

Búfesti

HÚSNÆÐISSAMVINNUFÉLAG

Aðalfundur Búfesti hsf. haldinn mánudaginn 5. júní 2023, kl. 19:00

Fundarstaður: Fundarsalurinn Hamrar í Hofi

Formaður Búfesti setur fund klukkan 19:10 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. Það er samþykkt.

Fundarstjóri kannar lögmæti fundarins. Hann bendir á að til fundarins hafi verið boðað með lögmætum fyrirvara. Fundurinn var auglýstur í Dagskránni þann 24. Maí ásamt auglýsingu á heimasíðu og Facebook síðu 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.

Fundarstjóri óskar eftir breytingum á fundardagskrá. Leggur til að liður nr. 8 verði færður inn á milli dagskráliða, á meðan talning fer fram – engar athugasemdir og dagskrá breytt

Dagskrá:

1. Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra fyrir liðið starfár

Formaður Guðlaug Kristinsdóttir flytur skýrslu.

Með undirritaðri störfuðu í stjórn síðastliðið starfsár; Stefán Einar Jónsson sem var varaformaður, Ingvar Björnsson, Sigríður María Bragadóttir og Ásgerður Arnardóttir. Í varastjórn sátu; Baldur Ingi Karlsson, Hanna Dóra Markúsdóttir, Inda Björk Gunnarsdóttir, Árni Jón Erlendsson 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

GGJ O. Ral.

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 reglulega stjórnarfundum á starfsárinu.

Síðasta ár var erfitt v/verðbólgu og hækkandi vaxta og hækkunar á fasteignamatum. Það er ekki í okkar valdi að stjórna fasteigna- og brunabótamatum en það tvennt stjórnar ákveðnum kostnaðarliðum hjá okkur. Framkvæmdastjóri fer betur yfir þetta í sinni skýrslu og yfirferð ársreikningsins.

Við höfum framkvæmdir við parhús við Skarðshlíð 23-25 og á síðasta ári og er búið að afhenda þær báðar núna. Einnig er langt komin bygging 6 íbúða húss við Skarðshlíð 31 og eru verklok þar áætluð núna síðsumars. Verkefni okkar í Holtahverfinu hefur ekki gengið eins og við áætluðum og spilar hækkandi vextir og verðbólga þar stóran sess ásamt tregðu HMS eins og Eiríkur fer nánar yfir á eftir.

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 útvinnu 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 eins og undan farin ár.

Þetta er síðasti aðalfundurinn sem ég flyt skýrslu stjórnar. Ég stíg nú til hliðar og hleypi öðrum að. Það stóð aldrei til að ég yrði svona þaulsetin í stól stjórnarformanns en fyrir 15 árum þegar ég hugðist stíga til hliðar var bankahrúnið að komast í algleymi og ég gat ekki hugsað mér að skila félaginu í hendur nýs stjórnarformanns við þær aðstæður. Ég kom fyrst inn í stjórn sem aðalmaður 1994 við sviplegt fráfall eins aðalmanns í stjórn. Þá hafði ég verið varamaður í 1-2 ár. Ég hef fylgt félaginu í gegn um súrt og sætt síðan þá, verið viðstödd krísufundi þar sem þeirri spurningu var varpað fram hvort við ættum að loka félaginu og einungis reka þær íbúðir sem til væru en ekki bæta við. Eins og þið vitið var það ekki samþykkt enda væri íbúðafjöldi félagsins þá vel innan við 100.

Ég er afar stolt af félaginu eins og það er í dag, geri mér fulla grein fyrir að við höfum örugglega á einhverjum tímapunktum tekið rangar ákvarðanir en það er alltaf gott að vera vitur eftirá.

Að fortíð skal hyggja þegar framtíð skal byggja.

Mér er efst í huga þakklæti til ykkar félagsmenn og stjórnarmenn sem ég hef starfað með öll þessi ár og óska félaginu alls hins besta í framtíðinni.

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 2022 lagðir fram

Framkvæmdastjóri fær orðið og sýnir ársreikning félagsins. Rekstrartekjur aukast frá árinu 2022 þar sem félagið bætti við sig íbúðum sem greiða nú allt árið. Sjá má að mikill munur er á milli ára á seldum búsetaréttum. Skýringin er sú að það er munur vegna nýrra íbúða inn í safnið. Rekstur íbúða hækkar lítilsháttar en minna má á, að félagið eignfærði árið 2021 21,5 milljónir vegna vinnu starfsfólks Búfestis við nýbyggingar í Grundargarði og Ásgarðsvegi á Húsavík. Hiti, rafmagn og fasteignagjöld hafa hækkað mikið. Skrifstofu og stjórnunarkostnaður hækkar vegna kjarasamninga. Lögfræðikostnaður hækkar, þar vegur þyngst aðstoð vegna tveggja dómsmála á Búfesti, þeim málum er lokið nú í dag. Mikill munur er á á fjármagnsgjöldum á milli ára vegna hærri verðbólgu og útlánsvextir eru hærri. Matsbreyting á íbúðum Búfesti er meðaltalshækkun uppá 16% hækkanir á fasteignamati. Rekstrarafkoma ársins 2022 er góð, en þar vegur þungt hækkanir á fasteignamati.

Verk í vinnslu um áramótin 20/23 áramót voru þrjú, þarhús í Skarðshlíð 23-25, sex íbúðahús í Skarðshlíð 31 og fjárfesting í hönnun og gatnagerðargjöldum Þursaholti. Rekstrarfjármunir hækka vegna kaupa á Baldursnes 4 en þar sameinaði félagið verkstæði og skrifstofu. Skammtímakröfur lækka, inni var krafa vegna verkefnis í Grundargarði og Ásgarðsvegi á Húsavík. Lán eru að hækka vegna mikillar verðbólgu Búseturéttum með kaupskyldu lækkar ár frá ári, þar sem smám saman fækkar samningum með kaupskyldu. Á milli ára 2021 og 2022 hækka búseturéttir með kaupskyldu þó þar sem þeir eru vísitölutengdir og há verðbólga orsakar þá hækkun.

Há tekjuskattsskuldbinding er skráð í ársreikning félagsins en er ekki til greiðslu.

Viðskiptaskuldir hækka á milli ára. Útgefnir reikningar í desember voru greiddir í janúar.

Framkvæmdastjóri vekur athygli á liðnum " Næsta árs afborganir langtímaskulda" Félagið þarf að eiga fyrir þeim og helst rúmlega það.

Fjármálastofnanir horfa fyrst og fremst á gott sjóðsstreymi fyrirtækja við lánaákvæðanir. Vextir og verðbólga eru núna ógn fyrir félagið

Söluhagnaður fastafjármuna er vegna sölu á verkstæði í Freyjunesi.

Keyptir rekstrarfjármunir, félagið keypti Baldursnes 4 ásamt vinnulyftu, Bob cat og ýmiss verkfæri. Nýju langtímaskuldirnar eru tilkomnar vegna þessa.

Veltufé frá rekstri er á pari við næsta árs afborganir en þá erum við ekki búin að draga frá selda búseturétti sem eru einskiptistekjur. Félagið getur ekki gert ráð fyrir því fyrirfram að selja búseturétti, þó að það sé líklegt.

3. Umræður um skýrslu stjórnar/framkvæmdastjóra og ársreikning

Fundarstjóri opnar fyrir umræður um skýrslu stjórnar og ársreikning. Enginn kvaddi sér hljóðs. Fundarstjóri lokar mælendaskrá án athugasemda.

4. Afgreiðsla ársreiknings

Fundarstjóri ber ársreikninginn til samþykktar- samþykktur með öllum greiddum atkvæðum

5. Tillögur um breytingar á samþykktum félagsins-

Fundarstjóri leggur fyrir breytingar á samþykktum félagsins, sjá fylgiskjal, en gerð var grein fyrir breytingartillögum í fundarboði. Um er að ræða tvær breytingar, sjá a og b

- a) *Heimilisfang félagsins er að Baldursnesi 4 603 Akureyri í stað Skipagötu 14, 600 Akureyri*
- b) *Rétt til að rita félagið hefur meirihluta stjórnar í stað þrjár stjórnarmenn hið minnsta, formaður ásamt 2 stjórnarmönnum.*

Fundarstjóri opnar fyrir umræðu um tillögurnar. Enginn kveður sér hljóðs.

Fundarstjóri ber upp tillögur til samþykktar og eru þær samþykktar með tilskyldum meirihluta og enginn á móti.

6. Ákvörðun um inntökugjald og árgjald

Lagt er til að árgjald verði óbreytt kr. 7.500, inngöngugjald (skráningargjald) kr. 1.000.- og makaárgjald kr. 1.000.-

Árið 2023 verður ekki innheimt auka aðildargjald af þeim félagsmönnum sem sitja íbúðir félagsins.

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

7. Ákvörðun gjalds í viðhaldssjóð og tilhögun innheimtu

Fundarstjóri leggur til að aðalfundur Búfest hsf staðfesti tillögu stjórnar um að árlegt árgjald til viðhalds íbúða verði óbreytt eða 0,75% af brunabótamatsverði íbúða og deilist á 12 mánuði og frestað viðhaldsgjald/skilagjald 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 um hvort hugsað hafi verið um að minnka skilagjald ef búsetar eru lengi í íbúð, í þeim tilgangi að verðlauna fyrir langa búsetu.

Framkvæmdastjóri segir skilagjaldið alltaf í endurskoðun, teljum ekki geta lækkað eins og staðan er núna. Gjaldið er orðið þarfara eftir langa búsetu. Stjórn veitir afslætti ef búsetar eru í minna en 18 mánuði þar sem minna þarf að framkvæma í íbúð.

Umræða tæmd og mælendaskrá lokað. Fundarstjóri ber upp tillögu að viðhaldsgjöldum. Tillagan 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;

- Skarðshlíð 23-25. Í apríl afhenti félagið virkilega fallegt parhús til til nýrra búseta. Eftir er að ljúka lóðafrágangi sem áætlað er að verði lokið í júlí.
- Skarðshlíð 31. Verkefnið gengur vel en vegna fjármögnunar var þörf á að auglýsa þær íbúðir miðað við 20% búseturétt í fyrstu auglýsingu. Búið er að selja 4 íbúðir af 6 og áætlað er að afhenda þær í septemberlok.
- Þursaholt. Verkefni sem er að hluta í samstarfi við Ebak. Í heild er búið að hanna 132 íbúðir í fjórum kubbum. Stjórn Búfesti hefur tekið ákvörðun að fresta verkefninu um amk ár vegna vaxtaumhverfis og vafa á túlkum HMS á lánareglum. Ekki hefur gengið að fá lánsloforð fyrir 90% almennu láni sem hentar öllum félagsmönnum vegna niðurstöðu HMS. Búið var að bjóða út bílakjallarann og stutt í að það átti að fara að grafa þegar ákvörðun var tekin um að fresta verkefninu. Framkvæmdastjóri sýnir myndir af fjölbýlum í Þursaholti og mögulegan íbúafjölda ásamt stærðum og efnisvali. Í Þursaholti er lögð áhersla á minni íbúðir í bland við stærri. Mikil þörf er á minni íbúðum í góðu fjölbýli með lyftu.

Samfélagsmiðlar hafa reynst vel í að auglýsa íbúðir og því var tekin ákvörðun að hætta að auglýsa í vikulegu dagskránni. Ný verkefni eru auglýst þar sem og annað til dæmis aðalfundir.

Framkvæmdastjóri segir frá nýju kerfi sem verið er að taka upp en það er S5 leigukerfi frá Advania. Kerfið getur búið til góða stærðarhagkvæmni þar sem sjálfvirkni er þar mun meiri. Betri tenging verður þar við okkar viðskiptavini og minni villuhætta.

Framkvæmdastjóri sýnir lánasafnið okkar. Segir frá því að við náðum að selja skuldabréf fyrir tæpan milljarð á 3.4% vöxtum- endurfjármögnun og fengum því um 70 milljónir inn í sjóðsstreymið. Lán félagsins eru í stöðugri endurskoðun í þeim tilgangi að styrkja sjóðsstreymið og auka fjármagn í viðhaldssjóð.

Framkæmdastjóri skýrir hækkun á skrifstofu og stjórnunakostnaði en búið að ráða inn á skrifstofu starfsmann í bókhald og lækkar aðkeyptur bókhaldskostnaður á móti. Búið er að útbúa nýjan lið hjá okkur í ársreikningi sem er Vörukaup en þar sjáum við betur sundurliðun á verkfærum, tækjum og tólum sem keypt eru á verkstæðið. Kostnaður vegna tölvukerfa var kominn undir sársaukamörk og með nýju S5 leigukerfi er sá kostnaður að komast í jafnvægi.

Spurt er um sölu á búsetaréttum og af hverju félagið er með mismunandi upphæðir á búsetaréttum til sölu 20% og 10 %. Framkvæmdastjóri vísar í lög um húsnæðissamvinnufélög þar sem tekið er fram að félagið má selja allt af 30% búsetarétti. Fjármögnun getur skýrt hversu hár búsetaréttur er seldur. Ef félagið fengi alltaf 90% lánsloforð þá væri hægt að selja 10% búsetarétti.

Spurt er um úthlutunarreglur og einfalt svar er við þeirri spurningu en það er félagsnúmer sem alltaf ræður röðun umsókna.

9. Ákvörðun stjórnarlauna Lagt er til að stjórnarlaun vegna starfsárs 2022-2023 verði;

Stjórnarmenn fái kr.25.000 fyrir setinn fund og formaður fái kr. 50.000 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 kveður sér hljóðs. Samþykkt með öllum greiddum atkvæðum.

10. Kosningar Kosning formanns til tveggja ára Eftirtaldir hafa gefið kost á sér sem formaður til setu í stjórn til tveggja ára

Stefán Einar Jónsson

Enginn gefur kost á sér á móti og Stefán Einar Jónsson því sjálfkjörinn formaður

Fundarstjóri skýrir frá reglum og kosningu í stjórn 2 menn kjörnir annað hvert ár til tveggja ára og formaður kjörinn í beinni kosningu. Því eru 2 stjórnarmenn í kjöri nú til tveggja ára eins og venjulega. Að þessu sinni verðum við að kjósa einnig 2 til eins árs þar sem stjórnarmaður sem átti ár eftir óskar eftir því að hætta ásamt því að kosinn

formaður átti ár eftir í stjórn. Fimm varamenn eru kjörnir til eins ár. Frambjóðendur á staðnum kynna sig stuttlega.

b) Kosning stjórnarmanns til tveggja ára

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

Árni Jón Erlendsson

Sigríður María Bragadóttir

Benedikt Guðmundsson

Björn Snæbjörnsson

Ingvar Björnsson

Sigríður María Bragadóttir

Í aðalstjórn til tveggja ára eru kosin Árni Jón Erlendsson og Sigríður María Bragadóttir

c) Kosning 5 varamanna í stjórn til eins árs

Eftirtaldir hafa gefið kost á sér til setu í stjórn til eins árs, í starfrófsröð

Benedikt Guðmundsson

Björn Snæbjörnsson

Ingvar Björnsson

Í aðalstjórn til eins árs eru kosin Benedikt Guðmundsson og Ingvar Björnsson

d) Kosning 5 varamanna í stjórn til eins árs

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

Baldur Ingi Karlsson

Guðlaug Kristinsdóttir

Hanna Dóra Markúsdóttir

Inda Björk Gunnarsdóttir

Ólafur
Gili

Sigurður K Harðarson

Eru þessir aðilar sjálfkjörnir þar sem 5 voru í framboði um 5 sæti.

e) 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 Ábending um að búseti hafi ekki fengið svar við beiðni í tölvupósti. Framkvæmdastjóri biðst afsökunar á því. Tölvupóstum er að öllu jöfnu svarað jafnóðum, en stundum kemur fyrir að beiðni sé eftir innanhússamskiptum og því tefst að svara

- b) Spurt er um stöðu á utanhúss málningavinnu. Framkvæmdastjóri útskýrir að utanhússmálun í Skessugili sé að hefjast aftur, ein umferð var eftir á eitt húsið. Það verður klárað og ef vel viðrar þá verður haldið áfram með næsta hús.
- c) Búseti bendir á inngöngusvalir í Kjarnagötu að þær séu að verða hættulegar vegna fleka sem ganga til. Starfsmenn Búfesti munu leggja þessa beiðni inn í framkvæmdaráð
- d) Spurt er um hleðslustöðvar í Kristjánshaga. Framkvæmdastjóri svarar því að félagið skaffi tengil en búseti skaffar stöðina sjálfur.
- e) Klettaborg- spurt er hvort byrjað verði á húsunum í Klettaborginni á næstu vikum þar sem búið er að setja upp vinnuskúr þar. Framkvæmdastjóri skýrir að enn sé verið að glíma við múraraskort sem og ákvörðun um hvernig sé best að laga húsin. Stefnt er þó að því að reyna að gera prufu með eitt hús í sumar og sjá hvernig það kemur út.
- f) Spurt er um gluggaþvott og hvort það standi til að þrifa glerin að utan í sumar. Framkvæmdastjóri svarar því neitandi.
- g) Spurt er um merkingu á bílastæðum. Framkvæmdastjóri reiknar með því að hægt verði að endurnýja málningu á bílastæðum í sumar.
- h) Framkvæmdastjóri ræðir um árgjaldið og að ákvörðun um félagsgjöld og inntökugjöld verði á næsta aðalfundi ákveðin tvö ár fram í tímann. Það býr

til hagræðingu í innheimtu og eftirfylgni félagsgjalda. Þá er hægt að senda út félagsgjöld í upphafi árs og því er ljóst hverjir eru félagsmenn þegar aðalfundur er haldinn.

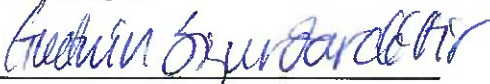
Dagskrá fundarins er tæmd. Fundarstjóri fær umboð fundarins fyrir sig og fundarritara til að ljúka við og ganga frá fundargerð fyrir hönd fundarmanna.

Formaður tekur við og slítur fundi klukkan 21:11

Þannig fram farið:



Ólafur Rúnar Ólafsson, lögmaður
Fundarstjóri



Guðrún Sigurðardóttir,
fundarritari.