

Fundargerð ársfundar Brákar íbúðafélags hses., vegna ársins 2025.

Ársfundur Brákar íbúðafélags kt. 550722-0970 var haldinn 28.04.2026 kl. 12:00 á fjarfundi á Teams.

Mætti voru fyrir hönd stofnaðila:

Ásta Stefánsdóttir f.h. Bláskógabyggðar, Jón Pall Hreinsson og Magnús Ingi Jónsson f.h. Bolungarvíkurkaupstaðs, Bjarki Þorsteinsson f.h. Dalabyggðar, Eyrún Ingibjörg Sigþórsdóttir f.h. Dalvíkurbyggðar, Þórir Hákonarson f.h. Fjallabyggðar, Jóna Árný Þórðardóttir f.h. Fjarðabyggðar, Helgi Gíslason f.h. Fljótsdalshrepps, Ása Valdís Árnadóttir (í stjórn) og Fjóla Steindóra Kristinsdóttir f.h. Grímsnes- og Grafningshrepps, Jón Bjarnason f.h. Hrunamannahrepps, Unnur Valborg Hilmarsdóttir f.h. Húnaþings vestra, Sigríður Júlía Brynleifsdóttir f.h. Ísafjarðabæjar, Dagmar Ýr Stefánsdóttir f.h. Múlaþings, Einar Freyr Elínarson f.h. Mýrdalshrepps, Anton Kári Halldórsson f.h. Rangárþings eystra, Ólafur Þór Ólafsson f.h. Reykhólahrepps, Hlíf Hrólfsdóttir f.h. Strandabyggðar, Einar Eðvald Einarsson (í fulltrúaráði), Baldur Hrafn Björnsson og Sigfús Ingi Sigfússon f.h. Sveitarfélagsins Skagafjarðar, Alexandra Jóhannesdóttir f.h. Sveitarfélagsins Skagastrandar, Jakob Björgvin Sigríðarson Jakobsson (formaður fulltrúaráðs) f.h. Sveitarfélagsins Stykkishólms, Gerður B. Sveinsdóttir f.h. Vesturbyggðar.

Auk þess sátu fundinn Anna Guðmunda Ingvarsdóttir formaður stjórnar Brákar, Jón Björn Hákonarson varaformaður stjórnar Brákar, Sigurður Tyrtingsson, stjórnarmaður í Brák, Einar Georgsson framkvæmdastjóri Brákar, Elmar Erlendsson framkvæmdastjóri húsnæðissviðs HMS, Sturla Jónsson endurskoðandi hjá Grant Thornton, Ingibjörg Sævarsdóttir lögfræðingur hjá Grant Thornton og Áslaug Árnadóttir lögmaður hjá Landslögum

Fundarsetning

Anna Guðmunda Ingvarsdóttir bauð fundarmenn velkomna og setti fundinn kl. 12:02

Fundarmenn samþykkja að fundurinn verði tekinn upp til að auðvelda ritun fundargerðar og rekjanleika atkvæðagreiðslu. Upptöku verði eytt í kjölfarið.

Lagt var til að Ingibjörg Sævarsdóttir lögfræðingur hjá Grant Thornton tæki að sé að stýra fundinum og var það samþykkt. Þá var samþykkt tillaga um að Einar Georgsson tæki að sér ritun fundarins.

Fundarstjóri gerði grein fyrir boðun fundarins og að boðað hefði verið til hans með þeim fyrirvara sem greinir í samþykktur og teldist fundurinn því löglega boðaður.

Fundarstjóri áréttaði við fundarmenn að atkvæðisrétt á fundinum hafi aðeins stofnaðilar og eitt atkvæði hver. Séu fleiri en einn fulltrúi hvers stofnaðila á fundinum þurfi að gæta þess að aðeins sá sem fer með atkvæðisréttin greiði atkvæði þegar kemur til atkvæðagreiðslu. Fundurinn er rafrænn og atkvæði verði greidd með því að rétta upp rafræna hönd.

Gengið var til dagskrár.

1. Skýrsla stjórnar

Anna Guðmunda fór yfir skýrslu stjórnar þar sem m.a. var farið yfir tilurð félagsins, tilgang þess og þann lagaramma sem félagið starfar eftir en félagið fær stofnframlög frá ríki og

sveitarfélögum til uppbyggingar og kaupa á svokölluðum almennum íbúðum sem leigðar eru til einstaklinga og fjölskyldna undir tilteknum tekju- og eignamörkum. Farið var yfir hvaða 33 sveitarfélög eru stofnaðilar og fjölda íbúða í rekstri og uppbyggingu í árslok 2025 en þá voru 235 íbúðir komnar í útleigu, 53 í byggingu og aðrar 63 í undirbúningi. Þá var greint frá staðsetningu íbúða eða uppbyggingarverkefna eftir sveitarfélögum/byggðakjörnum. Eru íbúðirnar staðsettar í 21 sveitarfélagi og 27 byggðarkjörnum.

Gert var grein fyrir þróun rekstrar og efnahags fyrstu fjögur rekstrarár félagsins þar sem meðal annars kom fram að á árinu 2025 var fyrsta skipti hagnaður af rekstri félagsins.

Kom eftirfarandi fram um sögulega þróun félagsins:

- **2022:** Félagið sett á laggirnar í febrúar, stofnfé 1,5 millj.kr. Engir starfsmenn og þjónustusamningur við Leigufélagið Bríeti sem annast rekstur og umsjón með eignasafni. Fjárfest í 40 íbúðum og fimm teknar í notkun á árinu.
- **2023:** Engir starfsmenn – áfram þjónustusamningur við Leigufélagið Bríeti. Fjárfest í 43 íbúðum á árinu og samtals 30 íbúðir í útleigu í árslok.
- **2024:** Þjónustusamningi við Leigufélagið Bríeti sagt upp og framkvæmdastjóri ráðinn í ágúst ásamt því að semja við Eignaumsjón í desember um gerð og umsjón leigusamninga, bókhalds og uppgjörsvinnu og utanumhald með launagreiðslum. Fjárfest í 135 íbúðum á árinu og samtals 155 íbúðir í útleigu í árslok.
- **2025:** Framkvæmdastjóri áfram eini starfsmaður félagsins og þjónustusamningur við Eignaumsjón. Fyrir liggur að þörf er á að fjölga starfsfólki. Félagið fékk 140 millj.kr. framlag úr Varasjóði húsnæðismála. Skuld félagsins við Leiguf. Bríeti 150 millj.kr. í árslok (skuld frá fyrsta rekstrarári). Fjárfest var í 80 íbúðum á árinu og samtals 235 íbúðir í útleigu í árslok og 59 íbúðir til viðbótar í byggingu. Rekstrarstjórn skipuð í júní til að yfirfara rekstur félagsins og meta framtíðarhorfur.

2. Framlagning ársreiknings til samþykktar

Sturla Jónsson endurskoðandi félagsins fór yfir ársreikning félagsins frá 31. desember 2025 sem stjórn samþykkti þann 21. apríl sl. og sendur var fulltrúum stofnaðila í framhaldi. Tekjur félagsins voru um 621 millj. kr., þar af voru einskiptist tekjur um 152 millj. kr. Rekstrargjöld voru um 283 millj kr. og hagnaður fyrir fjármagnsliði var um 383 millj. kr. Eftir fjármagnsliði og gangvirðisbreytingar var hagnaður ársins um 165 millj. kr. Eignir voru samtals um 12.255 millj. kr., skuldir samtals um 7.535 millj. kr. og eigið fé um 4.719 millj.kr. Þar af var skilyrt stofnfé um 3.814 millj. kr. (móttækin stofnframlög sem skylt er að endurgreiða) og annað innborgað stofnfé um 895 millj.kr. (stofnframlög án endurgreiðslukvaðar).

Skýrsla stjórnar og ársreikningur félagsins fyrir árið 2025 er borinn upp til samþykktar og samþykkt samhljóða.

3. Áætlun um kaup eða byggingu íbúða til næstu þriggja ára

Einar Georgsson fór yfir áætlun fyrir árið 2026 og árið 2027. Gert væri ráð fyrir að fullbúnar eignir félagsins verði 315 fyrir árslok en þær eru í dag 268 og samkvæmt áætlunum væri gert ráð fyrir að fullbúnar íbúðir verði 351 íbúðir fyrir árslok 2027.

4. Breytingar á samþykktum

Fyrir fundinum lágu ekki tillögur að breytingum á samþykktum.

5. Tilkynning um skipan stjórnar

Jakob Björgvin formaður fulltrúaráðs kynnti skipan stjórnar. Fulltrúaráð skipar stjórn og er skipan stjórnar óbreytt frá því sem kynnt var á síðasta ársfundi. Fram kom að tveir stjórnarmenn, Ása Valdís Árnadóttir og Guðveig Eyglóardóttir, hafi lýst því yfir að þær muni ekki gefa kost á sér til áframhaldandi setu í stjórn og mun fulltrúaráð taka skipan stjórnar til skoðunar í kjölfar sveitarstjórnarkosninga nú í maí.

Núverandi skipan stjórnar:

Aðalmenn:

Anna Guðmunda Ingvarsdóttir, formaður*
Jón Björn Hákonarson, varaformaður
Ása Valdís Árnadóttir
Guðveig Eyglóardóttir
Sigurður Tyrfingsson*

Varamenn:

Þorleifur Karl Eggertsson
Arnar Þór Stefánsson
Gunnþórunn Bender
María Dungal*
Valtýr Guðmundsson*

* skipun skv. ákvæði til bráðabirgða í samþykktum

6. Kosning endurskoðenda

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

Samþykkt með öllum greiddum atkvæðum.

7. Inntaka nýrra stofnaðila

Fram kom að engar umsóknir liggja fyrir um inntöku nýrra stofnaðila.

8. Önnur mál

Anna Guðmunda og Jakob Björgvin óskuðu eftir að ræða undir önnur mál sameiginlega bókun stjórnar og fulltrúaráðs Brákar sem send hafði verið til stofnaðila mánudaginn 27. apríl, eða degi fyrir fund. Þar lýsa fulltrúaráð og stjórn yfir vilja til þess að gengið verði til samninga við Leigufélagið Bríeti ehf. um mögulega sameiningu félaganna. Áréttað var að tillaga um sameiningu væri ekki lögð fram til afgreiðslu á fundinum. Komi til þess að stjórnir félaganna tveggja nái samkomulagi um sameiningu verði boðað til aukaársfundar og tillaga þá lögð fyrir stofnaðila til afgreiðslu.

Bókun stjórnar og fulltrúaráðs var eftirfarandi:

Bókun

Eftir að stjórn og fulltrúaráð Brákar íbúðafélags hses. hafa farið ítarlega yfir rekstur félagsins og mögulega samlegð við rekstur Leigufélagsins Bríetar ehf. telja stjórn og fulltrúaráð mjög ákjósanlegt að sameina félagið Leigufélaginu Bríeti ehf.

Stjórn og fulltrúaráð Brákar íbúðafélags hses. telja að meginmarkmið sameiningar sé að auka hagræðingu og rekstrarlegan ávinning með stærðarhagkvæmni að leiðarljósi. Stjórn og fulltrúaráð Brákar íbúðafélags hses. leggja þunga áherslu á að fyrirséð hækkun leiguverðs í sameiginlegu félagi taki mið af núverandi leiguverði og möguleikum til hækkana, enda er ljóst að svigrúm til hækkana er mjög lítið í eignasafni Brákar íbúðafélags hses.

Ljóst er að slíkur samruni krefst nokkurs undirbúnings og aðkomu fleiri aðila en félaganna tveggja, m.a. félags- og húsnæðismálaráðherra. Stjórn og fulltrúaráð Brákar íbúðafélags hses. eru tilbúin að ganga til viðræðna við fyrirsvarsmenn Leigufélagsins Bríetar ehf. og stuðla að því með öllum mögulegum leiðum að af samruna félaganna geti orðið.

Hvetja stjórn og fulltrúaráð Brákar íbúðafélags hses. félags- og húsnæðismálaráðherra til að vinna með félögunum að sameiningunni og samþykkja hana að öðrum formskilyrðum uppfylltum. Sameining félaganna yrði að mati stjórnar og fulltrúaráðs í takt við viljayfirlýsingu félags- og húsnæðismálaráðherra, Sambands íslenska sveitarfélaga og HMS um húsnæðisuppbýggingu á landsbyggðinni sem undirrituð var þann 24. febrúar sl.

Til að tryggja áframhaldandi húsnæðisuppbýggingu á landsbyggðinni teljum við nauðsynlegt að meiri hluti stjórnar hins sameinaða félags verði tilnefndur af sveitarfélögum. Þá teljum við mikilvægt að tryggt verði að stjórn hins sameinaða félags verði skipuð hæfum einstaklingum með haldgóða reynslu og þekkingu af starfsemi félagsins.

Verkefnalisti vegna mögulegs samruna Leigufélagsins Bríetar ehf. og Brákar íbúðafélags hses.

1. Gera samning milli félagana um samruna þeirra og taka ákvörðun um greiðslu Bríetar fyrir Brák og þær eignir sem eru í félaginu.
2. Halda hluthafafund í Bríeti þar sem kjósa þarf um tillögu um samruna við Brák. Til að tillagan teljist samþykkt þarf atkvæði hluthafa sem ráða minnst 2/3 hlutum af heildarhlutafé félagsins.
3. Þegar samþykki hluthafafundar liggur fyrir þarf að afla samþykkis félags- og húsnæðismálaráðherra fyrir sameiningunni.
4. Á ársfundi Brákar þyrfti að greiða atkvæði um tillögu um samruna við Bríeti. Þarf samþykki minnst 2/3 hluta greiddra atkvæða á ársfundi að fengnu samþykki þeirra aðila sem hafa lagt fram minnst 2/3 hluta þess stofnfjár sem farið er með atkvæði fyrir.
5. Þegar samþykki ársfundar liggur fyrir þyrfti að leita samþykkis félags- og húsnæðismálaráðherra á því að sameina félagin.
6. Félags- og húsnæðismálaráðherra þarf að heimila Bríeti að fá stofnframlög á grundvelli laga nr. 52/2016.

7. Kanna þyrfti hvort að tilkynna þurfi samruna til Samkeppniseftirlitsins og fá heimild stofnunarinnar til samrunans áður en hann kemur til framkvæmda. Samkvæmt fyrstu skoðun er líklegt að samruninn sé tilkynningaskyldur.“

Gerðu Anna Guðmunda og Jakob Björgvin grein fyrir forsendum málsins og niðurstöðum stjórnar og fulltrúaráðsins. Kom meðal annars fram að á síðasta ársfundi hafi stjórn verið falið að yfirfara fjárhagsstöðu félagsins og framtíðarhorfur í samstarfi við fulltrúaráð. Stjórn hafi fengið húsnæðissvið HMS til þess að greina rekstur félagsins og möguleg samlegðaráhrif við rekstur Leigufélagsins Bríetar ehf. sem er líkt og Brák leigufélag sem starfar á landsbyggðinni. Niðurstöður greininga HMS voru þær að öllu óbreyttu væri rekstur Brákar ekki sjálfbær til framtíðar. Ráða þarf starfsfólk og leigja húsnæði og myndi félagið ráða illa við aukinn rekstrarkostnað vegna þessa. Þá skuldaði félagið Leigufélaginu Bríeti 150 millj. kr. sem greiða þarf sem allra fyrst og ekki svigrúm til þess innan rekstur eða efnahags. Þá væru möguleikar til þess að auka tekjur með því að hækka leigu ekki til staðar, enda um að ræða íbúðirnar ætlaðar tekjulágum leigjendum og tekur leiguverð mið af því. Stjórn og fulltrúaráð hafi fengið kynningu á Leigufélaginu Bríeti og sviðsmyndagreiningum á rekstri félaganna tveggja. Sturla Jónsson endurskoðandi var fenginn til að leggja sjálfstætt mat á fjárhagslegar forsendur greininga HMS á fjárhagsstöðu og Áslaug Árnadóttir lögmaður hjá Landslögum fengin til að greina lögfræðileg álitaefni. Að öllu þessu virtu var það sameiginleg niðurstaða stjórnar og fulltrúaráðs að fýsilegasti kosturinn væri sameining félaganna.

Áslaug Árnadóttir lögmaður hjá Landslögum fór yfir verkefnalista vegna mögulegs samruna og út útskýrði nánar fyrir fundarmönnum næstu skref ef af yrði.

Spurt var um fjárhagslega burði Leigufélagsins Bríetar ehf. Anna Guðmunda greindi frá því að gerð hafi verið ítarleg grein fyrir fjárhagsstöðu félaganna tveggja í greiningum húsnæðissviðs HMS og ef ráðist verði í viðræðum um sameiningu félaganna verði slík gögn aðgengileg stofnaðilum.

Spurt var um hvort íbúðir Leigufélagsins Bríetar myndu í kjölfar sameiningar falla undir sömu kvaðir og íbúðir Brákar, þ.e. þær kvaðir sem settar eru í lögum um almennar íbúðir nr. 52/2016, og eingöngu leigðar tekjulágum. Anna Guðmunda og Áslaug svöruðu því til að svo væri ekki, sameinað félag yrði deildarskipt þar sem önnur deildin yrði með íbúðum sem hlotið hafa stofnframlög og falla undir almenna íbúðakerfið, hin deildin íbúðir án sérstakra kvaða sem hægt er að leigja öllum án tekju- og eignamarka.

Bókun stjórnar og fulltrúaráðs er samþykkt samhljóða.

Gerður B. Sveinsdóttir benti á að bæta mætti upplýsingagjöf og skýra betur verklag og ferla félagsins þegar kemur að uppbyggingarverkefnum. Vel var tekið í þá ábendingu af hálfu stjórn og fulltrúaráðs og verður úr bætt.

Fram kom að stefnt væri að því að halda auka ársfund þegar fyrir liggja niðurstöður úr samingaviðræðum við Leigufélagið Bríet og ef samningar nást taka þá til afgreiðslu tillögu um sameiningu.

Fleira var ekki gert og fundi slitið kl. 13:18.