



Aðalfundur Búfesti hsf. haldinn þriðjudaginn 9. apríl, kl. 19:00

Fundarstaður: Fundarsalurinn Hamrar í Hofi.

Mættir eru 39 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. Það er samþykkt.

Fundarstjóri kannar lögmati fundarins. Hann bendir á að til fundarins hafi verið boðað með lögमतum fyrirvara. Fundurinn var auglýstur í Dagskránni þann 27. mars og 3. apríl sl. ásamt auglýsingu á heimasíðu og Facebook síðu félagsins. Einnig var 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 lögमतan aðalfund til að afgreiða þau mál sem liggja fyrir samkvæmt dagskrá. Fundarstjóri breytir með heimild fundarins röð á dagskrá aðalfundarins og færir hluta af lið 11 inn í lið 7.

Viðbótartillaga til aðalfundar sem áður var í lið 11 verður því færð sem fyrsti liðurinn í lið 7.

Dagskrá:

1. Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra fyrir liðið starfár

Formaður Stefán Einar Jónsson flytur skýrslu.

Með undirrituðum störfuðu í stjórn síðastliðið starfsár;

Ingvar Björnsson, sem kjörin var varaformaður, Sigríður María Bragadóttir, Árni Jón

Erlendsson og Benedikt Guðmundsson.

Í varastjórn sátu;

Baldur Ingi Karlsson, Hanna Dóra Markúsdóttir, Inda Björk Gunnarsdóttir, Guðlaug Kristinsdóttir og Sigurður Harðarson

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, 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.

Síðasta ár var erfitt v/verðbólgu og hækkandi vaxta og áfram hækkaði fasteignamatid. Það er ekki í okkar valdi að stjórna fasteigna og brunabótamati en það tvennt stjórnar ákveðnum kostnaðarliðum hjá okkur. Framkvæmdastjóri fer betur yfir þetta í sinni skýrslu og yfirferð ársreiknings.

Við afhentum 8 nýjar íbúðir á liðnu ári. Tvær í parhúsinu Skarðshlíð 23-25 og sex íbúða hús að Skarðshlíð 31. Ekki náðist að ljúka lóðafrágangi í Skarðshlíð 31 í vetur en það verður klárað sumarið 2024.

Verkefni okkar í Holtahverfinu fór ekki eins og við höfðum vonast, en í janúar á þessu ári var tekin ákvörðun um að skila lóðinni, þetta verkefni hefði orðið okkur of dýrt vegna hækkandi vaxta og verðbólgu og einnig breyttra lána skilyrða hjá HMS (húsnaðis og mannvirkjastofnun). Eiríkur mun fara nánar yfir þetta á eftir.

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. Í ár, eins og í fyrra hefur þess verið gætt að engin íbúðaskipti verða frá lok júní og vel fram yfir verslunarmannahelgi til þess að starfsmenn okkar geti einbeitt sér að 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 hefur verið að plaga okkur eins og undan farin ár. Því hefur stjórn tekið þá ákvörðun í samráði við verkfræðistofu að klæða húsin í Klettaborg með álklæðningu frekar en að reyna að fá múrara til að laga miklar skemmdir á múrklæðningunni. Með þessu teljum við að við séum að fá varanlegri lagfæringu á húsin og meiri möguleika á að klára verkið á skemmri tíma.

Þetta er búið að vera viðburðaríkt fyrsta ár mitt sem formaður og búið að vera mikill lærdómur en þar spilar stóra verkefnið okkar í Holtahverfinu mikið inn í.

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 2023 lagðir fram

Framkvæmdastjóri fær orðið og sýnir ársreikning félagsins. 2023 var ár hárra vaxta og verðbólgu. Rekstrartekjur eru að aukast. Seldir búseturéttir hækka mikið á milli ára þar sem 6 nýjar íbúðir í Skarðshlíð 31 voru seldar með hærra hlutfalli en áður. Félagið fær örlítið hærri vaxtatekjur 2023 en árið áður vegna hærri vaxta. Fjármagnskostnaður var áfram mjög hár og hefur gríðarlega mikil áhrif á rekstur félagsins. Félagið reynir nú að velta við öllum steinum til að spara, í þeim tilgangi að lágmarka hækkun á mánaðargjöldum. Fasteignamat á eignum félagsins heldur áfram að hækka mikið á milli ára. Matsbreyting verka í vinnslu, um er að ræða Þursaholt þar sem við færum það niður núna í ársreikningi en félagið þarf að taka á sig tap vegna útlagðs kostnaðar vegna lóðarinnar. Afkoma ársins er 173 milljónir sem telst nokkuð gott. Framkvæmdastjóri ítrekar að félagið greiðir ekki tekjuskatt

Stofnsjóður lækkar vegna tiltektar í félagsmannaskrá og endurspeglar núna virka félagsmenn. Skuldir við lánastofnanir hækka vegna nýrra verkefna og hárrar verðbólgu.

Skammtímaskuldir lækka í 314 milljónir, en um er að ræða eingöngu fjármögnun vegna Þursaholts, önnur framkvæmdalán eru uppgreidd. Næsta árs afborgun hækkar um rúmlega 30 milljónir. Handbært fé frá rekstri hærra en árið áður.

Stóra breytingin hjá í lánasafninu okkar er síðan í ágúst 2019 þegar við náðum að skilmálabreyta óhagstæðustu lánunum. Árið 2023 endurfjármöguðum við öll óverðtryggð lán á íbúðum okkar yfir í verðtryggð þar sem vextir hafa hækkað mikið og afborganir af óverðtryggðum voru orðnar of háar. Ný verðtryggð lán sem tekin voru fyrir nýbyggingum eru á 4,82% og 4,95%.

Skrifstofu og stjórnunarkostnaður. Það lítur út fyrir að vera mikil hækkun á vinnulaunum starfsmanna en hafa ber í huga að aðkeypt bókhaldsþjónusta fellur niður og aðkeypt sérfræðiþjónusta lækkar einnig töluvert. Mjög mikið framfaraskref að geta fært bókhald skjótt og geta gert áætlanir út frá rauntölum.

Stjórnarlaun, breyting á greiðslum þeirra þar sem farið var yfir í að greiða fyrir almanaksárið. Auglýsingar lækka töluvert þar sem við erum hætt að kaupa auglýsingar í staðarmiðlum að mestu leyti.

Húsnæðiskostnaður á skrifstofu lækkar mikið þar sem við fluttum okkur yfir í eigið húsnæði. Rekstur tölvukerfa hækkar mikið en það skýrist af því, að verið var að kaupa ný kerfi, nýja heimasíðu og bókhaldskerfi ásamt húsaumsjónarkerfi. Þarna er því um að ræða einskiptiskostnað að stórum hluta. Kerfin aðstoða okkur í afköstum og auka öryggi.

3. Umræður um skýrslu stjórnar/framkvæmdastjóra og ársreikning

Fundarstjóri opnar fyrir umræður um skýrslu stjórnar og ársreikning.

a) Spurt er um hvort bókhaldið sé fært hjá félaginu. Já, bókhaldið er nú fært hjá félaginu en ekki lengur í aðkeyptri vinnu.

b) Spurt er um stjórnarfundir og laun stjórnarmanna. Þegar stjórnarfundir eru boðaðir, hvort það sé eðlilegt að öll varastjórn sé líka á launum.- Greitt er fyrir fundi sem stjórnarmaður situr hvort sem um er að ræða stjórnarmann eða varamann. Stjórnarformaður segir að þetta sé í umræðu á meðal stjórnar. Fundarmaður vill koma með tillögu hér sem fundarstjóri vísar inn í önnur mál.

4. Afgreiðsla ársreiknings

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

5. Tillögur um breytingar á samþykktum félagsins

Engar samþykktarbreytingar liggja fyrir að svo stöddu

6. Ákvörðun um inntökugjald og árgjald

Lagt er til að árgjald 2025 verði óbreytt kr. 7.500, inngöngugjald (skráningargjald) kr. 1.000.- og makaárgjald kr. 1.000.-

Árið 2024 verður ekki innheimt auka aðildargjald af þeim félagsmönnum sem sitja íbúðir félagsins.

Spurt um hvað aukaaðildargjald er. Um er að ræða aukaheimild sem hefur verið til staðar ef þörf er á að sækja viðbótarfjármagn. Þá yrðu það fyrst og fremst íbúar sem greiða en ekki almennir félagsmenn sem ekki sitja íbúðir.

Makaárgjald- spurt um það hvort makar hafi sömu réttindi. – Makar hafa sömu réttindi

Tillaga borin upp, samþykkt með öllum greiddum atkvæðum.

7. Ákvörðun gjalds í viðhaldssjóð og tilhögun innheimtu

Tillaga til aðalfundar Búfesti hsf 2024

Lagt er til að aðalfundur samþykki svohljóðandi ákvörðun um fyrirkomulag viðhalds.

Samkvæmt almennum reglum skulu eldavél, bakarofn og háfur/gufugleypir vera fylgifé íbúðarhúsnæðis. Aðalfundur Búfestis hsf. ákveður að félagið gefi búsetum sem eru enn með önnur tæki í eigu félagsins í íbúðum sínum þau tæki, sem eru einkum þvottavél, þurrkari, ísskápur eða uppþvottavél.

Kjósi búseti að félagið annist um viðhald og endurnýjun þessara tækja samkvæmt viðhaldsáætlun, getur hann óskað sérstaklega eftir því gegn hærra viðhaldsgjaldi vegna þess kostnaðar eins og það er ákvarðað á hverjum tíma, sem er m.v. 1. júní 2024 kr. 11.700,- á mánuði. Búseti skal tilkynna félaginu skriflega (t.d. með tölvupósti) eigi síðar en 20. maí 2024 vilji hann greiða hærra viðhaldsgjaldið. Að öðrum kosti telst búseti vera orðinn eigandi tækjanna og viðhaldsskyldur félagsins vegna þeirra fallin niður.

Rök með ákvörðun aðalfundar:

Félagið hefur að undanfögnu ekki afhent neinar íbúðir með þessum tækjum en mörg undanfarin ár hafa hluti af íbúðum notið þessa hagræðis.

Mikil kostnaður er af þessu fyrir félagið og telur aðalfundur ekki réttlætanlegt að sumir njóti þessara gæða en allir greiða fyrir þau.

Jafnræðissjónarmið ræður hér ferðinni. Auk þess er heppilegra að búseti geti sjálfur ákveðið út frá eigin forsendum hvaða og hvernig tæki hann kýs að hafa í sinni íbúð. Er til þess að líta að almennt eru þessi tæki ekki venjulegt fylgifé fasteignar. Þannig getur búseti tekið þessi tæki með sér ef hann flytur úr íbúð.

Framkvæmdastjóri skýrir tillöguna og útskýrir verði tillagan ekki samþykkt þarf að endurskoða tillögu um gjald í viðhaldssjóð sem aðalfundur þarf einnig að samþykkja. Eðlilegt þykir að þeir sem valda kostnaðinum borgi fyrir hann.

Spurt er hvort hægt sé að breyta þinglýstum samningi, Fundarstjóri útskýrir að tillagan felur í sér að gefa fólki kost á að fá tækin gefins og breyta þannig gildandi samningi. Kjósi fólk óbreyttan samning, þá geri búsetinn skrifstofu félagsins viðvart um það. Þá þurfi að hækka viðhaldsgjald til að rísa undir viðhaldskostnaði vegna samnings. Þannig geti búseti haft samninginn óbreyttan og greiðir samkvæmt ákvörðun fundarins viðhaldsgjald.

Spurt er um hvort samningurinn renni út. Samningar halda sér áfram en aðalfundur ákvarðar breytingu á hluta hans sem snýr að tækjum. Ekki verður nýjum samningum þinglýst á alla búseta vegna þessa breytinga.

Spurt er hvort mánaðargjaldið lækki á móti þar sem búseti telur kostnaðinn við tækin innfalin í mánaðargjaldinu. Ekki er lengur gert ráð fyrir kostnaði við tækin í mánaðargjöldum. Eðlilegast er að þeir sem eru með tækin greiði og þiggi viðhald greiði fyrir það, en hinir sem kjósa að eiga tækin sjálfir greiði þá ekki viðhaldsgjald fyrir þau.

Búsetar greiða ekki fyrir tækin verði tillagan samþykkt og í kjölfarið sjá búsetar sjálfir og viðhald og viðgerðir á þeim. Nema búsetar sendi formlega beiðni á Búfesti og óski eftir því að tækin verði áfram í eigu félagsins og félagið sér um endurnýjanir/viðhald tækja. En við það þarf að greiða hærra mánaðargjald sem verði kr 11.700.-

Fundarmaður telur ekki að verið sé að brjóta á búsetum með þessari tillögu. Búsetar hafa val um hvort þeir taki tækin í sína eigu eða ekki. Þeir sem vilja að tækin séu áfram í eigu félagsins greiði fyrir það, það verð sem fellur til.

Félagið sér áfram um viðhald á eldavél, bakaraofni og háf/gufugleypi sem er venjulegt fylgifé fasteignar.

Tillagan er nú borin upp og samþykkt með yfirgnæfandi fjölda atkvæða og einn á móti.

Fundarstjóri leggur til að aðalfundur Búfesti 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

Umræða tæmd og mælendaskrá lokað. Fundarstjóri ber upp tillögu að viðhaldsgjöldum. Tillagan samþykkt með öllum greiddum atkvæðum.

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

Fundarstjóri gefur framkvæmdastjóra orðið

Framkvæmdastjóri fer yfir árið 2023.

Lokið var við innleiðingu á nýrri heimasíðu, S5 húsaumsjónarkerfinu og DK bókhaldskerfinu á árinu.

Ákvörðun var tekin af stjórn að skila lóðum við Þursaholt. Búið var að fara mjög vel yfir kostnaðaráætlum með endurskoðanda og verkfræðistofu.

HMS sem hefur verið okkar helsti og mikilvægasti lánveitandi sleit samstarfi við okkur á árinu. Nauðsynlegt er fyrir félagið í svona stóru verkefni er að fá áfram 80%-90% lán þar sem seldir eru 10%-20% búseturéttir á móti. Ekki var vilji hjá HMS að lána þetta hlutfall lengur. Stjórn tók því þá erfiðu ákvörðun að hætta við verkefnið og skila lóðinni.

Framkvæmdastjóri tekur aftur fram að veltufé frá rekstri standa ekki undir næsta árs afborgunum, stjórn stendur frammi fyrir því að halda þarf mög vel utan um viðhaldssjóð og skera niður í verkefnum sem ekki eru nauðsynleg.

Almennar umræður um viðhaldsmál.

9. Ákvörðun stjórnarlauna

Lagt er til að stjórnarlaun vegna starfsárs 2024-2025 verði;

Stjórnarmenn fái kr. 25.000 fyrir setinn fund og formaður fái kr. 75.000 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.

Framkvæmdastjóri skýrir breytinguna. 25 þúsund áfram óbreytt fyrir setinn fund og formaður fær núna þrefalt fyrir hvern setinn fund eða 75 þúsund, byggt á því að vinnuframlag formanns hefur aukist að umfangi vegna yfirstandandi verkefna, en þóknun þarf að endurspegla vinnuframlag formanns að þessu leyti.

Enginn kvaddi sér hljóðs um tillöguna.

Samþykkt með öllum greiddum atkvæðum.

10. KosningarKosning stjórnarmanns til tveggja ára

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

Ásgerður Arnardóttir

Benedikt Guðmundsson

Ingvar Björnsson

Jafnt var á milli tveggja frambjóðenda og er varpað hlutkesti.

Í aðalstjórn til tveggja ára eru kosin Benedikt Guðmundsson og Ingvar Björnsson

b) Kosning 5 varamanna í stjórn til eins árs

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

Ásgerður Arnardóttir

Baldur Ingi Karlsson

Hanna Dóra Markúsdóttir

Margrét Ingimundardóttir

Inda Björk Gunnarsdóttir

Sigurður K Harðarson

Frambjóðendur sem eru á staðnum kynna sig.

Í varastjórn til eins árs eru kosin

Baldur Ingi Karlsson

Hanna Dóra Markúsdóttir

Margrét Ingimundardóttir

Inda Björk Gunnarsdóttir

Sigurður K Harðarson

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.

Umræðan um greiðslur til varamanna á stjórnarfundum.

Spurt var um hvort það væri eðlilegt að varamenn fái greitt fyrir fundina ásamt aðalmönnum. Þegar verið væri að velta steinum og spara að stjórnarfundir væru dýrari en þurfa þykir.

Spurt er um hvort allir í stjórn mæti á fundi. Yfirleitt er ekki fullmannað og eingöngu er greitt fyrir setinn fund.

Tillaga að ályktun lögð fram. Tillagan er sú að varamenn séu kallaðir inn ef aðalmenn forfallast en varamaður fái ekki greitt fyrir fund ef ekki vantar varamann inn. Tillagan er ekki bindandi, hún er ályktun fundar til leiðbeiningar til stjórnar.

Fram kom tilvísunartillaga um ályktunina, að tillögu verði vísað til stjórnar til úrvinnslu fyrir næsta aðalfund. Tilvísunartillagan var samþykkt og ályktun vísað til stjórnar.

Almennar umræður um viðhald og rekstur eins og snjómokstur. Umræður um samskipti í húsfélögum t.d. vegna skipulagningar við snjómokstur. Rætt um mögulegar samskiptaleiðir eins og Facebook..

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

Formaður tekur við, þakkar fyrir komuna á fundinn og slítur dagskrá klukkan 22:00