

Aðalfundur Búseta 2019

Fundargerð

Grand Hótel Reykjavík, 16. maí kl. 17:00

Fundur settur af formanni stjórnar Jóni Ögmundssyni

- a. Þakkar fólki fyrir mætingu, auglýstur í Fréttablaðinu 1. maí. Einnig auglýst á heimasíðu og sent með rafrænum hætti á póstlista. Samkvæmt 24. gr. samþykktar skal boða til aðalfunda með minnst 14 daga og mest 21 dags. Stjórnarformaður lýsir fund löglegan.
 - b. Stingur upp á Finni Sigurðssyni sem ritara og **Hildi Mósesdóttur** sem fundarstjóra. Bæði eru búseturéttthafar.
 - c. **Fundarstjóri Hildur Mósesdóttir** tekur við fundarstjórn og þakkar traustið, býður fólki að fá sér kaffi en nefnir að það verði ekki tekið sérstakt kaffihlé, áætlað að fundurinn verði rúma klukkustund.
 - d. Fundarstjóri býður formanni stjórnar að flytja skýrslu stjórnar.
1. Skýrsla stjórnar - **Jón Ögmundsson** - **Fylgiskjal með fundargerð afrit af skýrslu stjórnar.**
 - a. Opnar fyrir fyrirspurnir og umræðu.
 - b. Engar fyrirspurnir
 2. Framlagning ársreikninga til samþykktar og umræður um þá – **Bjarni Þór Þórólfsson**
 - a. Fer yfir reikninga, **fundarstjóri** tekur við púltinu
 - b. Opnar fyrir fyrirspurnir og umræðu.
 - c. Engar fyrirspurnir
 - d. Leggur reikninga til samþykktar. Allir sem eru samþykkir rétti upp hönd. Einhver á móti? Samþykkt samhljóða.
 3. Ákvörðun um fjárhæð inntökugjalds og árlegs félagsgjalds.
 - a. Fyrir liggur tillaga um óbreytt árgjaldi. Óbreytt gjald 5.500.
 - b. Opnar fyrir fyrirspurnir og umræðu. Ef engar eru þá loka fyrir fyrirspurnir.
 - c. Leggur tillögu til samþykktar. Allir sem eru samþykkir rétti upp hönd. Einhver á móti? Samþykkt samhljóða.
 4. Ákvörðun um stjórnarlaun – **Jón Ögmundsson** kynnir tillögu um óbreytt stjórnarlaun.
 - a. Fyrir liggur tillaga um óbreytt stjórnarlaun
 - b. Opnar fyrir fyrirspurnir og umræðu.
 - c. Einar Helgason – Hve margir fundir á ári? Svar formanns 15-18 fundir á ári.
 - d. Leggur tillögu til samþykktar. Allir sem eru samþykkir rétti upp hönd. Einhver á móti? Samþykkt samhljóða.
 5. Ákvörðun um framlag til varasjóðs - óbreytt – 0,5%.
 - a. Fyrir liggur tillaga um óbreytt framlag til varasjóðs.
 - b. Opnar fyrir fyrirspurnir og umræðu. Ef engar eru þá loka fyrir fyrirspurnir.
 - c. Leggur tillögu til samþykktar. Allir sem eru samþykkir rétti upp hönd. Einhver á móti? Samþykkt samhljóða.
 6. Tillögur að breytingum á samþykktum félagsins.
Ekki liggur fyrir tillaga um breytingu á samþykktum félagsins.
 7. Kosning formanns. – **Fundarstjóri** – kynnir í framboði til formanns er Jón Ögmundsson - ekki hafa önnur framboð borist - telst því sjálfkjörinn

8. Kosning tveggja meðstjórnenda til tveggja ára til - 2021 - **Fundarstjóri**.
Stjórnarmennirnir Jónína Lárusdóttir og Helga Egla Björnsdóttir eru í framboði til endurkjörs (sjálfkjörnar með lófataki)
9. Kosning eins varamanns til tveggja ára - til 2021 - **Fundarstjóri**
Gunnlaugur Magnússon er í framboði til endurkjörs (sjálfkjörin með lófataki)
10. Kosning löggilts endurskoðanda til eins árs
Stjórn leggur til að Hólmgrímur Bjarnason hjá Deloitte verði kjörinn áfram endurskoðandi félagsins. (sjálfkjörin með lófataki).
11. Þar sem engin mál voru tiltekin í fundarboði fellur þessi liður sjálfkrafa niður.
12. Önnur mál.
 - a. Stutt kynning á nýframkvæmdum – **Sigríður Ólafsdóttir - Glærur fylgiskjal með fundargerð.**
 - b. **Bjarni Þór** fer einnig yfir nýframkvæmdir, nokkrar glærur til viðbótar
 - c. Fyrirspurnir úr sal
 - d. Engar fyrirspurnir
 - e. Fundarstjóri lokar fyrir frekari þennan lið.

Fundarstjóri - afhendir formanni orðið

Jón Ögmundsson slítur fundi.

Fundargerð ritaði Finnur Sigurðsson

Skýrsla stjórnar

Ávarp,

Starfsemi Búseta hefur blómstrað á síðustu árum. Á síðasta aðalfundi greindi ég frá niðurstöðu ársins 2017 sem var það besta í sögu félagsins. Niðurstöðutölur ársreiknings 2017 voru sögulegar og þær bestu á þeim tíma. Á árinu 2018 var rekstrarafkoma Búseta í heildina sú besta í sögunni. Tekjur félagsins hafa aukist og gjöldin að sama skapi því félagið hefur stækkað og orðið sterkara til að takast á við framtíðarverkefni. Þetta skapar líka afl fyrir félagið til að byggja nýtt og hlúa að þeim byggingum sem félagið á nú í eignasafni sínu sem telur nú yfir 1000 eignir. Þá fjölgaði félagsmönnum á árinu 2018 og voru 5246 í lok árs. Við þurfum að sinna nýjum félagsmönnum með byggingu íbúða á komandi árum.

Það er óhætt að segja að Búseti hafi markað sér sterka stöðu á fasteignamarkaði. Má finna henni víða stað í ársskýrslu félagsins þar sem ýmsar upplýsingar má finna um reksturinn ár árinu 2018 og yfir lengri tíma. Þar er m.a. þess minnst að á síðasta ári voru 30 ár síðan Búseti tók í notkun fyrsta fjölbýlishúsið að Frostafold 20. Þá framsýni sem þar var sýnd hefur dugað félaginu vel og sannað að samvinnuformið er góður kostur fyrir húsnæðisfélög.

Síðasta ár markaði tímamót þegar félagið lauk við stærsta verkefni sitt til þessa með byggingu á 204 íbúðum við Einholt og Þverholt. Framúrskarandi verkefni sem hefur orðið félaginu lyftistöng á margan hátt. Verkefnið er þegar búið að fá ein verðlaun er félagið fékk fegrunarviðurkenningu frá Reykjavíkurborg árið 2018 fyrir frágang lóðar og umhverfi bygginganna. Þá lauk afhendingu 18 ráðhúsa við Ísleifsgötu sem líka var framúrskarandi verkefni að gæðum og ásýnd.

Á þessum tímamótum er viðeigandi að líta um öxl og bera saman Búseta árið 2018 og Búseta árið 2008. Segja má að félagið hafi tekið stakkaskiptum á 10 árum. Heildartekjur hafa aukist um 795 milljónir eða 89% á föstu verðlagi. Ef fastafjármunir Búseta eru skoðaðir sést að íbúðarhúsnæði og lóðir í efnahagsreikningi félagsins stóðu í 19.8 milljörðum árið 2008 (á verðlagi 2018), en í efnahagsreikningi í lok árs 2018 í 42.2 milljörðum. Sem er aukning um 113%.

Eigið fé Búseta hefur einnig aukist mikið. Í efnahagsreikningi ársins 2018 stendur það í um 15.1 milljarði en var um 4,5 milljarðar árið 2008 (á verðlagi 2018). Eiginfjárlutfallið hefur líka breyst, það var 22.9% árið 2008 en er nú 35.7%.

Á árinu 2018 varð að lögum breyting á lögum um húsnæðissamvinnufélög sem gerir okkur kleift að endurfjármagna eldri lán með hagkvæmari hætti á markaði.

Á grundvelli þessarar lagabreytingar hefur Búseti nú endurfjármagnað nokkuð af óhagstæðum lánnum með skuldabréfaútboði. Þetta hefur vegið upp á móti hækkandi rekstrarkostnaði m.a. til að standa straum af auknum rekstrarkostnaði fasteigna með hækkandi fasteignamati og til endurbóta og viðhalds á eldri húsnæði, og ekki síst fjármagnskostnaði sem er stór líður í rekstri félagsins. Vonir standa til að endurfjármögnun sú sem fór fram 2018 og á þessu ári lækki þann kostnað verulega til hagsbóta fyrir félagið í heild.

Hafa þarf í huga að fasteignamarkaðurinn hækkar og lækkar í takt við hagsveiflur. Okkar áherslur liggja í öruggu húsnæði á hagkvæmu verði og þar skiptir máli að nýta samlegðaráhrif í byggingu og rekstri fasteigna. Þar reynir á fagmennsku og reynslu starfsfólks Búseta sem kappkostar að veita félagsmönnum góða þjónustu.

Þróun og uppbygging nýrra fasteigna er stór hluti af verkefni Búseta, og munu þau verkefni sem nú eru í vinnslu verða kynnt betur seinna á þessum fundi og því ekki ástæða til að fara nánar út í það hér, - en þar eru verkefnin sem ekki eru af sömu stærðargráðu Smiðjuholtið en þar eru farnar nýjar leiðir við uppbyggingu sem vonandi skila sér í hagkvæmara húsnæði fyrir félagsmenn.

Í því sambandi er mikilvægt að búseturéttshafar njóti sömu réttinda og aðrir fasteignakaupendur og hefur stjórn Búseta unnið mikið í því að þrýsta á húsnæðismálaráðherra og stjórnvöld í því sambandi. Hefur vinna okkar m.a. beinst að því að tryggja hagstæða fjármögnun til uppbyggingar á Leigufélagi Búseta en það er annar kostur fyrir félagsmenn sem ekki eiga kost á búseturétti. Leigufélagið telur um 200 íbúðir og frekari uppbygging þess er háð því að ríkisvaldið komi fram með kosti í lánsfjármögnun sem eru hagstæðari en félagið getur fengið á skuldabréfamarkaði. Eru tillögur í mótun hjá stjórnvöldum sem opna fyrir hagkvæma fjármögnun fyrir óhagnaðardröfin félög eins og Búseta.

Þá hefur stjórnin jafnframt lagt sitt lóð á vogskálina varðandi þær tillögur í húsnæðismálum sem ríkisstjórnin kynnti fyrir skömmu og munu væntanlega klárast í vor. Þar skiptir miklu máli að kaupendur búseturéttar sitji við sama borð og aðrir fasteignakaupendur varðandi kaup á fyrstu íbúð og hagkvæmari fjármögnun fyrir tekjulægri kaupendur.

Við lítum því björtum augum fram á veginn með framtíð Búseta. Ýmis tækifæri eru að opnast fyrir félagið nú á þessum nýju tímum í uppbyggingu fasteigna á höfuðborgarsvæðinu. Okkar góða samstarf við Reykjavíkurborg heldur áfram en einnig samstarf við önnur sveitarfélög á þessu svæði, sem hefur verið takmarkað undanfarinn ár, en þó regluleg samtöl.

Að lokum vil ég nota þetta tækifæri til að þakka Bjarna framkvæmdarstjóra og öðru starfsfólki fyrir gott og heilladrjúgt samstarf á síðasta ári fyrir hönd stjórnar, sem og stjórnarmönnum og varastjórnarmönnum fyrir samstarfið, en þar hefur ríkt góð samstaða um hagsmuni félagsins. Óska ykkur fundarmenn að lokum til hamingju með Búseta, - félagið ykkar.