhuga á nýjum íbúðum í grónu hverfi.

Holtahverfi- Þursaholt. Framkvæmdastjóri segir frá samstarfi við félag eldri borgara á Akureyri og að úthlutun í því húsi verði líklega öðruvísi en hefðbundar úthlutanir eftir númerakerfum. Einnig verða í Þursaholti íbúðir fyrir félagsmenn á öllum aldri. Draumurinn er að byrja að grafa grunna að húsunum í Þursaholti haustið 2022 og hefja framkvæmdir á húsunum vor 2023.

Samfélagsmiðlar hafa reynst vel í að auglýsa lausar íbúðir. Framkvæmdastjóri segir að hugmyndir eru uppi í samráði við stjórn félagsins að hætta að auglýsa lausar íbúðir vikulega í Dagskránni.

Ræðir Covid áhrifin- vanskil hafa ekki verið að aukast. Veiran hafði þó mikil áhrif á starfsemina sjálfa, veikindi starfsmanna sem og veikindi búseta settu strik í framkvæmdir.

Framkvæmdastjóri leggur til hækkun á mánaðargjöldum um að meðaltali 7.500 krónur á íbúð. Í bréfi til búseta í febrúar 22 var tekið fram að möguleiki væri á ef verðbólga héldi áfram að vaxa yrði að setja aðra hækkun á árinu 2022. Félagið getur ekki tekið á sig hækkandi verðbólgu á kostnað viðhaldssjóðs því löng er röðin þar og utanhússviðgerðir

mjög brýnar. Umræða í kjölfarið um framkvæmdaröð og hvernig félagið getur gert biðlista eftir framkvæmdum sýnilegri búsetum. Framkvæmdastjóri vill taka fram í sambandi við biðlista að í einstaka tilfellum kemur fyrir að félagið hefur farið í framkvæmdir á baðherbergjum eftir heilsu félagsmanna. Það geta verið margar breytur sem stýra röðinni.

Framkvæmdastjóri bendir á að við erum í startholum með umræður við okkar stærsta lánaveitanda um lækkun á vöxtum á lánasafni félagsins.

Spurt er um garðslátt og af hverju það gekk illa að ljúka fyrsta hring. Framkvæmdastjóri útskýrir að vélar biluðu og veikindi starfsmanna urðu ástæða seinkunar á garðslætti í upphafi sumars.

## **9. Ákvörðun stjórnarlauna.**

Lagt er til að stjórnarlaun vegna starfsárs 2022-2023 verði;

Stjórnarmenn fái kr. 24.000 fyrir setinn fund og formaður fái kr. 48.000 fyrir hvern setinn fund og fundarundirbúning. Varastjórnarmenn fá sömu greiðslur fyrir setinn fund – enda taka þeir fullan þátt í stjórnarstörfum og umræðum um rekstur félagsins.

Fundarstjóri gaf orðið laust um tillöguna. Enginn kvaddi sér hljóðs. Fundarstjóri bar upp tillöguna- Samþykkt og enginn á móti.

## **10. Kosningar.**

### **A: Kosning tveggja stjórnarmanna til tveggja ára.**

Fundarstjóri greinir frá reglum um kosningu í stjórn. 2 menn kjörnir annað hvert ár til tveggja ára og formaður kjörinn beinni kosningu. Því séu tveir stjórnarmenn í kjöri nú. Fimm varamenn eru kjörnir til eins árs. Frambjóðendur kynna sig stuttlega.

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

Ásgerður Arnardóttir

Benedikt Guðmundsson



Stefán Einar Jónsson

Í aðalstjórn til tveggja ára eru kosin Ásgerður Arnardóttir og Stefán Einar Jónsson

**B: Kosning 5 varamanna í stjórn til eins árs.**

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

Árni Jón Erlendsson

Baldur Ingi Karlsson

Benedikt Guðmundsson

Hanna Dóra Markúsdóttir

Inda Björk Gunnarsdóttir

Ekki urðu fleiri framboð í varastjórn og því frambjóðendur sjálfkjörnir. Árni Jón Erlendsson kemur nýr inn í varastjórn. Varastjórn er kosin til eins árs.

**C: Kosning endurskoðunarfélags / löggilts endurskoðanda.**

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

Tillaga borin upp og samþykkt. Enginn á móti

**11. Önnur mál sem heyra undir aðalfund og kynnt eru í fundarboði.**

Ekki urðu frekari umræður á fundinum né fyrirspurnir

Fundargestir samþykkja að fundarstjóri og fundarritari gangi frá fundargerð í umboði fundarins.

Fundarstjóri gefur formanni orðið og þakkar formaður starfsmönnum fundarins og þakkar einnig fráfarandi stjórnarmeðlim Halldóri samstarfið um leið og nýr aðalmaður og nýr varamaður eru boðnir velkomnir til starfa.

Formaður slítur aðalfundi klukkan 21:45