

## Protokoll Brf Järven 2:s Föreningsstämma 2021

**Dag:** Torsdagen den 27 maj 2021

**Tid:** Klockan 18:30

**Plats:** Vittraskola, NO-salen

### §1. Föreningsstämmans öppnande

Föreningens ordförande Lennart Axelsson öppnade Föreningsstämman.

### §2. Fastställande av röstlängd

Enligt närvarolistan (se Bilaga 1) närvarade 6 personer som representerade 4 bostadsrätter). Föreningens ordförande redovisade inlämnade giltiga poströster, vilket är 29 st (se Bilaga 4). Röstlängden fastställdes till 33 st.

### §3. Val av ordförande vid Föreningsstämman

Lennart Axelsson valdes till Föreningsstämmans ordförande.

### §4. Anmälan om ordförandes val av mötessekreterare

Till Föreningsstämmans mötessekreterare valdes Kjell Wegefors.

### §5. Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes av Föreningsstämman.

### §6. Val av två justeringsmän

Elisabet Wegefors och Peter Hjertström valdes till att justera Föreningsstämmans protokoll, och vid behov även vara rösträknare.

### §7. Fråga om Föreningsstämman blivit i behörig ordning utlyst

Utlysningen godkändes av Föreningsstämman.

#### **§8. Föredragning av styrelsens årsredovisning**

Lennart Axelsson presenterade årsredovisningen.

#### **§9. Revisionsberättelse**

Lennart Axelsson redovisade revisionsberättelsen, vilken rekommenderar styrelsens ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020.

#### **§10. Fastställande av resultat och balansräkning**

Lennart Axelsson redovisade föreningens resultat och balansräkning, vilka därefter fastställdes av Föreningsstämman.

#### **§11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna**

Styrelsen beviljades ansvarsfrihet av Föreningsstämman.

#### **§12. Beslut om resultatdisposition**

Resultatdispositionen presenterades och godkändes av Föreningsstämman.

#### **§13. Beslut om arvoden**

Föreningsstämman beslutade att höja styrelsearvodet till 30.000 kr enligt inlämnad motion (se Bilaga 2). Om kommande styrelser beslutar, oavsett skäl, lägga ner betydligt mindre tid på styrelsearbetet ska kommande Föreningsstämmor i framtiden ompröva nivån varje år avseende lämpligt styrelsearvode. Revisorarvodet beslutas traditionsenligt av godkänd faktura.

#### **§14. Valberedningens förslag till styrelse kommande år**

Lennart Axelsson redovisade valberedningens förslag till ny styrelse: Omval av Kjell Wegefors och Jana Axelsson som ledamöter för två år, samt nyval av Peter Hjertström som ledamot ett år. Nyval av Lars Rickhammar som suppleant för två år. Lennart Axelsson har ett år kvar i styrelsen.

#### **§15. Val av styrelseledamöter och suppleanter**

Föreningsstämman beslutade att välja ny styrelse enligt valberedningens förslag. Styrelsen och suppleant för verksamhetsåret 2021 blir således:

Lennart Axelsson	Ledamot, 1 år
Kjell Wegefors	Ledamot, 2 år
Jana Axelsson	Ledamot, 2 år
Peter Hjertström	Ledamot, 1 år
Lars Rickhammar	Suppleant, 2 år

#### §16. Val av revisor och revisorsuppleant

Föreningsstämman valde BoRevision AB som auktoriserad revisor 2021, med Daniel Yousif som ordinarie revisor och Joakim Häll som revisorsuppleant. Mikael Borin valdes som föreningens förtroendevald internrevisor.

#### §17. Val av valberedning

Föreningsstämman valde Sattar Dianat som valberedning 1 år.

#### §18. Budget 2021

Lennart Axelsson informerade Föreningsstämman om styrelsens fastställda budget för 2021.

#### §19. Övriga frågor

Motion (se Bilaga 3) har inlämnats som föreslår att Föreningsstämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att tillsammans med styrelsen i Brf Järven sammanställa en Fusionsplan. I uppdraget ska det ingå ömsesidiga fördjupade utredningar och analyser av de juridiska och ekonomiska förutsättningarna, krav och konsekvenser för båda föreningarna, i samarbete med överenskomna revisorer och juridiska experter med relevanta kompetenser och erfarenheter. Föreningsstämman beslutade godkänna denna motion.

#### §20. Föreningsstämmans avslutande

Lennart Axelsson tackade Föreningsstämman för det förnyade förtroendet, och förklarade Föreningsstämman 2021 avslutad.

Bilaga 1: Närvarolistan

Bilaga 2: Motion avseende ändring av styrelsearvode

Bilaga 3: Motion avseende styrelsens framtagna av Fusionsplan

Bilaga 4: Inlämnade medlemmars poströster innan Föreningsstämman



Lennart Axelsson  
Mötesordförande



Kjell Wegefors  
Mötessekreterare







Justeras av:



Elisabet Wegefors



Peter Hjertröm

NÄRVAROLISTA FÖRENINGSTÄMMA 2021-05-27			
NR	SIGNATUR	NAMNFÖRTYDLIGANDE	LGH-NR
1		Lennart Axelsson	434
2		JANNE AXELSSON	434
3		Petter Hultspär	533
4		Håkan WÅGSTRÖM	433
5		Kjell Wegerfors	334
6		Elisabet Broberg Wegerfors	334
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			

## MOTION TILL FÖRENINGSTÄMMAN 2021-05-27 AVSEENDE HÖJNING AV STYRELSEARVODET I BRF JÄRVEN 2

### 1. BAKGRUND

Arvodet till hela J2-styrelsen (5 personer) är 20.000 kr/verksamhetsår, och styrelsen beslutar hur arvodet ska fördelas varje år mellan samtliga styrelseledamöter beroende på ansvar och arbetsinsatser. Beräknat på antalet arbetstimmar per år de senaste tre åren (i genomsnittsnitt ca 500 arbetstimmar/år) innebär detta ca 15-20 kr/tim efter skatt.

### 2. BESLUTSUNDERLAG

BRF-Nytt och Fastighetsägarna Stockholm genomförde för ett par år sedan en stor undersökning bland sina 2500 bostadsrättsföreningar avseende styrelsearvodet, vilket visar på ett tydligt samband mellan föreningens storlek och nivån på arvodet. Ju större förening desto högre arvode.

Den vanligaste föreningsstorleken är mellan 20-49 lgh och där har 70% ett styrelsearvode mellan 20.000 kr och 60.000 kr per år (vilket för Järven 2:s 35 lgh skulle motsvara ca 40.000 kr/år). Ofta har många föreningar i denna storlek valt ett prisbasbelopp som årsarvode (2021: 47.600 kr), som automatiskt indexeras upp för att säkerställa en långsiktigt rimlig nivå. En annan vanlig grundregel dessa bostadsrättsföreningar använder är 1.000 kr/lgh/år (vilket för Järven 2 innebär 35.000 kr/år).

Enligt Bostadsrätterna (som har ca 8900 Brf som medlemmar) kan det erfarenhetsmässigt sägas att styrelsearvodensnivåer i storleken 1000-1500 kr/år/lgh är vanliga i Brf med 30-50 lgh.

Andra parametrar som bör påverka styrelsearvodets storlek är hur aktiv styrelsen är dels räknat i arbetstimmar, dels hur mycket den konkret åstadkommer för föreningen (senaste årens verksamhetsberättelser brukar ge en bra indikation på detta). Se Bilaga A.

Utöver ovan nämnda skäl till en arvodeshöjning förutses en kraftig ökad arbetsbelastning för J2-styrelsen de kommande 1-3 åren pga den planerade komplexa och omfattande sammanslagningsprocessen mellan J2 och J1.

### 3. FÖRSLAG

Föreningsstämman beslutar höja det totala styrelsearvodet till 30.000 kr/verksamhetsår. Om kommande styrelser beslutar, oavsett skäl, lägga ner betydligt mindre tid på styrelsearbetet ska kommande föreningsstämmor i framtiden ompröva nivån varje år avseende lämpligt styrelsearvode.

Norrköping 2021-04-10



Lennart Axelsson / Lgh 434



## Resultat av Styrelsearbetet

Nedan ges exempel på vad styrelsen har åstadkommit 2017 – 2020.

### 2020

- Föreningen har fått 10 nya medlemmar under 2020, vilka är fördelade på 6 lägenheter. Det är totalt 58 medlemmar fördelade på 35 lägenheter.
- 9 st protokollförda styrelsemöten plus Årsstämman.
- Läst/besvarat ca 500+ mejl- & telefonsamtal från t ex medlemmar, fastighetsförvaltaren FF, ekonomiförvaltaren ABRF, Kommunen, leverantörer, Hemsö, Vittra- & Matteusskolan och andra Brf.
- Genomfört 8 fysiska diskussionsmöten med underleverantörer/offertgivare och banklångivare.
- Analyserat månatliga ekonomirapporter, samt granskat och hanterat ett stort antal fakturor.
- Ekonomisk analys av verksamhetsåret 2020, samt framtagning av budget 2021.
- Inköp och montering av kollisionsskydd vid 13 st avloppsrör i garaget.
- Inköp av hjärtstartare (placerad i E20 Elcentral).
- Implementering av policy avseende Huskurage (grannsamverkan mot våld i hemmet).
- Installering av en extra lyktstolpe utanför E22-entrén.
- Förhandlat fram avtal med ny leverantör av utomhusförvaltning (FF Fastighetsförvaltning).
- Ränteoffertanalyser och omskrivning av ett av de tre banklånen.
- Fortsatt kraftig förbättring av hemsidan (t ex elektronisk bokning av bastu/övernattningsrum, fler nya undersidor, 100+ dokument arkiverade).
- Reparation av dräneringsrännor på gården.
- Koordinering och administration av påtvingade garageplatsbyten.
- Koordinering av inköp och utdelning av luftfilter till medlemmars lägenheter.
- Montering av skylt "Rökning Förbjuden inom 20 m" strax utanför portiken, samt ny skylt utanför sophus.
- Beställt och analyserat juridisk utredning avseende om individuellt fakturerad el-förbrukning är omspliktig.
- Ett långsiktigt kostnadseffektivt iordningsställande av gårdens grönyta utmed staketet.
- Installerat 8 st extra planteringskärl på gården, inkl utarbetat ett Årshjul avseende löpande skötsel av gårdens samtliga växtligheter.
- Installering av automatisk smörjning i E18-hissen, vilket markant minskat antalet felstopp.
- Arbetat fram en godkänd bygglovsansökan avseende installation av takmonterade luftkonditioneringsaggregat (för de medlemmar som framledes önskar göra sådan investering).
- Utredning av automatisk fuktighetsmätning i samtliga lgh.
- Tre kvartalskontroller av brandskydd och en årlig brandskyddsron.
- Byte och utökning av vinterljusslingor i gårdens träd, samt montering av elurtag i grillpaviljongerna.
- Dammsugning av garage.
- Monterat av enhetliga skyltar på medlemmarnas postfack, avseende "Reklam Nej Tack" och "Gratis-tidningar Nej Tack".
- Införande av städchecklistor i entréerna i E18, E20 och E22.
- Uppdaterat uthyrningsreglerna för parkeringsplatserna samt framtagning av ny avtalsmall avseende laddningsstation vid parkeringsplats..
- Service av garageporten, samt byte av skadat beslag/styrpinne.
- Byte av trasiga utrymningsskyltar i garaget.
- Kompetensinventering.
- Medlemskap i organisationen Bostadsrätterna.
- Fastighetsbesiktning, inkl genomförandet av nödvändiga korrigerande åtgärder.
- Byte till mer korrekta parkeringsplatskyltar utomhus.
- Installation av förbättrad bastubelysning.
- Montering av ca 95 m skyddsräcken på takets gångbroar.
- Medlemsenkät i syfte att klarlägga medlemmarnas åsikter och uppfattning om olika saker i föreningen och dess verksamhet, inkl analys och beslut om inlämnade förbättringsförslag.



## 2019

- Sju st protokollförda styrelsemöten plus Årsstämman.
- Analyserat månatliga ekonomirapporter, samt granskat och hanterat ett stort antal fakturor.
- Budgetarbete för verksamhetsåret 2020.
- Omfattande välbehövlig renovering av bastu/relax, inkl iordningställt ett övernattningsrum.
- Installerat trådlöst brandskyddssystem X2 i samtliga lgh och övriga utrymmen (24/7-bevakning).
- Nyutvecklad hemsida (inkl dokumentationsarkiv).
- Offertinsamling, analys och byte av ny ekonomisk förvaltare (från FF till Allabrf.se).
- Behandlat garagegolvet avseende dammbindning.
- Övertagit nyckelansvaret (från J1).
- Avslutat räntelöst SEB-konto och flyttat ekonomisk buffert (1,2 MSEK) till räntebärande konto.
- Fastställt nya ordningsregler (efter två remissomgångar hos medlemmarna).
- Fastställt nya balkongregler (efter två remissomgångar hos medlemmarna).
- Förhandlat fram (med Hemsö) förhöjning av gårdens staket för att minska överklättringarna.
- Förhandlat fram avtal med ny leverantör av utomhusförvaltning (Fastighetssnabben).
- Förhandlat fram avtal med ny leverantör av fågelbekämpning.
- Genomfört fastighetsbesiktning.
- Uppgraderingsutredning avseende E18-hissen, i syfte att minimera driftstoppen och minimera framtida underhålls- och reparationskostnader.
- Förstärkt intrångsskyddet på portikgrinden.
- Genomfört underhåll av specifika ventilationsaggregat.
- Genomfört stuprörensning.
- Påbörjat successivt införande av LED-armaturer i trapphusen.
- Brandskyddsronnd inkl brandsäkerhetsinformation till medlemmarna.
- Framtagning av "Instruktion vid hot av brandrök/gas".
- Förhandling med J1 avseende användandet av bastun/relaxen (som J1 valde att avstå ifrån).
- Framtagning av instruktion för effektivisering av fakturadelningar mellan J2 och J1.
- Framtagning av avstämningsinstruktion J2-J1 avseende el, vatten och fjärrvärme.
- Framtagning av avtalsmall i samband med andrahandsuthyrning vid O-ringen.
- Genomfört intresseundersökning avseende cykelparkering i garaget (på outhyrbara p-platser).
- Monterat fler cykelhållare på väggarna i cykelrummet (för att frigöra golvsplats).
- Påbörjat offertinsamling avseende takmonterade luftkonditioneringsaggregat.
- Modifierat E20-hissknappar så de stämmer med de verkliga våningsplanen.
- Nya boendetavlor i entréerna.
- Inköp och distribution av nya luftfilterinsatser till medlemmarna.
- Utredning av möjligheten att installera solcellspaneler på taket (ännu ej ekonomiskt försvarbart).
- Ett antal möten med Brf Järven 1, Vittraskolan, FF Fastighetsservice AB och Norrköpings Kommun.
- Välkomstsamtal inkl överlämnande av blomma och information till nyinflyttade medlemmar.

## 2018

- Åtta st protokollförda styrelsemöten och Årsstämman.
- Ett antal samordningsmöten med Brf Järven 1, Vittraskolan och FF Fastighetsservice AB.
- Kommunikation med Norrköpings Kommun, Trafikverket och underleverantörer avseende reparationer vid Enebygatan/Värmlandsgatan, samt förberedelser inför Ostlänken.
- Analyserat månatliga ekonomirapporter, samt granskat och hanterat ett stort antal fakturor.
- Inhämtning och analys av ränteofferter, samt omskrivning av ett av de tre banklånen.



- Översyn, förhandling och uppdaterat avtal med FF avseende ekonomisk förvaltning.
- Uppsägning av utgående parkeringsavtal med Hemsö (uteplatser Tjustgatan 11).
- Uppdaterat avtal med Q-park.
- Brandskyddsronnd inkl genomfört beslutade åtgärder.
- Fastställt nya brandskyddsregler i trapphus.
- Kommunicerat brandsäkerhetsinformation till medlemmarna.
- Fastighetsbesiktning.
- Korrigerande åtgärder genomförda avseende obligatorisk ventilationskontroll.
- Översyn och avtalsuppdatering avseende fastighetsstädningen.
- Framtagning av direktiv avseende ansökan om laddstation, samt installation av en laddstation i garage.
- Försvårat överklättring vid portikens grind av obehöriga.
- Fågelbekämpning på taken.
- Renovering vid entréer (t ex rengöring av glasrutor och montering av hänglister för information) och montering av metallskyddlister vid utsatta hörn i trapphusen.
- Nytt avtal avseende entrémattor.
- Bevakat och koordinerat att samtliga garantiärenden åtgärdats.
- Hantering av underhåll och reparationer avseende garageport och hissar.
- Storstädning av garage samt ett antal enklare golvsopningar.
- Rengjort soprum samt monterat extra ventilationsfläkt.
- Välkomstsamtal inkl överlämnande av blomma till samtliga nyinflyttade medlemmar.
- Gårdsdag med gårdsfest (inkl hyrning av avfallscontainer).
- Felsökning, reparation och uppföljning avseende värmesystemet (inkl utetemperaturgivare).
- Inköp och distribution av nya luftfilterinsatser till medlemmarna.
- Inköp av lastkärra för att underlätta t ex medlemmars in- & utflyttning.
- Budgetarbete 2019.

## 2017

- Tio st protokollförda styrelsemöten och Årsstämman.
- Ett antal samordningsmöten med Brf Järven 1, Vittraskolan och FF Fastighetsservice AB.
- Analyserat månatliga ekonomirapporter, samt granskat och hanterat ett stort antal fakturor.
- Välkomstsamtal inkl överlämnande av blomma till nyinflyttade medlemmar.
- Fastighetsbesiktning.
- Granskat och uppdaterat underhållsplanen.
- Genomfört marknadsöversyn och tecknat ny bästa möjliga fastighetsförsäkring.
- Översyn och avtalsuppdatering avseende fastighetsstädningen.
- Funktionskontroll av värmeåtervinningsaggregat (fem taklägenheter).
- Byte av garageport (inkl tag-system).
- Hissreparation (havererad hissmotor) och service.
- Ombyggnad av portikgrinden inkl magnetlås (för att minimera slitage, underhållskostnader och buller i lgh).
- Färdigställande av projektet Nya Gården (bl a plantering längs fasaden, kantplåt runt resterande två träd, armeringsnät till paviljongerna (för klätterväxter), bila bort rester från gamla grindstolpar, klippning av träd, förstärkning av murgrönan, ersätta upptrampad plantering längs staketet, komplettering av cykelställ och skyltning, belysning (ljusslingor) till grillpaviljongerna, inköp av extragrill, inköp/montering av vattenutkast, högtryckstvättat gårdens stenbeläggning).
- Bevakat och koordinerat att samtliga garantiärenden åtgärdats.
- Storstädning av garage.





Brf Järven 2

- Maskintvätt av samtliga trapphus och korridorer.
- Rengjort soprum samt kompletterat med fler sopkärl.
- Förstärkt gårdens juldekoration/ljusslingor.
- Översyn och uppdaterat avtal med Riksbyggen avseende utomhusförvaltning.
- Utarbetat nya garageregler (inkl kösystem).
- Reparation av armaturer i trapphusen.
- Utvecklat ny hemsida.
- Inköp av fem föreningsbord (som medlemmar får låna vid behov).
- Gårdsdag med städning och gårdsfest.
- Märkning av tillåtna förvaringsytor för barnvagnar/barncyklar i trapphusen.
- Montering av kameraattrapp vid garageport (efter skadegörelse och inbrottsförsök).
- Uppsägning av utgående garageavtal med Brf Järven 1 (vilket kommer att innebära en signifikant intäktsökning fr.o.m. 2019-01-01, genom hyra för 12 garageplatser)..
- Obligatorisk ventilationsbesiktning i samtliga 35 lgh.
- Brandskydds rond inkl brandsäkerhetsinformation till medlemmarna.
- Analys och tecknande av nytt optimalt elavtal ( i samråd med Järven 1).
- Inköp och distribution av nya luftfilterinsatser till medlemmarna.
- Budgetarbete 2018 och budgetmöte med FF.

## MOTION TILL FÖRENINGSTÄMMAN 2021-05-27

### AVSEENDE SAMMANSLAGNING AV BRF JÄRVEN 2 & BRF JÄRVEN

Ref J2: Brf Järven 2 i Norrköping, 769621-0181, fastighet Järven 3

Ref J1: Brf Järven i Norrköping, 769613-9422, fastighet Järven 7

#### 1. BAKGRUND

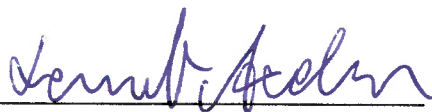
Under flera år har styrelserna för J2 och J1 fört diskussioner om en eventuell sammanslagning av föreningarna. Syftet med en sådan sammanslagning är bland annat att förenkla den tekniska och ekonomiska förvaltningen av föreningarna, minska föreningarnas kostnader och administration, samt stärka föreningen genom att bli större och därmed ökad rekryteringsbas för exempelvis styrelseuppdrag och andra ideella uppdrag i föreningarna.

Båda styrelserna har 2021 genomfört medlemsenkäter vilka visar att en stor majoritet bland medlemmarna ställer sig positiva till förslaget att fortsätta förhandlingsprocessen för en sammanslagning.

#### 2. FÖRSLAG

Föreningsstämman ger J2-styrelsen i uppdrag att tillsammans med J1-styrelsen sammanställa en fusionsplan. I uppdraget ska det ingå ömsesidiga fördjupade utredningar och analyser av de juridiska och ekonomiska förutsättningarna, krav och konsekvenser för båda föreningarna, i samarbete med överenskomna revisorer och juridiska experter med relevanta kompetenser och erfarenheter.

Norrköping 2021-04-10



Lennart Axelsson / Lgh 434

