

INFORMATION FRÅN BRF SICKLAHUS

Till medlemmarna!

Varsågod, här är en ny utgåva av styrelsens nyhetsbrev. Det innehåller följande rubriker:

- Renovering- och underhållsarbeten
- Ekonomi och verksamhetsanalys
- Lägenhetssyn vid försäljning
- Nya stadgar för Brf Sicklahus
- Årsstämma 2024
- Valberedningen har ordet
- Besök hemsidan www.sicklahus.se
- Felanmäl till Fastighetsägarna
- Ekonomisk förvaltning hanteras av HSB
- Registrera dina kontaktuppgifter
- Kalendarium våren 2024

Pågående renoverings- och underhållsarbeten

Dräneringsarbeten:

- Fastigheterna Sickla strand 64–66 och 74 – 88: Arbetet är klart förutom detaljplaneringen av växter och gräsmattor. Slutförs våren 2025 när fasadarbetena är klara.

- Fastigheten Sickla strand 45 till 59: Här är större delen av arbetet klart. Det kvarstår att återställa trappor och gångvägar och asfaltera gångvägar och parkeringar samt att montera räcken. Gångvägarna och trapporna kommer där det är möjligt att förläggas så att det underlättar för barnvagnar, rullatorer och gående. Återplantering av buskar och gräsmattor sker när väderleken tillåter detta.

- Fastigheten Sickla strand 5 – 43: Arbetet har påbörjats på den östra gaveln och på baksidan mot Järaleden. Detta arbete kommer att pågå fram till sommaren. Därefter kommer innergårdarna att dräneras och den västra gaveln. En mer detaljerad tidsplan kommer att lämnas till boende i denna fastighet innan sommaren.

- Huvudledningarna för dagvattnet/dräneringen kommer att bytas ut. Gäller de som går utefter trottoaren och parkeringarna mellan portarna 5 och 67. Arbetet med att gräva upp och lägga nya rör är planerat starta i april och sker i etapper fram till sommaren.

Balkong- och fasadrenoveringen:

- Fastigheten Sickla strand 64 – 66: Arbetet har startat med undantag av terrassen och fasaden ovan restaurangen. Det arbetet planeras att påbörjas i mitten av september.

- Fastigheten 74 – 88: Arbetet startar vecka 8 och beräknas vara klart vecka 48.

- Fastigheten 45 – 59: Arbetet beräknas påbörjas nyår 2025 och pågå till december 2025.

Övrigt se generell **preliminär** tidsplan för alla större arbeten fram till år 2031, finns på www.sicklahus.se. Det finns en "egen" plats för de Pågående projekt på hemsidan.

Ekonomi och verksamhetsanalys

På vårt informationsmöte den 22 november visades den verksamhetsanalys som Brf Sicklahus och vår ekonomiska förvaltare har tagit fram. Arbetet med verksamhetsanalys kommer att fortsätta under 2024, med syfte att uppdatera beslutsunderlaget för investeringar och få en bild av kostnader och intäkter/avgiftshöjningar. Vi rekommenderar medlemmarna att ta del av presentationen Verksamhetsanalys, som finns på hemsidan under fliken Information.

Styrelsen arbetar just nu med bokslutet för 2023 och kan då se att det blir lite mer positivt än vad vi beräknade i budgeten för 2023. Elkostnaderna blev något lägre än budgeterat och utbetalningen av statligt elstöd är två faktorer som har påverkat resultatet positivt.

Även om det allmänna ränteläget ser något mer gynnsamt ut nu än för ett halvår sedan kommer våra räntekostnader att öka beroende på att vi kommer att öka vår upplåning under året. Månadsavgiften höjdes med 10 procent den 1 januari 2024. Som vi har informerat om under lång tid bedömer vi att det, på grund av det pågående och planerade renoverings- och underhållsarbetet, kommer att krävas ytterligare avgiftshöjningar. Besked om 2025 års månadsavgift lämnas i höst. I verksamhetsanalysen finns de preliminära avgiftshöjningarna angivna. Bokslut för 2023 och budget för 2024 presenteras inför årsstämman i slutet av maj.

Planerar du att sälja din lägenhet - se hit!

Den 1 maj 2024 inför Brf Sicklahus rutinen att föreningen ska genomföra en lägenhetssyn i samband med en överlåtelse (försäljning) av en bostadsrätt. Det här är en ordning som numera är vanligt förekommande bland bostadsrättsföreningar.

Lägenhetssyn är en typ av kontroll av det som föreningen ansvarar för i lägenhetens funktionaliteter såsom värme, ventilation, vatten och avlopp med mera. Genom denna kontroll/syn får såväl föreningen som bostadsrättsinnehavare besked om statusen på viktiga funktioner i lägenheten. Vissa funktioner ansvarar föreningen för medan det för andra är bostadsrättshavarens ansvar att se till att dessa fungerar, se Brf Sicklahus stadgar på www.sicklahus.se.

Så här går lägenhetssyn till:

Lägenhetssynen genomförs av föreningens tekniska förvaltare, Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Den följer ett fastställt protokoll med en checklista över vad som ska kontrolleras. Föreningen står för kostnaden för lägenhetssynen.

Du som planera att sälja din bostadsrätt ska meddela detta till Fastighetsägarna via mejl, kundsservice@fastighetsagarna.se. De återkommer och bokar en tid för lägenhetssynen. Det är enklast för alla parter om lägenhetssyn görs innan annonsering och visning.

I samband med att överlåtelsehandlingar skickas in till föreningens ekonomiska förvaltare, HSB, kontrolleras att lägenhetssyn har genomförts. Om det vid det tillfället **inte** har gjorts någon lägenhetssyn kontaktar HSB säljaren och uppmanar denne att se till att den görs (genom att boka tid hos Fastighetsägarna).

Styrelsen kommer **inte** att godkänna några lägenhetsöverlåtelser innan tillsynsprotokoll undertecknats och inkommit och eventuella åtgärder vidtagits eller planlagts.

Observera att lägenhetssynen inte är någon besiktning och inte innebär en garanti för att det inte finns några brister i lägenheten. Säljaren kan alltså, precis som tidigare, bli ersättningsskyldig för fel som uppkommer i lägenheten efter försäljning. Hör med din mäklare om vilka regler som gäller.

Förslag till nya stadgar för Brf Sicklahus

Styrelsen har gjort en översyn av föreningens stadgar. Bakgrunden är att det har skett förändringar i den lagstiftning som reglerar bostadsrätters verksamhet och vi behöver säkerställa att våra stadgar återspeglar gällande lagstiftning. Vi har också gjort en del förändringar i stadgarnas struktur och förtydligat vissa skrivningar i syfte att underlätta läsningen av stadgarna. Vi har anlitat Fastighetsägarnas jurister som stöd i översynen.

Det är föreningsstämman som fattar beslut om antagande av nya föreningsstadgar. Ett beslut om stadgeändring är giltigt om det har fattats vid två på varandra följande föreningsstämmor. Styrelsen avser att ta upp stadgeförslaget för beslut första gången på ordinarie stämma i maj (stadgeförslaget skickas ut tillsammans med årsmöteshandlingarna) och därefter kalla till en extra stämma i höst där stadgeförslaget tas upp för beslut en andra gång.

Årsstämma 2024 – några saker att tänka på

Årets föreningsstämma kommer att äga rum den 29 maj i Diesilverkstaden. Mer information, liksom kallelse och underlag kommer i god tid före stämman.

Motioner till stämman: Vill du lämna en motion till stämman ska den vara styrelsen tillhanda senast den 31 mars. Mejladressen till styrelsen är styrelsen@sicklahus.se. Du kan också lämna den i kansliets brevlåda på Sickla strand 82. Vi kommer att sätta upp lappar i trapphusen och påminna om detta. Tips hur en motion formuleras finns på hemsidan.

Det kan knappast ha undgått någon...

... att det sedan i höstas är Fastighetsägarna som sköter teknisk förvaltning och fastighetsskötsel åt Sicklahus. Felanmälan (oavsett om det gäller allmänna utrymmen eller din lägenhet) görs till kundservice@fastighetsagarna.se.

Ekonomisk förvaltning hanteras av HSB, adressen är: service.stockholm@hsb.se.

Dit vänder du dig med frågor om ekonomi, andrahandsuthyrning, parkeringsplatser, överlåtelser, panter med mera.

Glöm inte att registrera dina kontaktuppgifter på Mitt HSB

Vi tjarar och tjarar om detta men det är **jätte viktigt** att du/ni som bor i föreningen registrerar era kontaktuppgifter på Mitt HSB. Det är enda sättet för oss i styrelsen att få tag i er via mejl eller telefon. Annars är vi hänvisade till att lägga lappar i brevlådan vilket är opraktiskt både för er och för oss. Ni som redan har registrerat era kontaktuppgifter får numera föreningens nyhetsbrev via mejl. Adressen till Mitt HSB är <https://mitthsb.hsb.se>.

Hemsidan är också vårt bibliotek

Du besöker väl vår hemsida, www.sicklahus.se? Det är där vi lägger ut information om aktuella frågor. Det gäller exempelvis presentationsmaterial från medlemsmöten och information om pågående och planerade underhållsarbeten och föreningens ekonomi. På hemsidan finns också stadgar, trivselregler, årsmötesprotokoll med mera. Vi har nyligen gjort förbättringar för att göra det enklare att hitta tillbaka till äldre dokument.

Hör gärna av dig till styrelsen om du har synpunkter på hemsidan, epost: styrelsen@sicklahus.se.

Valberedningen har ordet: behöver dig!

Föreningens styrelse

Att vara medlem i en bostadsrättsförening innebär att du, gemensamt med övriga medlemmar, delar ansvar för allt det som är gemensamt. Att vara medlem innebär också ett ansvar att (då och då) ställa sig till förfogande för styrelsearbete.

Vi är glada över att ha en engagerad, aktiv och kunnig styrelse som tar ett stort ansvar för föreningen. Att flera medlemmar har varit i styrelsen under längre tid är en garant för kontinuitet. Och så vill vi förstås ha det också framöver!

Vid årsstämman i maj är det dags att välja in nya ledamöter till styrelsen för att ersätta de som avgår. Valberedningens uppgift är att ta fram förslag till nya styrelsemedlemmar.

Nu har du chansen: Är det något du kan bidra med till styrelsen? Kompetenser som är särskilt intressanta är ekonomi, teknik, bygg- och fastighetsfrågor, juridik, energi och projektledning.

Det finns olika sätt att bidra: du kan vara ledamot eller suppleant i styrelsen men du kan också vara adjungerad ledamot som sakkunnig i en viss fråga.

Kontakta Valberedningens ordförande. Petri Salminen, Sickla Strand 25, tel. 070-692 81 86. Mejl: cyberrookie2000@hotmail.com



Kalendarium våren 2024

Här är viktiga datum under våren 2024 för dig som är medlem. Vi kommer att gå ut mer information, men notera dessa datum redan nu.

Fredag 23 februari	Inbjudan att lämna in motioner till föreningsstämman.
Söndag 31 mars	Sista datum att lämna in motioner till föreningsstämman
Lördag 4 maj	Städ- och trivseldag
Onsdag 29 maj	Föreningsstämma

Med vänlig hälsning Styrelsen Brf Sicklahus