



Húsnæði HRFÍ Síðumúla 15



Forsaga

- 1996-2007. HRFÍ leigði húsnæði í Síðumúla 15 af RA ehf.
- 2007. HRFÍ kaupir félagið RA ehf. en eina eign félagsins var húsnæðið, þá metið á kr. 24,5 m.kr.
- Kaupverð hlutabréfanna var 24,5 milljónir kr.
- Til að fjármagna kaupin, tók HRFÍ 20,5 millj. kr. lán og setti til tryggingar 1. veðrétt á Síðumúla 15, eign dótturfélagsins.
- RA ehf. réðist í endurbætur á húsnæðinu og tók til þess 12,1 mkr. lán sem sett var á 2. veðrétt húsnæðisins.
- Markaðsverðmæti eignarinnar eftir endurbætur var skv. mati Domus Fasteignasölu 52 milljónir kr.



Félagsfundur og samkomulag

- Á fjölmönnum félagsfundi 11. september 2013 óskaði stjórn eftir umboði til að ganga frá samkomulagi við Íslandsbanka um skuldauppgjör á láni sem hvíldi á 2. veðrétti.
- Í skuldauppgjörinu fólst:
 - HRFÍ greiddi eingreiðslu uppá 2,5 milljónir kr.
 - Íslandsbanki felldi niður eftirstöðvar lánsins um 8,2 milljónir kr.
 - Eingreiðslan var fjármögnuð með greiðslu hvers félagsmanns á 1.700 kr.
- Mikill meirihluti mættra félagsmanna, yfir 90%, samþykkti tillögur stjórnar.



Viðbótarfjárframlag og uppgjör við Íslandsbanka

- **Viðbótarfjárframlag nam 2.825.300 kr.**
 - 1457 félagsmenn greiddu kr. 1700
 - Átta aðilar lögðu fram frjáls framlög samtals að fjárhæð kr. 348.000.
- **Greitt var:**
 - Eingreiðsla að fjárhæð kr. 2.000.000
 - Kostnaður við kröfur á félagsmenn nam kr. 197.800.
 - Mismun ráðstafað inná lán á 1. veðrétti kr. 627.500 kr.
- **Eftir greiðslu aflétti Íslandsbanki veðskuld á 2. veðrétti og felldi niður eftirstöðvar lánsins, kr. 8.047.791.**



Jákvæð eignastaða

- **Eftir skuldauppgjör við Íslandsbanka er skuldastaðan jákvæð:**
 - Markaðsverðmæti eignarinnar er samkvæmt mati fasteignasala frá 29.500.000 kr. allt að 33.000.000 kr.
 - Í dag hvílir á eigninni lán sem samkvæmt ársreikningi félagsins nemur 27.752.224 kr. Lánið er í skilum.



Rekstrarkostnaður

- Eftir niðurfellingu skuldar RA á 2 veðrétti léttist greiðslubyrði félagsins um kr. 260.000 mánaðarlega.
- Rekstrarkostnaður vegna fasteignarinnar er sem hér segir:

	Á ári:	Á mánuði:
Lán á 1. veðrétti:	2.640.000 kr.	220.000 kr.
Fasteignagjöld:	396.000 kr.	33.000 kr.
Rafmagn+hiti:	342.000 kr.	28.500 kr.
Brunatrygging:	40.000 kr.	3.333 kr.
Húsfélag:	196.000 kr.	16.333 kr.
Samtals	3.614.000 kr.	301.166 kr.



Framtíðarmöguleikar

- **Stjórn skoðaði eftirtalda möguleika:**
 1. Selja Síðumúla 15 og kaupa ódýrara húsnæði í staðinn.
 2. Selja Síðumúla 15 og leigja ódýrara húsnæði í staðinn.
 3. Leigja út skrifstofu í Síðumúla 15.
 4. Leigja út Síðumúla 15 og leigja ódýrara húsnæði í staðinn.
 5. Hafa starfsemi HRFÍ óbreytta í Síðumúla 15.



Framhaldið

- **Leitað var til fasteignasölnunnar Trausta ehf. og óskað ráðgjafar og nánari greiningu á möguleikum HRFÍ.**
 - Hennar mat að fasteignaverð á svæðinu færi hækkandi á næstu árum.
 - Mögulegt leiguverð Síðumúlans 1700 – 2000 kr./fm.
 - Mögulegt leiguverð á ódýrara svæði gæti numið kr. 1200-1500 kr./fm.
 - Ekki talið ráðlagt að leigja út skrifstofu þar sem leiguverð yrði ekki hærra en 25-30 þúsund á mánuði.
- Í ljósi ofangreinds taldi stjórn HRFÍ ekki rétt að selja Síðumúla 15 á næstu árum en kanna nánar möguleikann að leigja fasteignina út og færa starfsemi félagsins í ódýrara leiguhúsnæði.



Möguleikar á útleigu Síðumúla

- **Framkvæmdastjóri og varaformaður leituðu til Eyjólfssonar, Eignaumsýslu á Fyrirtækjasviði LBI sem hafði einnig milligöngu um að fá ráð hjá eftirtöldum aðilum:**
 - Kjartani Hallgeirssyni, löggiltum fasteignasala hjá Eignamiðlun.
 - Helga Má karlssyni hjá Jöfri.
 - Rúnari Þór Árnasyni, löggiltum leigumiðlara hjá Trausta ehf.
- **Eftir ítarlega skoðun og í samræmi við ráðgjöf ofangreindra aðila, leggur stjórn HRFÍ eftirfarandi tillögu fyrir félagsfund HRFÍ:**



Tillaga stjórnar HRFÍ

Stjórn HRFÍ mun leitast við að skoða möguleika á að leigja hentugt húsnæði undir starfsemi félagsins háð því skilyrði að það náist að leigja út fasteign félagsins að Síðumúla 15. Vegna áhættu og óvissu sem skapast getur af útleigu húsnæðis verður ávinningur að mati stjórnar að vera augljós. Ef tækifæri skapast og samningar nást þá skal gildi samninga háð samþykki félagsfundar þar sem slíkir samningar fela í sér meiri háttar fjárskuldbindingu í skilningi 13. gr. laga HRFÍ.



Takk fyrir áheyrnina