

# INFORMATION FRÅN BRF SICKLAHUS

Till boende,

oktober 2022

Styrelsen vill med detta nyhetsbrev ge en uppdatering om pågående större projekt och samtidigt informera om hur ändrade ekonomiska förutsättningar i samhället påverkar föreningen.

Vi har alla en ny situation med hög inflation, stigande räntor som leder till ökade räntekostnader, högre elpriser och en oro kring världsläget. Osäkerheten om framtida kostnader är betydande vilket gör det svårt för styrelsen att planera. Samtidigt ska vi verka för att våra bostäder och fastigheter i övrigt sköts och underhålls på bästa möjliga sätt.

Att vår förenings ekonomi påverkas kommer nog inte som en överraskning. Det innebär en stor utmaning att möta kostnadsökningen samtidigt som vi måste gå vidare med renoveringarna och underhållet av våra fastigheter. Styrelsen ska även verka för ett bra och trivsamt boende.

Nu vill styrelsen få med er alla i denna process där vi gemensamt kan verka för att hålla ner kostnaderna genom flera åtgärder. Alla kan hjälpas åt, många bäckar små...

Läs därför detta informationsblad, ni är också varmt välkomna till våra informationsmöten den 16 och 17 november, se vidare sid. 6.

## FÖRENINGENS EKONOMI – AVGIFTSHÖJNINGAR

Glädjande är att Sicklahus har ett bra utgångsläge med låg belåning och relativt låga driftkostnader. Men det finns flera skäl till att vi förväntar oss högre driftkostnader framöver. Våra räntekostnader kommer att öka både på grund av stigande räntor och som en följd av ökad upplåning på grund av kommande större renoveringar. Vi bedömer vidare att elkostnaderna kommer att öka drastiskt då vi tecknar ett nytt elavtal senare i år (se nedan). Vi räknar också med att våra leverantörer kommer att höja sina priser med hänvisning till den höga inflationen.

Vi jobbar aktivt med underhållsplanen för att säkerställa att vi har en aktuell bild av vad de olika renoveringsåtgärderna kostar. Vi har också undersökt om det finns åtgärder som kan skjutas framåt i tid utan alltför

negativa konsekvenser. Slutsatsen är att det gör det inte utom i något enstaka fall. Vi kommer därför att genomföra nödvändiga renoveringarna enligt plan (se vidare nedan).

Sammantaget innebär detta att vi kommer att behöva höja avgifterna vid årsskiftet med ca 5–10%. Information om hur stor höjningen blir meddelas senast den 15 november.

Styrelsen kan redan nu se att ytterligare avgiftshöjningar kommer behövas genomföras även de kommande åren. Omfattningen är beroende på hur ekonomin i samhället utvecklas.

### **SPARA PENGAR GENOM ATT SPARA ENERGI!**

Sicklahus har haft ett mycket fördelaktigt elavtal som nu går ut i november. Ett nytt avtal kommer att tecknas under hösten.

Just nu är energisituationen i Sverige och Europa kraftigt ansträngd. Prisnivåerna på el är höga och kan stiga ännu mer. Det är oundvikligt att nya elavtalet kommer att innebära radikalt högre elkostnader för föreningen.

För att dämpa elkostnaderna behöver vi alla bidra till att minska vår elanvändning. Genom att minska elförbrukningen kan vi dessutom bidra till att pressa ner elpriset, och minska risken för elbrist i Sverige i vinter. Valen vi gör i dag kan påverka hur situationen ser ut i morgon. Varje liten förändring gör stor skillnad i det stora hela, om vi hjälps åt. För nu räknas varje kilowattimme.

Vi har redan vidtagit flera åtgärder. Vi har exempelvis installerat rörelsesensorer på belysningen i allmänna utrymmen, justerat bergvärmern och dragit ner temperaturen under dagtid med ca 1 grad. Vi kommer att fortsätta arbetet med att identifiera energibesparande åtgärder.

Vi kommer att installera ledbelysning med rörelsesensorer i hela trapphuset på Atlasvägen 61 och även på vinden.

På föreningens hemsida finns tips om vad du som medlem kan göra för att minska föreningens och din egen elförbrukning i lägenheten (hushållsel). Särskilt effektivt för att minska föreningens elförbrukning är

att hushålla med varmvatten (duscha kortare, fylla tvättmaskiner till max) och att använda torkutrustningen så sparsamt som möjligt.

### **SOLCELLER, KOLLEKTIV MÄTNING EL, LADDPLATSER**

Det nya läget med höga elpriser gör att frågan om att investera i solceller har kommit en helt ny dager. Det som för ett halvår sedan såg ut som en olönsam investering är i dag helt klart intressant. Många bedömare anser också att solceller kommer att vara lönsamt på längre sikt även om elpriserna skulle sjunka från dagens höga nivå. Styrelsen kommer därför att gå vidare med detta och ta fram ett underlag för investeringsbeslut under hösten som sedan kommer att presenteras för medlemmarna.

Vi har bestämt att pausa frågan om kollektiv mätning av el och laddningsplatser för elfordon i avvaktan på underlaget för solceller är klart.

### **STATUS STÖRRE PROJEKT OCH UNDERHÅLLSPLAN**

(Preliminära tider för respektive gård finns i slutet av detta stycke.)

- Markdränering Sickla strand: Gården 74–86 börjar att bli klar. Finplaneringen av mark och rabatter kommer att utföras när fasad- och balkongrenoveringen är avslutad. I slutet av oktober påbörjas arbetet med dränering på Sickla strand 70 – 72 och 64 – 66.
- Byte av balkonger och renovering av fasader kommer att starta på SS 74–86 i början av 2023. Detta arbete beräknas vara klart hösten/vintern 2023. Parallellt påbörjas fastigheten SS 70–72. Finplaneringen av mark och rabatter påbörjas omgående när fasader och balkonger är klara.
- Målning av trapphus, dörrar till allmänna utrymmen och källarfönster planeras efter att fasadrenoveringen är utförd på respektive hus på Sickla strand.
- Renovering av altan på restaurangen SS 64 beräknas att utföras under 2023.
- Byggnation av tak över piskbalkong på Atlasvägen 61 nov – dec 2023.
- Byte av ingående varm- och kallvattenstråk (rör) i källarna på Sickla strand. Arbetet har inte beslutats pga. besparingsskäl. Mer info kommer.
- Renovering av avluftningsrören på vindarna på Sickla strand utförs nov-dec. 2022
- Skador på fasad AV 61 kommer att åtgärdas under 2023.
- Radonmätning pågår. Mer info kommer när den är klar i vinter.
- Energibesparande åtgärder

- Installation av sensorer på allmänbelysning.
- Underlag och kalkyler tas fram för installation av solpaneler Sickla strand, kollektiv mätning el (IMD) och laddplatser.
- Injustering av torkutrustning och installation av ventilation i tvättstugorna
- Förbättra sophantering för att bli effektivare och besparande.
  - Planera för att sammanföra alla sopor till ett utrymme per gård.
  - Samspel med boende innebär stora besparingsmöjligheter.

Preliminär tidsplan för större renoveringar. *Obs ej fastställda tider*

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Sickla strand 5 – 19	Avluftning vindar		Dränering	Balkong och fasader	Finplanering		
			Solceller	Solceller			
Sickla strand 21 – 43	Avluftning vindar		Dränering	Dränering	Balkong och fasader	Balkong och fasader	Finplanering
			Solceller	Solceller			
Sickla strand 45–59	Avluftning vindar	Dränering	Balkong och fasader	Finplanering			
			Solceller	Solceller			
Sickla strand 61–76	Avluftning vindar				Dränering	Balkong och fasader	Finplanering
Sickla strand 64- 66, 70 – 72	Dränering	Balkong och fasader	Finplanering				
	Avluftning vindar						
Sickla strand 74 – 88	Dränering	Balkong och fasader	Finplanering				
	Avluftning vindar		Solceller	Solceller			
Atlasvägen 61	Piskbalkong	Lagning fasad					

## VI KAN BLI (ÄNNU) BÄTTRE PÅ ATT SOPSORTERA

Kostnaden för sophämtning är en stor kostnadspost för föreningen. Årskostnaden är 750 000 kronor och avgiften har ökat med över 50 procent på bara några år.

Avgifterna är betydligt högre för osorterade sopor, som ej kan återvinnas, jämfört med sorterade som då kan återvinnas till ex. nya förpackningar, glas, tidningar etc. Hela syftet är att vi alla ska sortera! Vi måste sortera både för att hålla föreningens kostnader nere och för att hjälpa miljön.

Sedan i våras kan vi sortera alla de vanliga avfallstyperna (dvs. matavfall, plast, metall, glas, tidningar, elavfall, grovavfall, batterier och

pappersförpackningar) i föreningens soprum. Vi har satt upp nya tydliga skyltar i soprummen som talar om vad som ska slängas var. Det är alltså lätt att göra rätt!

Hur går det då? Jo, visst har det blivit mer sorterat och mindre osorterat avfall. Men vi kan göra det ännu bättre, så vi fortsätter att tjata. Och blir det inte bättre är vi tvungna att sänka servicenivån och ta bort ex. möjligheten att lämna grovsopor!

Tänk exempelvis på att:

- Papperspåsar och kartong sorteras som pappersförpackningar – lägg dem inte i tidningskärlet.
- Pizzarester sorteras som matavfall och pizzakartongen som pappersförpackning.
- Platta till kartonger/förpackningar innan du slänger dem.
- I restavfall och grovsopor lämnas bara sådant som inte kan källsorteras.

Det finns såklart vissa saker som du INTE får slänga i våra soprum, t ex miljöfarligt avfall (gamla färgburkar, lösningsmedel mm), stora möbler, bygg- och rivningsavfall, läkemedel m.m. **De måste du själv transportera till återvinning.**

### NY LÄGENHET PÅ SICKLA STRAND 51

Den nya lägenheten på Sickla strand 51, som Brf Sicklahus har byggt om från lokal till lägenhet, har drabbats av en omfattande vattenskada. Renoveringsarbetet pågår. Vi räknar med att kunna lämna lägenheten till försäljning genom mäklare i januari 2023.

### SKYDDSRUM

Styrelsen har låtit göra en inventering av skyddsrummen. Det visar sig det behöver vidtas åtgärder för att de ska leva upp till de krav som ställs på skyddsrum. Vi undersöker nu vad åtgärderna kan komma att kosta. Rummen kan tills vidare betraktas som "skyddande rum".

### NYA REGLER FÖR ELSPARKCYKLAR

Från och med 1 september är det parkeringsförbud för elsparkcyklar på gång- och cykelbanor enligt en ny lag. För föreningens medlemmar innebär detta att elsparkcykel ska parkeras vid våra cykelställ.

## **PARKERINGSÖVERVAKNING**

Vi vill påminna om att fordonstrafik på gårdarna endast är tillåten för transporter, i- och urlastning, taxi, utryckningsfordon etc. Parkering av motorfordon är tillåten endast på förhyrda platser. Vi kommer att förbättra skyltningen om vad som gäller. Det finns för närvarande inga planer på att anlita professionell parkeringsövervakning men det kan bli aktuellt om problem med felparkerade bilar kvarstår.

## **INFORMATIONSMÖTEN DEN 16 OCH 17 NOVEMBER**

Välkommen till "lokala" informationsmöten om kommande ekonomi, byggprojekt och trivsselfrågor samt det som ska ske på just er gård. Det är också en chans för er att ställa frågor. Mötena äger rum i föreningslokalen på Sickla Strand 29.

### **För gård:**

### **Datum**

Sickla strand 7 – 39

onsdag 16 nov. kl. 18:00 - 19.30

Sickla strand 70 – 86

onsdag 16 nov. kl. 20:00 - 21.30

Sickla strand 47–59, 67–75

torsdag 17 nov. kl. 18:00 - 19.30

Atlasvägen 61

torsdag 17 nov. kl. 20:00 - 21.30

**Med vänliga hälsningar**

**Styrelsen Brf Sicklahus**