

Fundargerð stjórnar Brákar íbúðafélags hses., þriðjudaginn 4. mars 2025.

Stjórnarfundur Brákar íbúðafélags hses., kt. 550722-0970 var haldinn þriðjudaginn 4.mars kl.13:00 á fjarfundi á Teams.

Mættir voru: Snorri Styrkársson, Ása Valdís Árnadóttir, Björn Sigurður Lárusson, Kristján Svan Kristjánsson, og Einar Georgsson framkvæmdastjóri. Guðveig Eyglóardóttir boðaði forföll.

Fundargerð rituðu Snorri og Einar

1. Fundarsetning (SS)

Snorri Styrkárson formaður stjórnar setti fundinn kl. 13:05.

2. Yfirlit yfir rekstur og eignasafn

Einar fór yfir stöðu félagsins, í dag eru fullbúnar eignir Brákar 163 og þar af 155 útleigu og væntingar um að amk 5 af lausum íbúðum verði komnar í leigu í mars. 120 íbúðir eru í vinnslu og væntingar um að 79 þeirra verði afhentar á árinu.

Ný verkefni til skoðunar vegna 34 íbúða og sótt var stofnframlög vegna 20 íbúða í febrúar hjá HMS. Í byrjun mars voru sendir út 153 innheimtuseðlar að fjárhæð 33,7 mkr og væntingar um að leigutekjur félagsins verði nærri 500 mkr á árinu . Vanskil eru óveruleg.

3. Rekstrarreikningur 2024 og rekstraráætlun fyrir 2025

Fyrstu drög að rekstrarreikning 2024 liggja fyrir og eru tekjur félagsins um 89 mkr og hagnaður fyrir fjármagnsliði um 30 mkr. Samkvæmt uppfærðri sjóðsstreymis áætlun fyrir árið 2025 eru áætlað að tekjur félagsins verði nærri 500 mkr, hagnaður fyrir fjármagnsliði verði um 347 mkr og félagið hefur um 45 mkr til að leggja í viðhaldssjóð.

4. Samningur við Eignaumsjón

Einar kynnti nýtt tilboð frá Eignaumsjón en núverandi samningu er „sprunginn“ þar sem eignir félagsins eru komnar vel umfram 130. Þóknun vegna „Leiguumsjónar og fjármála og bókhaldsþjónustu“ fer verulelga lækkandi per íbúð, en miðað við núgildandi samning þá er verð per íbúð um 10.579 kr en samkvæmt nýjum samning er verð per íbúð 9.204 mkr m.v. 190 íbúðir.

Jafnframt býður Eignaumsjón Brák að gera samning um þjónustu-umsjón íbúða þar sem Eignaumsjón tekur að sér samskipti varðandi viðhald á eignum félagsins og mun kalla til viðgerðarmenn eftir þörfum.

Fundarmenn samþykkja að framkvæmdarstjóri hafi heimild til að ganga til samninga við Eignaumsjón varðandi „Leiguumsjón og fjármála og bókhaldsþjónustu“. Framkvæmdarstjóri mun jafnframt ræða betur við eignaumsjón varðandi samning um þjónustu-umsjón og kanna mögulegar útfærslur.

5. Vinnureglum um Viðhaldssjóð

Einar kynnti tillögur að verklagsreglum varðandi viðhaldssjóð , þar sem m.a. er lagt til að Brák íbúðafélag byrji að greiða í viðhaldssjóð 6 mánuðum eftir að íbúð er komin í leigu, haldið verður sérstaklega utan um viðhaldssjóð á sérstökum reikningi og að inn- og

útgreiðslur séu merktar niður á verkefni. Framlag í viðhalssjóð skal almennt vera 1% af reiknuðu stofnvirði.

Endanleg tillaga að vinnureglum um viðhaldsjóð verða lagðar fyrir næsta fund stjórnar.

6. Samþykkt Reykjavíkurborgar á yfirtöku stofnframlags

Einar kynnti svar Reykjavíkurborgar varðandi skilyrði fyrir yfirtöku á stofnframlögum. Málið verður tekið upp með fulltrúaráði félagsins á næsta fundir.

7. Umsóknir um stofnframlög til HMS

Einar kynnt 4 ný verkefni:

- Kaup á Skriðuvöllum 10, 117 m² fjörra herbergja parhús í samvinnu við Skaftárhrepp
- Bygging á 65 m² íbúð í Mývatnssveit í samvinnu við Þingeyjarsveit
- Bygging á 12 íbúða fjölbýlishús á tveimur hæðum fyrir aldraða á Dalvík í samvinnu við Dalvíkurkaupstað
- Kaup á 6 íbúðum í 13 íbúða húsi í byggingur á Patreksfirði í samvinnu við Vesturbyggð

Verkefnin eru í umsóknarferli hjá HMS og ef þau verða samþykkt þá koma þau aftur til stjórnar til ákvarðanatöu.

8. Önnur mál.

Næsti fundur boðaður 26.03.2025 kl:13:00 en þá er fyrirhugað að ræða breytingar á samþykktum Brákar og ákvarða boðun fulltrúaráðsfundar.

9. Fundarslit

Snorri slítur fund kl. 14:25

Einar Georgsson

Snorri Styrkársson