

Fundargerð ársfundar Brákar íbúðafélags hses., vegna ársins 2023.

Ársfundur Brákar íbúðafélags kt. 550722-0970 var haldinn 11.6.2025 kl. 11:30 á Íslands þing hótelinu (Iceland Parliament Hotel) í Thorvaldsenstræti 2-6, 101 Reykjavík

Mætt voru:

Ása Valdís Árnadóttir, Snorri Styrkársson, Björn Bjarki Þorsteinsson, , Einar Georgsson, Elmar Erlendsson, Hermann Jónasson, Gerður B. Sveinsdóttir, Guðjón M. Ólafsson, Jakob Björgvin Sigríðarson Jakobsson, Jón Páll Hreinsson, Jóna Árný Þórðardóttir, Sigfús Ingi Sigfússon, Stefán Broddi Guðjónsson, Sturla Jónsson, Einar Freyr Elínarson, Guðveig Lind Eyglóardóttir, Fjóla Steindóra Kristinsdóttir, Unnur Valborg Hilmarsdóttir, Sigríður Júlía Brynleifsdóttir, Haraldur Þór Jónsson, Valdimar O. Hermansson, Ásta Stefánsdóttir, Sylvía Karen Heimisdóttir, Einar Eðvald Einarsson, Hrafnhildur Hallvarðsdóttir

Á teams: Björn Sigurður Lárusson, Kristján Svan Kristjánsson, Einar Kristján Jónsson,

Fundarsetning

Snorri Styrkárson bauð fundarmenn velkomna og setti fundinn kl. 11:38

Samþykkt að Ása Valdís Árnadóttir verði fundarstjóri og Einar Georgsson ritar. Ása Valdís tók við fundarstjórn.

Skýrsla stjórnar

Snorri fór yfir skýrslu stjórnar og kynnti m.a. 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 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.
- HMS kostaði framkvæmastjórn félagsins frá hausti 2022 til ársbyrjunar 2025 – stuðningur sem hleypur á tugum milljóna
- Leigufélagið Bríet hefur lánað Brák umtalsverða fjármuni
- Stefnumörkun og áherslur stjórnar hafa verið að vaxa ein hratt og kostur er
- Stjórn réð Einar Georgsson sem framkvæmdastjóra Brákar frá febrúar 2025.
- Stefnt er á að félagi verði sjálfbært á árinu, þar sem mánaðarlegar tekjur félagsins verða nærri 50 mkr og íbúðir í úteigu tæplega 250.
- Um síðustu áramót voru 155 fullbúnar íbúðir í eigu félagsins og aðrar 119 íbúðir í byggingu

Framlagning ársreiknings til samþykktar.

Sturla Jónsson endurskoðandi félagsins fer yfir ársreikning félagsins fyrir árið 2024. Tekjur félagsins er um 106 mkr og hagnaður fyrir fjármagnliði nam 32,4 mkr. Tap ársins er 13,8 mkr eftir fjármagnsliði og gangvirðisbreytingar. Eignasafn félagsins nam 9.047 mkr, eigið fé var um 3.070 mkr og skuldir félagsins er 6.087 mkr

Ársreikningur félagsins fyrir árið 2024 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 um 250 fyrir árslok en þær voru 155 í ársbyrjun og eru væntingar um að Brák verði með 320 íbúðir hið minnsta fyrir árslok 2026. Ef þessar áætlanir ganga eftir eru líkur, á að félagið verði sjálfbært á árinu 2025 með leigutekjur um 500 mkr árinu og tekjur verði tæplega 680 mkr á árinu 2026.

Breytingar á samþykktum

Snorri kynnti tillögur stjórnar og fulltrúaráðs um eftirfarandi breytingar í 5 liðum á samþykktum stofnunarinnar og Jakob Björgvin kynnti tillögu að nýju bráðabirgðaákvæði við skipan stjórnar.

Grein 3, er svo hljóðandi:

„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 hjá stofnaðilum, sem eru sveitarfélög utan höfuðborgarsvæðisins. Tilgangur húsnæðissjálfsseignarstofnunarinnar er að byggja eða kaupa, eiga og hafa umsjón með rekstri og viðhaldi almennra íbúða og veita þjónustu í almannapágu samkvæmt lögum um almennar íbúðir“

Greinargerð um breytingu á 3. grein

Tillagan er flutt í framhaldi af umræðum á ársfundi Brákar í janúar 2025 og er til að mæta því að Brák er orðin eigandi að 49 íbúðum í Reykjavík eftir kaup/björgun á íbúðum í eigu Leigufélags aldraðra. Áfram er það ekki hlutverk stofnunarinnar að byggja húsnæði á höfuðborgarsvæðinu.

Grein 6, er svo hljóðandi:

„Húsnæðissjálfsseignarstofnunin starfar í einni deild.“

Grein 6, eftir breytingu:

„Húsnæðissjálfsseignarstofnunin starfar í deildum

Hvert verkefni flokkast sem ein deild og ákvarðast leiguverð íbúða af:

- a. Stofnvirði viðkomandi verkefnis
- b. Rekstrarkostnaði viðkomandi verkefnis
- c. Hlutfallslegum rekstrarkostnað félagsins
- d. Fjármagnskostnaði viðkomandi verkefnis á meðalvöxtum heildar lánasafns Brákar

Hafi stofnframlag verkefnis verið veitt til tekins hóps (t.d. aldraðra eða námsmanna) skal íbúðum þess verkefnis vera ráðstaða til saman hóps.“

Greinargerð um breytingu á 6. grein

Brák er í dag með í rekstri íbúðir sem eru háðar mismunandi skilyrðum. Nauðsynlegt er því að formfesta deildarskiptingu til að gæta jafnræðis og starfa í samræmi við lög um almennar íbúðir.

Grein 7, er svo hljóðandi:

„Fulltrúaráð Brákar íbúðafélags hses. skal skipað tólf mönnum. Samband íslenskra sveitarfélaga tilnefnir tvo fulltrúa en eftirtaldir aðilar tilnefna einn fulltrúa hver: Samtök sveitarfélaga á Vesturlandi, Fjórðungssamband Vestfirðinga, Samtök sveitarfélaga á Norðurlandi vestra, Samtök sveitarfélaga og atvinnuþróunar á Norðurlandi eystra, Samband sveitarfélaga á Austurlandi og Samtök sunnlenskra sveitarfélaga. Þá skulu fjórir fulltrúaráðsmenn tilnefndir af leigjendum almennra íbúða í eigu húsnæðissjálfsseignarstofnunarinnar. Skulu tilnefningar vera til fjögurra ára.

Fulltrúaráðsmaður getur hvorki verið stjórnarmaður né framkvæmdastjóri húsnæðissjálfsseignarstofnunarinnar. Fulltrúaráðið er ráðgefandi fyrir stjórn. Fulltrúaráð skal fylgjast með rekstri stofnunarinnar og hafa eftirlit með störfum stjórnar og framkvæmdastjóra.

Fulltrúaráð skal koma saman a.m.k. einu sinni á ári. Fulltrúaráð skal kjósa stjórn stofnunarinnar, sbr. 8. gr.

Heimilt er að halda stafræna fulltrúaráðsfundi.“

Grein 7, eftir breytingu:

„Fulltrúaráð Brákar íbúðafélags hses. skal skipað tólf mönnum. Samband íslenskra sveitarfélaga tilnefnir tvo fulltrúa en eftirtaldir aðilar tilnefna einn fulltrúa hver: Samtök sveitarfélaga á Vesturlandi, Fjórðungssamband Vestfirðinga, Samtök sveitarfélaga á Norðurlandi vestra, Samtök sveitarfélaga og atvinnuþróunar á Norðurlandi eystra, Samband sveitarfélaga á Austurlandi og Samtök sunnlenskra sveitarfélaga. Þá skulu fjórir fulltrúaráðsmenn tilnefndir af leigjendum almennra íbúða í eigu húsnæðissjálfsseignarstofnunarinnar.

Fulltrúaráðið skal skipað til fjögurra ára í upphafi nýs kjörtímabils sveitarstjórna og skulu tilnefningar sveitarfélaganna koma úr röðum stofnenda. Kjörgengir eru kjörnir sveitarstjórnarmenn stofnaðila, varamenn þeirra og framkvæmdastjórar sveitarfélaga. Fulltrúaráð skal skipað eigi síðar en í október eftir að sveitarstjórnarkosningar hafa farið fram.

Fulltrúaráðsmaður getur hvorki verið stjórnarmaður né framkvæmdastjóri húsnæðissjálfsseignarstofnunarinnar.

Stjórnarmenn stofnunarinnar eiga rétt til setu á fundum fulltrúaráðsins með málfrelsi og tillögurétti, nema fulltrúaráð ákveði annað.

Fulltrúaráð er tengiliður á milli stofnenda og stjórnar, fylgist með rekstri stofnunarinnar, tekur stefnumarkandi ákvarðanir og setur stofnuninni nauðsynlegar starfsreglur.

Fulltrúaráð skiptir sjálf með sér verkum, en kosnir skulu a.m.k. formaður, og ritari, sem jafnframt skal vera varaformaður.

Fulltrúaráð skal kjósa stjórn stofnunarinnar, sbr. 8. gr.

Formaður fulltrúaráðs kemur fram fyrir hönd stofnunarinnar í málum sem hafa hlotið umfjöllun fulltrúaráðs.

Fulltrúaráð skal koma saman a.m.k. einu sinni á ári.

Heimilt er að halda stafræna fulltrúaráðsfundi“

Greinargerð um breytingu á 7. grein

Tillagan er flutt til að skýra betur tilgang fulltrúaráðsins, hvernig það er skipað og að það hafi formlega stjórnun.

Grein 8, er svo hljóðandi:

„Stjórn stofnunarinnar skal skipuð fimm mönnum og jafnmörgum varamönnum. Meirihluti stjórnarmanna skal koma úr röðum stofnenda. Stjórnin skal kosin til fjögurra ára og kýs fulltrúaráð húsnæðissjálfsseignarstofnunar stjórn. Við val stjórnarmanna skal einfaldur meirihluti ráða. Tryggja skal að hlutfall hvors kyns sé ekki lægra en 40%.

Stjórnarmenn stofnunarinnar geta hvorki gegnt stöðu framkvæmdastjóra né átt sæti í fulltrúaráði.

Stjórnin skiptir sjálf með sér verkum, en kosnir skulu a.m.k. formaður og varaformaður. Formaður skal koma úr röðum stofnenda. Stjórnin stýrir öllum málefnum stofnunarinnar og kemur fram út á við fyrir hönd hennar. Stjórnin skal sjá til þess að skipulag og starfsemi hennar sé jafnan í réttu og góðu horfi.

Meirihluti stjórnar ritar firma stofnunarinnar. Stjórn stofnunarinnar getur veitt prókúruumboð fyrir stofnunina.

Stjórn stofnunarinnar skal á ársfundum leggja fram áætlun um kaup eða byggingu íbúða til næstu þriggja ára. Áætlunin skal gerð í samráði við sveitarfélög og stuðla að eðlilegri dreifingu íbúða um landið, að teknu tilliti til húsnæðisáætlana sveitarfélaga og eftir atvikum landshluta. Áætlunin skal uppfærð fyrir hvern ársfund.“

Grein 8, eftir breytingu:

„Stjórn stofnunarinnar skal skipuð fimm mönnum og jafnmörgum varamönnum. Meirihluti stjórnarmanna skal koma úr röðum stofnenda. Stjórnin skal kosin til fjögurra ára í senn að afloknum sveitarstjórnarkosningum, nema annað sé ákveðið af fulltrúaráði, og kýs fulltrúaráð húsnæðissjálfsseignarstofnunar stjórn í síðasta lagi í nóvember eftir að sveitarstjórnarkosningar

hafa farið fram. Við val stjórnarmanna skal einfaldur meirihluti ráða. Tryggja skal að hlutfall hvors kyns sé ekki lægra en 40%.

Stjórnarmenn stofnunarinnar geta hvorki gegnt stöðu framkvæmdastjóra né átt sæti í fulltrúaráði.

Stjórnin skiptir sjálf með sér verkum, en kosnir skulu a.m.k. formaður og varaformaður. Formaður skal koma úr röðum stofnenda. Stjórnin stýrir öllum málefnum stofnunarinnar og kemur fram út á við fyrir hönd hennar. Stjórnin skal sjá til þess að skipulag og starfsemi hennar sé jafnan í réttu og góðu horfi.

Meirihluti stjórnar ritar firma stofnunarinnar. Stjórn stofnunarinnar getur veitt prókúruumboð fyrir stofnunina.

Stjórn stofnunarinnar skal á ársfund, að undangengnu samráði við fulltrúaráð, leggja fram áætlun um kaup eða byggingu íbúða til næstu þriggja ára. Áætlunin skal gerð í samráði við sveitarfélög og stuðla að eðlilegri dreifingu íbúða um landið, að teknu tilliti til húsnæðisáætlana sveitarfélaga og eftir atvikum landshluta. Áætlunin skal uppfærð fyrir hvern ársfund.“

Greinargerð með breytingu á 8. grein

Tillagan skýrir kjörtíma stjórnarmanna betur og að kjörtímabilið fylgi sveitarstjórnarkosningum framvegis.

Grein 16, er svo hljóðandi:

„Aðkoma íbúa að stjórn stofnunarinnar og upplýsingaskylda stofnunarinnar

Íbúar í almennum íbúðum í eigu stofnunarinnar skulu tilnefna fjóra fulltrúa í fulltrúaráð hennar sbr. 7. gr.

Stofnunin skal upplýsa íbúa í almennum íbúðum í eigu stofnunarinnar reglulega um mál er varða stofnunina s.s. á ársfundum, almennum fundum, heimasíðu félagsins eða með fréttabréfi.“

Grein 16, eftir breytingu:

„Aðkoma íbúa að stjórn stofnunarinnar og upplýsingaskylda stofnunarinnar

Íbúar í almennum íbúðum í eigu stofnunarinnar skulu tilnefna fjóra fulltrúa í fulltrúaráð hennar sbr. 7. gr. Fulltrúar leigjenda í fulltrúaráð skulu kjörnir á fundi leigjenda er stjórn stofnunarinnar boðar til. Heimilt er að halda stafræna fundi leigjenda.

Stofnunin skal upplýsa íbúa í almennum íbúðum í eigu stofnunarinnar reglulega um mál er varða stofnunina s.s. á ársfundum, almennum fundum, heimasíðu félagsins eða með stafrænu fréttabréfi.“

Greinargerð með breytingu á 16. grein

Nauðsynlegt er að setja inn í samþykktirnar ákvæði um það hvernig leigjendur Brákar skipi sína 4 fulltrúa í fulltrúaráðið.

Tillaga að nýju bráðabirgðaákvæði við skipan stjórnar:

„Þrátt fyrir ákvæði 3. mgr. 8. gr. samþykktu þessara er fulltrúaráði heimilt að kjósa formann stjórnar, sem ekki kemur úr röðum stofnenda, þar til ný stjórn verður kjörin haustið 2026.

Þar til ný stjórn verður kosin haustið 2026 skal stjórn funda með fulltrúaráði ársfjórðungslega.“

Greinargerð með bráðabirgðaákvæði:

Frá upphafi hefur stofnun og rekstur Brákar íbúðarfélags hses. verið samstarfsverkefni stofnaðila, sem eru sveitarfélög á landsbyggðinni, og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS). Stóð HMS t.a.m. þétt við bakið á sveitarfélögunum þegar Brák íbúafélag hses. var stofnað og hefur HMS stutt með beinum hætti við rekstur þess frá árinu 2023, m.a. með því að útvega félaginu framkvæmdarstjóra og starfsmenn til þess að sinna verkefnum félagsins.

Umfang starfseminnar hefur vaxið ört undanfarið og er gert ráð fyrir að félagið muni eiga um 250 tekjuberandi íbúðir í lok árs 2025 og miðað við fyrirliggjandi verkefni verði þær orðnar um 320 í árslok 2026.

Fulltrúaráði hefur borist erindi frá HMS þar sem óskað hefur verið eftir að inn í stjórn Brákar íbúðarfélags hses. verði kjörnir fulltrúar frá HSM til að aðstoða við að styrkja betur við rekstur félagsins og marka stefnu stofnunarinnar til framtíðar. HMS hefur í hyggju að skipa fólk í stjórn félagsins sem hefur mikla reynslu og þekkingu af rekstri sem þessum til að aðstoða við verkefnið fram til þess tíma sem næsta stjórn verður kosin haustið 2026. Fulltrúaráð og stjórn félagsins hefur ákveðið að fallast á óskir HMS með því að skipa tvo fulltrúa frá HMS í stjórn félagsins og til að tryggja getu þessara fulltrúa til þess að vinna þétt með stjórn, framkvæmdastjóra og fulltrúaráði Brákar þá er mikilvægt að fulltrúi HMS verði tímabundið formaður stjórnar, en með því móti má betur tryggja betur rekstur stofnunarinnar.

Nokkur umræða var um breytingu á 3.gr þar sem fram komu áhyggjur af mögulegri uppbyggingu félagsins á höfuðborgarsvæðinu en fram kom í máli Snorra að ekki er verið með þessu að hreyfa við grunn forsendum félagsins og áfram er það ekki hlutverk stofnunarinnar að byggja húsnæði á höfuðborgarsvæðinu.

Tillögur að breytingum á samþykktum félagsins bornar upp til samþykktar og er allar framlagðar tillögur samþykkar með öllum greiddum atkvæðum

Tilkynning um skipan stjórnar.

Jakob Björgvin kynnti niðurstöðu fulltrúaráðs að nýrri stjórn Brákar, þar sem m.a. kom fram að horft var til þess að á fundi fulltrúaráðs Brákar var einhugur um að leitast við að manna stjórn með kjörnum fulltrúum. Ný stjórn er eftirfarandi :

Aðalmenn:

- Guðveig Eyglóardóttir, forseti Borgarbyggðar
- Ása Valdís Árnadóttir, oddviti Grímsnes- og Grafningshrepps
- Jón Björn Hákonarson, formaður Sambands Íslenskra sveitarfélaga og forseti bæjarstjórnar Fjarðarbyggðar

- Sigurður Tyrfingsson, stjórnarformaður HMS
- Anna Guðmunda Ingvarsdóttir, aðstoðarforstjóri HMS (formaður stjórnar)

Varamenn:

- Þorleifur Karl Eggertsson, oddviti sveitarstjórnar Húnaþings vestra
- Arnar Þór Stefánsson, bæjarfulltrúi í Fjallabyggð
- Gunnþórunn Bender, forseti bæjarstjórnar Vesturbyggðar
- María Dungal, sérfræðingur á skrifstofu forstjóra hjá HMS
- Valtýr Guðmundsson, teymisstjóri rekstrar hjá HMS

Kosning endurskoðenda.

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

Samþykkt samhljóma

Inntaka nýrra stofnaðila.

Ein umsókn hefur borist um inngöngu í félagið frá Fljótsdalshreppi.

Samþykkt samhljóða

Önnur mál.

Snorri kveður sér hljóðs og þakkar fundarmönnum fyrir samstarfið undan farin ár.

Guðveig tekur til máls og þakkar fyrri stjórn fyrir þeirra framlag til félagsins og slítur fundi.

Fundið slitið : 13:06

Einar Georgsson