

INFORMATION FRÅN BRF SICKLAHUS

Till boende!

Varsågod, här är en ny utgåva av styrelsens nyhetsbrev. Det innehåller bland annat senaste nytt om pågående och planerade underhållsprojekt, föreningens ekonomi, solceller och planerade informationsmöten.

PÅGÅENDE OCH GENOMFÖRT UNDERHÅLLSARBETE

Markdränering Sickla strand 62 - 64, 70 – 72 samt 74 – 88. Under sommaren slutfördes följande arbete: Gräsmattor och gångar samt räcken med trappor är färdigställda. Det visade sig att spillvattenrören mellan fastigheterna och ut i det kommunala ledningsnätet var i dåligt skick, så här fick vi göra en renovering av rören genom att de plastades från insidan.

Markdränering Sickla strand 45 – 59. Arbetet är klart på baksidan och pågår nu på framsidan samt innergården. Här är det ett omfattande arbete med bland annat den yttre källartrappan vid Sickla strand 53 som var helt utdömd pga. av fukt och ålder. Rören i marken är även här i dåligt skick och behöver renoveras alternativt bytas ut. Arbetet beräknas pågå fram till december månad. Återställningen av entrétrappor sker successivt och kommer att likna tidigare utformning förutom att tillgängligheten ska förbättras så att det blir lättare att komma fram till port med exempelvis rullatorer och barnvagnar. Beroende på väderlek kommer gräsytor, häckar och rabatter endera återställas under hösten eller i vår.

Fasad Atlasvägen 61. Vid besiktningen visade det sig att fasaden hade minde sprickor och vissa delar hade blivit hårt utsatta av vind och väder. Det har utförts en omfattande lagning och bättringsmålning av de partier som var i sämst skick. Detta för att stoppa och förebygga en större försämring av fasaden och för att inte redan inom 5 – 10 år behöva göra en mer omfattande fasadrenovering.

Vad som kan konstateras nu är att de lagningar som skett framstår tydligt eftersom grundfasadens färg har bleknat och ytan är på många håll hårt nersliten. Detta gör att den nya färgen är svår att anpassa till underlagets olika skiftande kulörer. Med tiden kommer även de nymålade ytorna att blekna och blir då mindre framträdande.

Skorstenen Atlasvägen 61. Den ursprungliga övre delen av skorstenen var i sådant skick att den var tvungen att rivas ner. Skorstenen har inte använts sedan Sicklahus upphörde med att elda för sin uppvärmning (ca 40 år sedan). I och med att den inte användes hade den vittrat sönder och det fanns ingen möjlighet och behov av att renovera den.

KOMMANDE UNDERHÅLLSPROJEKT OCH EKONOMI

Styrelsen genomför fram till november ett omfattande arbete med att ta fram en ekonomisk verksamhetsanalys för hela föreningen med fokus på större renoveringar på kort och lång sikt.

Vi startade arbetet 2019 med att uppdatera vår underhållsplan och besiktiga vårt fastighetsbestånd. Syftet var att kunna bedöma vilka åtgärder och renoveringar som föreningen behöver göra de närmaste 10 – 15 åren samt att få en överblick över en längre period.

Att utföra dräneringen av fastigheterna, balkong- och fasadrenoveringen framstod då som de stora mest akuta åtgärderna. Därefter behövdes våra kall- och varmvattenledningar i källarna åtgärdas. Vidare identifierades behov att åtgärda fasaden på Atlasvägen. Där fanns också behov av att byta ut hissarna. I vår senaste verksamhetsberättelse har vi beskrivit mer i detalj vad vi har utfört och även planerna för de närmaste åren.

Som alla bostadsrättsföreningar är vi i en ny ekonomisk situation med stora kostnadsökningar. Det är framför allt elkostnader och räntekostnader som har ökat.

De senaste åren har vi haft en snittränta på mellan 0.75 – 1.25%. I framtiden får räkna med mellan 4 - 5 % ränta, enligt våra finansiella experter.

Samtidigt kommer vi att behöva öka vår belåning de närmaste 10 åren för att kunna finansiera de stora renoveringarna. Detta innebär att räntekostnader kommer att öka ytterligare. Tack och lov utgår vi från en låg nettobelåning, som f.n. är ca 30 mkr.

Våra avgifter som debiteras medlemmarna, har varit relativt låga jämförbart med andra föreningars, men kommer de närmaste åren att behövas höjas. Hur mycket beror bland annat på vilka renoveringar vi måste genomföra och vilka andra kostnader som vi kan hålla nere samt vilka övriga intäkter vi kan öka.

Den ekonomiska verksamhetsanalysen kommer att ge svar och vägledning för vilka beslut vi ska ta och ge underlag för prioriteringar.

Styrelsen kommer att utifrån analysen informera er medlemmar. Vi planerar ett informationsmöte om föreningens ekonomi i slutet av november. Vi kommer då även att informera om nivån på avgiftshöjningen som kommer att genomföras den 1 januari 2024.

ENERGI- OCH VATTENKOSTNADER

Elpriser: Vårt nuvarande avtal med Fortum har rörligt elpris (s.k. portföljavtal) och tecknades vid en tidpunkt då marknaden var ytterst osäker. Även Nacka Energi har höjt elnätsavgifterna med ca 20 %. Föreningen har gjort och kommer att fortsätta med energibesparande åtgärder. Under 2023 räknar vi med mer än en fördubbling av elkostnaderna jämfört med 2022. Från ca 2 miljoner kronor till ca 4,2 miljoner.

Nytt elavtal: Vi har nyligen tecknat ett ettårigt elavtal med Vattenfall som gäller från 1 december 2023. Det nya avtalet löper med fast elpris vilket är en fördel eftersom det gör det möjligt att räkna på våra elkostnader. Elpriserna på marknaden har stabiliserats något sedan förra hösten, men är fortfarande avsevärt högre än för några år sedan.

Vi vädjar till alla att vara sparsamma med föreningens el och varmvatten.

Elstöd: Föreningen sökte och beviljades elstöd med ca 780 000 kronor, vilket är ett välkommet tillskott eftersom elkostnader är och har varit extremt höga.

Vattenkostnader: Nacka kommun har höjt vattenavgifterna med ca 20%. Vi vill uppmana alla att vara sparsamma med vattenförbrukningen.

FASTIGHETSSKÖTSEL OCH FASTIGHETSFÖRVALTNING

Efter upphandling, där flera företag lämnade anbud, har vi tecknat avtal med Fastighetsägarna om fastighetsskötsel och fastighetsförvaltning. Avtalet träder i kraft den 1 oktober 2023.

Avtalet med Rubin som sköter fastighetsskötsel avslutas samtidigt. Pågående ärenden lämnas över till Fastighetsägarna.

Föreningens ekonomiska förvaltning ligger tills vidare kvar hos HSB.

Felanmälan till Fastighetsägarna. Från och med den 1 oktober gör ni felanmälan till Fastighetsägarna via formulär på föreningens hemsida, www.sicklahus.se. Det är också möjligt att felanmäla via mejl, och telefon samt via en app för smart mobil. Kontaktuppgifter och mer info om appen finns på vår hemsida.

OBS kontakta inte styrelsen för felanmälan. Det orsakar merarbete för styrelsen och försenar hanteringen.

SOLCELLER

Utredningen om solceller är i slutfasen. Den visar att det för närvarande är osäkert om en investering i solceller skulle bli lönsam. Det är flera faktorer som påverkar: En är att vi måste förstärka taken (Sickla strand) för att de ska orka bära solpaneler, det är alltså en tillkommande kostnad. En annan förklaring är det rådande höga ränteläget. Om vi måste låna pengar för att investera i solceller kommer höga räntekostnader att påverka lönsamhetskalkylen. Elpriserna är ytterligare en osäkerhetsfaktor: ju högre elpriser desto större blir besparingen av egenproducerad el. Men det är svårt att sia om de framtida elpriserna. Verksamhetsanalysen kommer att hjälpa oss att ta fram en rekommendation i frågan.

Frågorna om laddplatser och kollektiv mätning av el är pausade till dess att vi har utrett förutsättningarna för solceller.

NYTT OM KÄLLSORTERING

För att underlätta för boende att källsortera avfall gör vi nu en större omorganisering av soprummen på Sickla strand. Förändringarna är ännu inte genomförda fullt ut och mer detaljerad information kommer inom kort. Vi vädjar som alltid att alla ska källsortera och följa de regler som finns för detta. Det är ännu mer aktuellt nu i dessa tuffa ekonomiska tider då föreningen ska hålla kostnaderna nere.

GRÄSKLIPPNING OCH ÄNGSYTOR

Föreningen har ett avtal med en entreprenör som sköter planteringar och klipper gräset. Under blomningssäsongen "sparas" vissa ytor för att främja pollinering. Vid föreningsstämman i våras framkom önskemål om att anlägga ängsytor. Det här vill vi ha er hjälp med. Vi bjuder in till en arbetsgrupp för att närmare undersöka vad det skulle innebära. Om ni vill delta, vänligen hör av er till styrelsen@sicklahus.se.

STOPP I AVLOPP

Tänk på att du som medlem har ansvar för att underhålla avloppet i din lägenhet genom att regelbundet rensa golvbrunn och vattenlås. Vid stopp i avloppet låter vi filma avloppsledningarna för att ta reda på orsaken till stoppet. Om felet beror på att medlem har varit oaktsam, debiteras kostnaden för att rensa avloppet på medlemmen.

INFORMATIONSMÖTEN UNDER HÖSTEN

Vi kommer vi att bjuda in alla medlemmar till ett informationsmöte om **föreningens ekonomi** under andra hälften av november. Den expert på HSB som har hjälpt oss med finansiell analys kommer att delta och ge sin bedömning av utvecklingen för vår förening.

Vi kommer att ordna ett särskilt informationsmöte för er som bor i fastigheterna Sickla strand 70-72 och Sickla strand 74-86 om **balkong- och fasadrenovering** som inleds våren 2024.

Till sist vill vi avisera att ni kommer att kallas till en extra föreningsstämma i början av 2024 om förslag till **nya stadgar** för föreningen.

Med vänliga hälsningar

Styrelsen i Brf Sicklahus