

Haustfundur fulltrúaráðs Brynju leigufélags ses.

28. nóvember 2023

Hásalur – Hátúni 10, Reykjavík

FUNDARGERÐ

1. Fundarsetning

Stjórnarformaður Brynju, Halldór Sævar Guðbergsson, setur fundinn kl. 15:06 og ávarpar fundargesti.

Úr fulltrúaráði Brynju eru mætt: Alma Ýr Ingólfssdóttir, Bergur Þorri Benjamínsson (Teams), Bergþór Heimir Þórðarson (Teams), Guðni Sigmundsson (Teams), Guðrún Barbara Tryggvadóttir, Hrönn Stefánsdóttir, Ingibjörg Snjólaug Snorra Hagalín (Teams), María Magdalena Birgisdóttir Olsen (Teams), María Pétursdóttir, Ólafur Jóhann Borgþórsson, Sigríður Halla Magnúsdóttir (Teams), Sigþór Unnsteinn Hallfreðsson, Snævar Ívarsson, Vilhjálmur Hjálmarsson, Ágústa Dröfn Guðmundsdóttir, Svavar Kjarrval Lúthersson, Aðalbjörg Traustadóttir, Gústav Aron Gústavsson (Teams), Unnur Þöll Benediksdóttir, Stefanía Traustadóttir.

Einnig eru mætt Halldór Sævar Guðbergsson stjórnarformaður Brynju, Halldóra Alexandersdóttir varaformaður Brynju, Lilja Dögg Jónsdóttir meðstjórnandi Brynju (Teams), Hafsteinn Dan Kristjánsson meðstjórnandi Brynju (Teams) og Þórarinn Þórhallsson meðstjórnandi Brynju. Þá eru Guðbrandur Sigurðsson framkvæmdastjóri Brynju leigufélags, Eva Þengilsdóttir framkvæmdastjóri ÖBÍ réttindasamtaka og Unnur Ásta Bergsteinsdóttir lögmaður mætt.

2. Kosning fundarstjóra og fundarritara

Stjórnarformaður gerir tillögu um að Eva Þengilsdóttir framkvæmdastjóri ÖBÍ verði kjörin fundarstjóri og Unnur Ásta Bergsteinsdóttir lögmaður, verði kjörin fundarritari. Samþykkt.

Eva Þengilsdóttir tekur við fundarstjórn. Kannar lögmati fundarins, fundurinn er lögmaður þar sem boðað hefur verið til hans með lögmaðum hætti og meira en helmingur fulltrúaráðsmanna er viðstaddur. Fer yfir dagskrá fundarins.

3. Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra

Framkvæmdastjóri Brynju leigufélags, Guðbrandur Sigurðsson, kynnir skýrslu stjórnar og framkvæmdastjóra. (Fylgiskjal 1).

Guðbrandur fer yfir tilgang félagsins. Upplýsir um eignasafn félagsins, samtals eru í eigu þess 947 íbúðir, þar af eru 72 í byggingu. Fjallar um öryrkja á leigumarkaði og hlutfall þeirra á þeim markaði, það sé á bilinu 22-26%. Um það bil 20% hlutfall þeirra er með íbúð á leigu hjá Brynju.

Guðbrandur vísar í lög nr. 44/1998 um húsnæðismál. Starfsemi Brynju sé til viðbótar og stuðnings við lögbundið verkefni sveitarfélaganna. Tekjumörk hafa verið hækkuð og eru nú skv. lögum nr. 52/2016.

Árið 2022 hafi verið ár þar sem skipulagi félagsins var breytt. Þetta ár sé framkvæmdaárið. Gengið frá endurfjármögnun við Birtu lífeyrissjóð upp á 3,8 milljarða.

Farið yfir gildandi skipurit. Farið yfir eignasafn Brynju og dreifingu þeirra um landið. Félagið mun fara yfir 1000 íbúða múrinn snemma á næsta ári. Einnig fjallað um stækkunarplanið, 320 íbúðir. Fjallað um biðlista. Langlægsta leiguverð af því félagslega húsnæði sem er í boði og samfélagslegur ávinningur af leiguverði Brynju miðað við leigu á almennum markaði er milljarður. Ávinningur til framtíðar.

Fer yfir helstu áskoranir Brynju í framtíðinni. Verðbólga sé slæm fyrir fasteignafélög. Einnig farið yfir atriði sem stjórnvöld gætu lagað. Áhrif hærri vaxta á Brynju. Rekstur leiguíbúða. Markmið nýs leiguverðslíkans að viðhalda hóflegu leiguverði. Reksturinn sjálfbær, félagið á ágætum stað og því þarf að viðhalda. Farið yfir verkefnin framundan.

Fundarstjóri býður upp á spurningar. Til máls taka:

Aðalbjörg Traustadóttir fulltrúi SÍS. Hún þakkar fyrir kynninguna. Hana langar að heyra hvort það séu fleiri skilyrði en að vera öryrki og vera undir tekju- og eignamörkum til að komast á biðlista. Einnig spyr hún um útreikning leiguverðs miðað við húsnæðisbætur.

- Guðbrandur svarar og nefnir að varðandi úthlutunarskilyrðin þá séu þetta langmikilvægustu þættirnir, þ.e.a.s. að viðkomandi sé 75% öryrki. Tekju- og eignamörk hafi verið rýmkuð. Síðan séu ýmsir aðrir þættir sem horft sé til, s.s. ef fólk er í mikilli neyð. Úthlutunarreglur séu á vefsíðu félagsins.

Hlé var gert á fundi kl. 16:08-16:18.

4. Horfur um rekstur. Rekstrar og fjárfestingaráætlun 2024-2026.

Fjármálastjóri Brynju leigufélags, Erna Eiríksdóttir, kynnir horfur um rekstur og rekstrarrekstraráætlun 2024-2026. (Fylgiskjal 1).

Fundarstjóri býður upp á spurningar. Engar spurningar að svo stöddu.

5. **Kynning á störfum valnefndar Brynju vegna stjórnarkjörs**

Formaður fulltrúaráðs Brynju leigufélags og formaður valnefndar, Alma Ýr Ingólfssdóttir, kynnir störf nefndarinnar vegna stjórnarkjörs.

Hún vísar til starfsreglna fulltrúaráðs um valnefnd og fyrirkomulag skipunar stjórnar samkvæmt starfsreglunum. Farið yfir hlutverk valnefndar með vísan til starfsreglna fulltrúaráðs og vísað til þeirra atriða sem valnefnd ber að líta til við val á stjórnarmönnum.

Valnefnd leggur til að stjórnin verði skipuð eftirfarandi stjórnarmönnum og metur það að stjórnin endurspegli þá reynslu og þekkingu sem stefna og starfsemi Brynju byggir á.

Aðalmenn:

Halldór Sævar Guðbergsson, stjórnarformaður

Halldóra Alexandersdóttir, varaformaður

Hafsteinn Dan Kristjánsson

Lilja Dögg Jónsdóttir Donovan

Aðalsteinn Leifsson (Lagt til að hann taki við af Þórarni Þórhallssyni)

Varamenn:

Fríða Bragadóttir

Jón Heiðar Daðason

6. **Kosning stjórnar**

Tillaga valnefndar borin upp til samþykktar fundarins. Sjálfkjörið í stjórn. Tillagan samþykkt. Kosningu hlutu:

Aðalmenn:

Halldór Sævar Guðbergsson, stjórnarformaður

Halldóra Alexandersdóttir, varaformaður

Hafsteinn Dan Kristjánsson

Lilja Dögg Jónsdóttir Donovan

Aðalsteinn Leifsson

Varamenn:

Fríða Bragadóttir

Jón Heiðar Daðason

7. **Önnur mál**

Fundarstjóri gefur fundarmönnum kost á að taka til máls um önnur mál. Ekki önnur mál á dagskrá.

Fundarstjóri gefur fundarmönnum aftur kost á að spyrja um þau erindi sem hafa verið á fundinum.

Til máls tóku:

Snævar Ívarsson frá Félagi lesblindra. Hann spyr um ábyrgð leigjandans, hvort það sé eftirlit með íbúunum á hverju ári. Spyr hvort fulltrúi Brynju mæti á húsfundi húsfélaga almennt. Spyr hvort leigjendur séu hvattir af Brynju til þess að taka þátt í húsfundum.

- Guðbrandur svarar. Brynja hefur almennt fylgt meirihluta húsfélaga en mætir almennt ekki á húsfundi. Ef það eru sérstök álitamál þá hefur leigjandi samband og fulltrúi Brynju mætir á húsfund. Brynja hefur ekki sérstaklega hvatt til þátttöku á húsfundum en hefur gefið leyfi ef leigjandi óskar eftir að mæta, ýmist með umboð frá Brynju eða ekki.
- Um eftirlit nefnir Guðbrandur að jafnaði sé reynsluleigutími í 3-6 mánuði. Áður en sá tími er liðinn þá fari fulltrúi Brynju í heimsókn. Heilt yfir leggur Brynja áherslu á það að sinna vel þeim ábendingum sem koma og leggja mikla áherslu á öryggi leigjenda og starfsmanna Brynju.

Þórarinn Þórhallsson fráfarandi stjórnarmaður tekur til máls. Hann þakkar fyrir sig. Óskar nýrri stjórn alls hins besta.

Halldór Sævar Guðbergsson tekur til máls. Hann vill nota tækifærið og þakka traustið f.h. nýrrar stjórnar. Spennandi tímar framundan en líka fullt af áskorunum. Hann þakkar jafnframt Þórarni fráfarandi stjórnarmanni fyrir gott samstarf.

Sigþór Unnsteinn Hallfreðsson tekur til máls. Þakkar stjórn og framkvæmdastjóra. Hann spyr hversu stórt hlutfall er á undirmálsleigu, þ.e.a.s. hve margir leigjendur eiga von á að fara í leiðréttingarferli leigu.

- Guðbrandur svarar. 150-200 leigusamningar telur hann en er ekki með nákvæma tölu. Hann vill líka að hæstu samningarnir lækki aðeins á móti.

Bergur Þorri Benjamínsson (Teams) tekur til máls. Þakkar Guðbrandi góða yfirferð og þeim sem að hafa komið að lausn Hátúnsdeilunnar.

Fundarstjóri býður gestum að skoða nýja íbúð félagsins að Hátúni 10A.

Leggur til að fundarritari og fundarstjóri fái að ganga frá fundargerð fundarins. Samþykkt.

11. Fundarlok

Formaður slítur fundi kl. 16:55.


Eva Þengilsdóttir
fundarstjóri


Unnur Ásta Bergsteinsdóttir
fundarritari

Unnur Ásta Bergsteinsdóttir, hdl.
Kt. 051289-2859

MAGNA
L Ö G M E N N