

Evaluation Only. Created with Aspose.Words. Copyright 2003-2011 Aspose Pty Ltd.

Ársfundur Leiguíbúða Dalvíkurbyggðar hses.

haldinn í Upsa, Ráðhúsi Dalvíkur, mánudaginn 9.október 2023, kl. 17:00.

Fundarmenn:

Úr stjórn og varastjórn: Valdís Guðbrandsdóttir, formaður, Heiða Hilmarsdóttir, aðalmaður, og Börkur Þór Ottósson, aðalmaður.

Úr fulltrúaráði: Andri Mar Flosason, Borghildur Freyja Rúnarsdóttir og Kristinn Bogi Antonsson.

Framkvæmdarstjóri: Eyrún Ingibjörg Sigþórsdóttir, boðaði forföll vegna veikinda, Guðrún Pálína Jóhannsdóttir sat fundinn í hennar stað.

Forföll boðuðu: Gunnþór Eyfjörð Gunnþórsson, Eyrún Rafnsdóttir, Þorvaldur Eyfjörð Kristjánsson, varamenn í stjórn og fulltrúaráðsfólkið Lilja Guðadóttir, Helga Íris Ingólfssdóttir og Sigríður Jódís Gunnarsdóttir

Dagskrá:

Valdís Guðbrandsdóttir, formaður stjórnar, setti ársfundinn og bauð fundarmenn velkomna. Valdís bar fram þá tillögu að hún myndi stýra fundi og Guðrún Pálína ritaði fundinn. Tillagan var samþykkt samhljóða

Formaður kallaði eftir athugasemdum við fundarboðun, þær voru engar, því var fundurinn lýstur lögmætur og gengið til boðaðrar dagskrár. Formaður óskaði eftir afbrigði við dagskrá og heimild til að bæta við 8. tl. er varðar kosningu á einum varamanni. Í stjórn. Ekki komu fram athugasemdir um það.

1. Skýrsla stjórnar.
2. Kynning á ársreikningi 2022.
3. Fjárhagsáætlun ársins 2024 og þriggja ára áætlun 2025-2027
4. Breytingar á samþykktum félagsins.

Fyrir liggur svohljóðandi tillaga formanns um breytingu á 6.gr. samþykkt Leiguíbúða Dalvíkurbyggðar hses.: *Ársfundur skal haldinn fyrir lok október ár hvert.*

5. Ákvörðun um þóknun til stjórnarmanna.
6. Kosning endurskoðenda eða endurskoðunarfyrtækis.
7. Önnur mál
8. Kosning varamanns í stjórnina í stað Gunnþórs Eyfjörð Gunnþórssonar sem hefur óskað lausnar.

1. Skýrsla stjórnar.

Valdís, formaður stjórnar flutti skýrslu stjórnar en hún nær yfir tímabilið á milli ársfunda, frá 19.október 2022-9.október 2023. Stjórnin hélt alls tvo fundi frá síðasta ársfundi, fundir númer 63 og 64.

Í stjórn Leigufélagsins sátu: Valdís Guðbrandsdóttir, formaður, Heiða Hilmarsdóttir og Börkur Þór Ottósson. Varamenn voru: Gunnþór E. Gunnþórsson, Eyrún Rafnsdóttir og Þorvaldur Eyfjörð Kristjánsson.

Eyrún Ingibjörg Sigþórsdóttir sveitarstjóri hefur gegnt starfi framkvæmdastjóra hjá félaginu. Þóknun fyrir fundarsetu fylgir fundaðóknun Dalvíkurbyggðar og gildir sama fyrir framkvæmdastjóra. Önnur laun eru ekki greidd af félaginu.

Fjárhagsstaða félagsins er ekki góð og varð tap á rekstri félagsins á árinu 2022 rúmar 12,5 milljón króna sem er meira en helmingi hærra tap en á starfsárinu 2021. Þar hefur mest áhrif há verðbólga og verðbætur á lánum en þær voru tæpar 15 milljónir á árinu 2022. Eftir síðasta ársfund var ákveðið að leigufjárhæð frá 1.nóvember 2022 myndi hækka sem samsvarar vísitölu NVT, en á móti var framlag í viðhaldssjóð lækkað þannig að leigufjárhæð varð sama krónutala frá 1.nóvember 2022 og hún var. Þetta var gert svo full hækkun leigu vegna vísitölu myndi ekki lenda á leigjendum. Nánar verður farið yfir fjárhagsstöðu félagsins við yfirferð ársreiknings hér á eftir.

Stjórn félagsins heldur utan um starfsemi félagsins, hússjóð og varasjóð en leigugreiðslur skiptast niður í þessa þrjá sjóði. Úr hússjóði er m.a. greitt fyrir hita og rafmagn, viðhald lóðar og minni háttar viðhald.

Almennt hefur rekstur húsanna í Lokastíg gengið vel. Það hafa komið upp vandamál varðandi hurðarhúna á útihurðum og foktjón varð 25. september 2022 á þakkanti. Leitað var til verktaka Kötlu ehf., í tengslum við bæði þessi mál og fann verktakinn lausnir á þeim. Það kom fyrirspurn frá leigjanda um hvort hægt væri að setja upp bílahleðslustöð við íbúðarkjarnann. Málið var skoðað og það er möguleiki að setja upp hleðslustöð fyrir íbúðarkjarnann en ekki forsvaranlegt að setja upp hleðslustöð fyrir einn leigjanda.

Fyllsta aðhalds er gætt í rekstri enda félagið óhagnaðardrifið. Búið er að gera fjárhagsáætlun og þriggja ára áætlun fyrir árin 2024-2027. Félagið er með samning við Dalvíkurbyggð um þjónustu vegna bókhalds og launa og annarra skrifstofuumsvifa. Þá er samningur við EB verktaka um lóðahirðu yfir sumartímann. Núna er rekstur félagsins kominn í fastar skorður og ekki þörf á tíðum stjórnarfundum. Ef upp koma fyrirspurnir frá leigjendum hefur stjórn líka stundum afgreitt málin í tölvupóstum frekar en að kalla til fundar.

Formaður þakkaði samstarfsfólki í stjórn félagsins og framkvæmdastjóra fyrir gott samstarf á starfsárinu. Að öðru leiti er vísað til meðfylgjandi skýrslu stjórnar.

Umræður:

Kristinn Bogi spurði út í viðhaldssjóðinn og að hann fylgi ekki vísitölu. Rætt um leiguverð, viðhaldssjóð og möguleika á að fjármagna framkvæmdir ef til þess kemur.

2. Kynning á endurskoðuðum ársreikningi.

Guðrún Pálína Jóhannsdóttir fór yfir ársreikning fyrir árið 2022.

Samkvæmt rekstrarreikningi fyrir árið 2022 er tap á rekstri Leiguíbúða Dalvíkurbyggðar sem nemur tæpum 12,6 milljónum króna. Handbært fé samkvæmt sjóðstreymisýfirliti er í lok árs um 9,3 milljónir króna. Rekstur hússjóðs á árinu 2022 er í jafnvægi en rekstur hans skilaði afgangi sem nam kr.

56.779.-

Staða viðhaldssjóðs í lok árs 2022 var kr. 3.076.000.

Umræður: Engar bókaðar.

Ársreikningurinn samþykktur samhljóða.

3. Fjárhagsáætlun ársins 2024 og þriggja ára áætlun 2025-2027

Guðrún Pálína Jóhannsdóttir fór yfir fjárhagsáætlun ársins 2024, samkvæmt rekstrarreikningi er tap að fjárhæð kr. 6 milljónir. Handbært fé samkvæmt sjóðstreymisýfirliti er í lok árs rétt rúmar 14 milljónir króna.

Umræður: Engar bókaðar.

Engar athugasemdir komu fram við fjárhagsáætlun 2024 og þriggja ára áætlun 2025-2027.

4. Breytingar á samþykktum.

Með fundarboði fylgdi tillaga stjórnar um breytingu á 6.gr. samþykta Leiguíbúða Dalvíkurbyggðar hses. Tillagan er svohljóðandi: *Ársfundur skal haldinn fyrir lok október ár hvert.* Rétt fyrir upphaf fundar barst tillaga frá Borgihildi Freyju Rúnarsdóttur um að ársfundi verði haldinn í apríl/maí ár hvert. Formaður leggur til að samþykktirnar verði óbreyttar þannig að ársfundurinn verði áfram fyrir lok ágúst.

Umræður:

Borghildur Freyja ræddi þess að hafa ársfundinn fyrr en finnst ágúst betri tillaga en október.

Samþykkt samhljóða þá tillögu formanns að 6. grein standi þá óbreytt.

5. Ákvörðun um þóknun til stjórnarmanna.

Tillaga er um að þóknun til stjórnarmanna fylgi fundaðþóknun Dalvíkurbyggðar verði eftirfarandi frá 1.1.2024 sem er með 4,9% hækkun á þóknunir eins og þær eru nú;

Aðalmaður í stjórn: kr. 26.160.- fyrir hvern setinn fund frá 1.1.2024.

Formaður: Tvöföld laun aðmanns eða kr. 52.322.- - fyrir hvern setinn fund frá 1.1.2024.

Varamenn fá greitt fyrir hvern setinn fund, í stað þess aðmanns sem þeir sitja fundinn fyrir.

Tillaga er um að laun fyrir setu í fulltrúaráði verði þannig:

Fulltrúar leigjenda fá greitt frá Leiguíbúðunum eins og aðalmenn í stjórn, kr. 26.160.- fyrir hvern setinn fund frá 1.1.2024.

Ofangreindar tillögur samþykktar samhljóða með hækkun um 4,9% frá 1.1. 2024 sem samsvarar hækkun á leigunni og hækkunir á þóknunum fylgi framvegis hækkun á leiguverði.

Dalvíkurbyggð greiðir fundaðþóknun fyrir sína fulltrúa.

6. Kosning endurskoðenda eða endurskoðunarfyrtækis.

Tillaga liggur fyrir um Þorstein Þorsteinsson, löggiltan endurskoðanda, KPMG.

Engar aðrar tillögur bárust og skoðast því tillagan samþykkt.

7. Önnur mál.

a) Kosning stjórnar húsfélagsins – tillaga um að stjórn Leiguíbúðanna verði jafnframt stjórn húsfélagsins.

(úr drögum að samþykktum húsfélagsins - Sérstök stjórn er óþörf í minni húsum og er heimilt að fela einum eiganda að einhverju leyti eða öllu verkefni stjórnar. Því getur stjórnin verið sú sama og stjórn Leiguíbúðanna ef það er álitid hagræði. Ef kjósa á sérstaka stjórn skal hún kosin á ársfundi Leiguíbúða Dalvíkurbyggðar og vera skipuð a.m.k. þremur mönnum. Formaður er þá kosinn sérstaklega en að öðru leyti skiptir stjórnin með sér verkum eftir því sem þurfa þykir)

Ákveðið að hafa sama fyrirkomulag áfram, þ.e. að stjórn félagsins sé einnig stjórn húsfélagsins.

b) Rætt um að endurskoða þurfi Samþykktina um félagið, m.a. atriði er varðar lögmæti funda, fylgigögn með fundarboði, skýringar í ársreikningi um viðhaldssjóð og hússjóð sem sýnir stöðu þeirra.

Framkvæmdastjóra falið að gera tillögur að breytingum og að stjórn og fulltrúaráðið fái samþykktina með tillögum að breytingum.

8. Kosning varamanns í stjórn.

Samkvæmt samþykktum félagsins kýs fulltrúaráðið stjórn félagsins og skal hvort kyn eiga a.m.k. einn fulltrúa í aðalstjórn og varastjórn. Stjórnarmaður má ekki koma úr fulltrúaráði.

Fyrir liggur að Gunnþór Eyfjörð Gunnþórsson hefur óskað eftir því að ganga úr varastjórn. Kjósa þarf í hans stað. Formaður ber upp tillögu um Benedikt Snæ Magnússon.

Samþykkt samhljóða með 3 atkvæðum að veita Gunnþóri Eyfjörð lausn frá störfum og Benedikt Snær Magnússon taki sæti hans.

Undirrita þarf tilkynningu til fyrirtækjaskrár RSK 17.42 um breytingu á stjórn félagsins, framkvæmdarstjóra falið að senda hana inn.

Fulltrúarráðsmenn vilja að það komi fram að framvegis er óskað eftir því að upplýsingar um lausnir frá störfum og tilnefningar liggi fyrir fyrir.

Fleira var ekki rætt á fundinum. Valdís þakkaði fundarmönnum fundarsetuna og sleit fundi kl. 17:59.

Formanni og fundarritara falið að ganga frá fundargerð og senda stjórn og fulltrúaráði að loknum fundi.

Guðrún Pálína Jóhannsdóttir, fundarritari.