

Fundargerð ársfundar Brákar íbúðafélags hses., vegna ársins 2023.

Ársfundur Brákar íbúðafélags kt. 550722-0970 var haldinn 15.01.2025 kl. 13:00 á fjarfundi á Teams.

Mætti voru:

Ása Valdís Árnadóttir, Snorri Styrkársson, Alexandra Jóhannesdóttir, Anton Kári Halldórsson, Berglind Harpa Svavarsdóttir, Björn Bjarki Þorsteinsson, Björn Sigurður Lárusson, Bryndís Ósk Jónsdóttir, Einar Freyr Elínarson, Einar Georgsson, Elmar Erlendsson, Gerður B. Sveinsdóttir, Guðjón M. Ólafsson, Guðveig Lind Eyglóardóttir, Gunnar Jónsson, Hrafnkell Guðnason, Hrönn Jónsdóttir, Ingibjörg Birna Erlingsdóttir, Jakob Björgvin Jakobsson, Jón Bjarnason, Jón Páll Hreinsson, Jóna Árný Þórðardóttir, Kristbjörg Björnsdóttir, Kristján Svan Kristjánsson, Liv Aase Skarstad, Matthías Lýðsson, Ragnar Már Ragnarsson, Ragnheiður Jóna Ingimarsdóttir, Sigfús Ingi Sigfússon, Sigríður Júlía Brynleifsdóttir, Sigurjón Andrésón, Smári B Kolbeinsson, Stefán Broddi Guðjónsson, Sturla Jónsson, Sýlvía Karen Heimisdóttir, Unnur Valborg Hilmarsdóttir, Þorgeir Pálsson

Fundarsetning

Snorri Styrkárson bauð fundarmenn velkomna og setti fundinn kl. 13:02.

Samþykkt að Ása Valdís Árnadóttir sé fundarstjóri og Einar Georgsson ritari

Skýrsla stjórnar

Snorri kynnti skref Brákar frá stofnun og verkefni félagsins.

Brák íbúðarfélag hses. var stofnað til að sameina sveitarfélög um eignarhald og rekstur húsnæðis- og rekstrarfélags. Brák starfar í samræmi við lög 52/2016 um almennar íbúðir með stærðarhagkvæmni að leiðarljósi. Íbúðir Brákar eru einungis fyrir tekju- og eignalága. Brák getur ekki sinnt öðrum verkefnum í húsnæðismálum.

- Brák var ýtt úr vör á árinu 2022 með 31 sveitarfélagi sem stofnaðilum. Framlög sveitarfélaga til stofnunarinnar var mjög lágt eða 50 þús. kr. hvert eða samtals um 1,5 m.kr. og engin ákvörðun tekin um frekari fjármögnun við upphaf félagsins.
- Fjárskortur eða ákvörðun um lágt upphafs fjármagn hefur verið Brák krefjandi. Með elju og dyggum stuðningi HMS hefur Brák samt tekist á um þremur árum að fjárfesta fyrir um 8 milljarða króna og verður Brák með á þriðja hundruð íbúða í rekstri er líður á þriðja/fjórða starfsár félagsins (2025). Íbúðirnar dreifast um allar landsbyggðirnar.
- Ætlunin var að Brák hefði náð samstarf með Leigufélaginu Bríeti en það samstarf gekk ekki upp. Leigufélagið Bríet hefur samt stutt verulega við uppbyggingu Brákar með skammtíma fjármögnun.
- Grundvöllur uppbyggingar Brákar sem og frekari þróunar er hröð uppbygging, það er eina leið stofnunarinnar til að ná stærð sem gefur félaginu fjárhagslega viðspyrnu og möguleika á að halda upp virkri starfsemi.
- Samningurinn um yfirtöku á eignum Leigufélags aldraðra (80 íbúðir og þar af 31 á Akranesi) er mjög mikilvægur grunnur á þessari vegferð og gerir Brák fært að próast mun hraðar áfram.

Nokkur umræða var um yfirtöku á eignum í Reykjavík en fundarmenn almennt sammála um að betra hefði verið að kynna erindið fyrir fulltrúaráði áður en gengið var til samninga um kaup á eignum á höfuðborgarsvæðinu . Fram kom að verkefnið þurfti að vinnast mjög hratt í samstarfi með HMS og stjórn hafið ekki mikinn tíma til að kynninga. Varr það mat stjórnar að þessi kaup væru ekki andstæð reglum félagsins en teldi jafnframt heillavænlegra að gera breytingar á samþykktum félagsins til að ná utan um að eiga og reka eignir á höfuðborgarsvæðinu .

Framlagning ársreiknings til samþykktar.

Sturla Jónsson endurskoðandi félagsins fer yfir ársreikning félagsins frá 3. desember 2024. Tekjur félagsins eru um 27 mkr og hagnaður fyrir fjármagnliði er um 4.7 mkr. Tap ársins er um 7,5 mkr eftir fjármagnsliði og gangvirðisbreytingar. Sturla upplýsti að dráttur á gerð ársreiknings skapist af nokkrum þáttum m.a. að færsla bókhalds félagsins sat á hakanum hjá Leigufélaginu Bríeti og þegar endurskoðendur komu að þurfti að færa talsverðan hluta af færslum ársins.

Ársreikningur félagsins fyrir árið 2023 er borinn upp til samþykktar og er hann samþykktur samhljóða.

Áætlun um kaup eða byggingu íbúða til næstu þriggja ára.

Einar Georgsson fer yfir áætlun fyrir árið 2025 og árið 2026. Gert er ráð fyrir að fullbúnar eignir félagsins verði nærri 280 fyrir árslok en þær eru í dag 155 og eru væntingar um að Brák verði með 350-380 íbúðir fyrir árslok 2026. Ef þessar áætlanir ganga eftir eru líkur á að félagið verði sjálfbært á árinu 2025 með leigutekjur upp á um 500 mkr.

Breytingar á samþykktum

Fyrir liggur tillaga stjórnar að breytingum á 3.gr. í lögum félagsins. Lagt er til að gera eftirfarandi breytingu á lögum félagsins til að gera sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu kleift ganga í félagið. M.a. er horft til þess að félagið á nú 49 fasteignir í Reykjavík eftir kaupa á eignum í eigu Leigufélags aldraðra og á félagið möguleika á að yfirtaka lóðarúthlutanir Leigufélags aldraðra.

Grein 3 fyrir breytingu :

„Tilgangur húsnæðissjálfsseignarstofnunarinnar er að stuðla að uppbyggingu leiguíbúða á landsbyggðinni utan höfuðborgarsvæðisins með því að byggja eða kaupa, eiga og hafa umsjón með rekstri og viðhaldi almennra íbúða á landsbyggðinni utan höfuðborgarsvæðisins og veita þjónustu í almannapágu samkvæmt lögum um almennar íbúðir.“

Grein 3 eftir breytingu:

„Tilgangur húsnæðissjálfsseignarstofnunarinnar er að stuðla að uppbyggingu leiguíbúða með því að byggja eða kaupa, eiga og hafa umsjón með rekstri og viðhaldi almennra íbúða og veita þjónustu í almannapágu samkvæmt lögum um almennar íbúðir.“

Jafnframt liggur fyrir breytingartillaga frá fulltrúaráði við tillögu stjórnar á sömu grein í lögum félagsins.

Grein 3 eftir breytingu:

Tilgangur húsnæðissjálfsseignarstofnunarinnar er að stuðla að uppbyggingu leiguíbúða ~~hjá á landsbyggðinni utan höfuðborgarsvæðisins stofnaðilum, sem eru sveitarfélög utan höfuðborgarsvæðisins~~ með því að byggja eða kaupa, eiga og hafa umsjón með rekstri og viðhaldi almennra íbúða ~~á landsbyggðinni utan höfuðborgarsvæðisins~~ og veita þjónustu í almannapágu samkvæmt lögum um almennar íbúðir.

Snorri fór yfir ástæður þessara breytingatillögu, en Brák kemur að lausn á erfiðri stöðu Leigufélags Aldraðra hses í samstarfi með HMS og Akraneskaupstað með því að yfirtaka verkefni félagsins sem er á Akranesi og í Reykjavík. Um er að ræða 31 íbúð á Akranesi og 49 íbúðir í Reykjavík og fyrirséð að Leigufélag Aldraðra hafði ekki burði til að reka verkefnin með sjálfbærum hætti. Er það mat stjórnar Brákar að með yfirtöku á þessum verkefnum er verið að styrkja rekstur Brákar og flýta verulega þeirri vegferð að gera félagið sjálfbært. Með dreifðara eignasafni er rekstrargrunnur félagsins styrktur þar sem félagið er betur í stakk búið að takast á við áföll á einstökum starfssvæðum Brákar. En eftir samtöl við eigendur síðustu daga leggur Snorri til að tillögum hér að ofan verði vísa aftur til stjórnar og fulltrúaráðs þar sem tillaga verði unnin frekar og stefnt á að leggja fyrir nýja tillögu á næsta ársfundi sem áætlaður er í apríl 2025.

Fundarmenn almennt jákvæðir gangvart kaupum á eignum Leigufélags Aldraðar og sammála um að verkefnið styrkir Brák til muna en mjög efins um að Brák starfi á höfuðborgarsvæðinu. Eftir talsverða umræðu var samþykkt að vísa tillögunum aftur til stjórnar og fulltrúaráðs til frekar umræðu og vinnslu .

Tilkynning um skipan stjórnar.

Núverandi stjórn var skipuð til 4 ára og því engin breyting á stjórn félagsins. Fulltrúaráð Brákar kýs stjórnina.

Í stjórn eru :

- Snorri Styrkársson,
- Ása Valdís Árnadóttir,
- Björn Sigurður Lárusson,
- Kristján Svan Kristjánsson,
- Guðveig Lind Eyglóardóttir,

Kosning endurskoðanda.

Lögð fram tillaga um að ráða Sturla Jónsson, Löggiltan endurskoðanda hjá Grant Thornton sem endurskoðanda félagsins.

Samþykkt með öllum greiddum atkvæðum.

Inntaka nýrra stofnaðila.

Tvær umsóknir hafa borist um inngöngu í félagið annarsvegar frá Dalvíkurbyggð og hins vegar frá Bláskógarbyggð.

Samþykkt með öllum greiddum atkvæðum.

Önnur mál.

Óskað var eftir upplýsingum um hverjir eru í fulltrúaráði.

Fulltrúaráð :

- Berglind Harpa Svavarsdóttir frá SSA
- Einar Freyr Elínarson frá SASS
- Sigríður Ingvarsdóttir frá Sambandinu
- Liv Aase Skarstad frá Sambandinu
- Guðjón M. Ólafsson frá SSNE
- Friðrik Már Sigurðsson frá SSV
- Magnús Ingi Jónsson frá FV
- Jakob Björgvin Jakobsson frá SSV

Stefnt er á að næsti ársfundur sem áætlaður er í apríl 2025 verði staðfundur en ekki á Teams.

Fundið slitið : 15:21

Einar Georgsson