

INFORMATION FRÅN BRF SICKLAHUS

Varsågod, här en ny utgåva av styrelsens nyhetsbrev. Det innehåller information om renoverings- och underhållsarbeten, ekonomi, månadsavgifter 2025, informationsmöten under hösten och andra aktuella frågor.

Pågående och kommande renoverings- och underhållsarbeten

Dränering av grunderna på fastigheterna Sickla strand;

- Under december 2024 avslutas arbetet på den yttre väggen mot Järlaleden och ner till grovtvättstugans entré samt på innergården Sickla strand 25 – 39.
- Trapporna och entréerna kommer att renoveras och få nya räcken. Ambitionen är att bevara ursprungligt utförande, men där det är möjligt kommer vi återställa på ett sätt som gör det mer lättillgängligt för personer med barnvagnar och rullatorer. Arbetet genomförs i dialog med boende och mer detaljerad information lämnas separat till boende på denna gård.
- I januari 2025 påbörjas dräneringsarbetet på innergården Sickla strand 7 – 21. Även trappan ner till skyddsrummet vid port 17 ska rivas och återuppbyggas. Arbetet beräknas pågå fram till november 2025.
- Dagvattenstråken (dvs rören där regnvattnet rinner från fastigheterna vidare ut i kommunens dräneringssystem) har besiktigats och bedömts vara i så dåligt skick att de behöver bytas ut. Rören ligger under parkeringsplatserna utefter Sickla strand 7 – 67. Uppgrävningen och bytet kommer att ske i etapper med planerad start i november 2024, och pågå till november 2025. Berörda informeras när det ska ske.

Balkong- och fasadrenoveringarna av fastigheterna på Sickla strand;

- Fasaderna och balkongerna på innergården Sickla strand 70–72 är färdigställda. Det som återstår är putsning av grundmuren som färdigställs i november.
- Arbetena på fastigheten Sickla strand 74 – 86 slutförs i månadsskiftet november /december. På innergården är de flesta balkonger klara att använda och fasadställningarna tas ner successivt. Var och en meddelas om när ni kan beträda och använda er balkong. Det som återstår är gårdens yttre fasader mot öster och norr vilka kommer att vara klara till december månad.
- Renoveringen av fasaderna på Sickla strand 62 – 64 med restaurangens terrass pågår fram till mars 2025. Affärslokalernas träpaneler renoveras till ursprungligt utförande.
- Första veckan i januari 2025 startar arbetet med balkong- och fasadrenovering på Sickla strand 45 – 59. Det är planerat att vara klart i december 2025.

Boende på Sickla strand 45–59 inbjuds till ett informationsmöte den 20 november om kommande balkong- och fasadrenovering (ej för boende på övriga adresser). Se nedan.

Övriga större underhållsprojekt

Det pågår arbete med uppdatering och underhåll av bergvärmecentralerna för att säkra driften och utföra energibesparande åtgärder.

Var hittar man information om pågående och kommande underhållsarbeten?

En generell **preliminär** tidsplan för alla större arbeten fram till år 2031, finns på www.sicklahus.se under Mäklarinformation, Verksamhetsanalys.

Tidsplanen utgår från underhållsplanen som beskriver vilka större reoveringar och underhållsåtgärder som ska ske de närmast 50 åren i föreningen, med fokus på de närmaste 10 – 15 åren. Underhållsplanen uppdateras kontinuerligt utifrån årliga besiktningar som genomförs av vår fastighetsförvaltare i samarbete med styrelsen.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har under andra halvåret 2024 låtit uppdatera den verksamhetsanalys som visar hur föreningens ekonomi utvecklas mot bakgrund av de större reoveringar och underhållsarbete som vi genomför på kort och lång sikt. Verksamhetsanalysen görs av HSB på vårt uppdrag. Den kan ses som en långsiktig finansiell plan som tar utgångspunkt i föreningens underhållsplan, och den ger oss underlag för prioriteringar och vägledning inför beslut.

Som alla bostadsrättsföreningar är vi i en ekonomisk situation med stora kostnadsökningar. Det är framför allt elkostnader och räntekostnader som har ökat under senare år, men även andra kostnader ökar, såsom avgifter för vatten och avlopp, materielkostnader och underhåll. Eftersom vi kommer att behöva öka vår belåning de närmaste 10 åren för att kunna finansiera de stora reoveringarna, kommer föreningens räntekostnader att öka ytterligare. Styrelsen har varit tydlig med att de avgifter som debiteras medlemmarna kommer att behöva höjas de närmaste åren. Rekommendationen från verksamhetsanalysen och styrelsens ambition är att de ska höjas successivt, med lite i taget, för att undvika stora förändringar.

Verksamhetsanalysen presenteras för medlemmarna i ett **informationsmöte om ekonomi och underhållsprojekt, den 13 november**, se nedan.

Månadsavgiften höjs med 10 procent den 1 januari 2025

Så som styrelsen tidigare har informerat påverkas föreningens ekonomi nu och i framtiden av högre räntekostnader, högre elkostnader, högre priser hos våra entreprenörer samt våra kommande större reoveringsprojekt. Månadsavgifterna kommer därför att behöva höjas. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna för bostadsrätterna med 10 % från och med den 1 januari 2025. Avgiften per kvadratmeter och år höjs med 66 kr till 727 kr per kvadratmeter och år.

Användande och skötsel av balkonger och fasader

Nu är vi snart klara med den första etappen av balkong- och fasadrenoveringen på Sickla strand 70 - 86. Styrelsen vill därför påminna om vad som gäller för användande och skötsel av våra balkonger och fasader, nya som gamla.

Det inte är tillåtet att:

- Fästa något på fasader, fönster och balkonger, balkonggolv eller balkongtak. Detta gäller även där det finns träväggar.
- Installera eluttag och lampor på balkongerna och fasaderna.
- Montera termometrar på fönsterkarmarna

Borrar eller skruvar du i fasaderna och balkongerna innebär det att fukt tränger in i materialet och skapar sprickbildning, vilket förkortar livslängden på fasaderna och balkongerna. Det påverkar även garantierna på utfört arbete gentemot föreningens entreprenör. Att hänga ut termometersladdar genom fönstren orsakar skador på fasaden. När sladden blåser fram och tillbaka river den upp putsen som en solfjäder på fasaden under fönsterblecket.

Enligt bostadsrättslagen är föreningen ansvarig för huset, inklusive fasad och balkong. Av den anledningen är det förbjudet för boende att göra någon åverkan utan föreningens godkännande.

Trafikskyltning i området

Trafikskyltningen förbättras i området för att tydliggöra var det råder parkeringsförbud och förbättrar skyltningen av parkeringsplatserna samt även varningsskyltar om lekande barn.

Inte tillåtet att hyra ut P-plats i andra hand

Vi påminner om att det inte är tillåtet att hyra ut din P-plats i andra hand. Enda undantaget är om du hyr ut din lägenhet i andra hand (vilket kräver tillstånd av styrelsen), och du hyr ut din parkeringsplats till din andrahandshyresgäst.

Glöm inte att registrera dina kontaktuppgifter på Mitt HSB

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

Välkommen till informationsmöten under hösten

Styrelsen ordnar två viktiga informationsmöten under hösten:

Informationsmöte den 13 november om föreningens ekonomi och underhållsprojekt

Hur utvecklas föreningens ekonomi på kort och lång sikt? Hur påverkar högre kostnader våra möjligheter att genomföra underhållsprojekten som planerat? Vilka är riskerna? Dessa frågor belyser vi den 13 november på ett informationsmöte om föreningens ekonomi och kommande underhållsprojekt.

I mötet medverkar Robert Öberg, ekonom på HSB, som på styrelsens uppdrag har gjort en djupgående verksamhetsanalys som visar hur föreningens ekonomi ser ut på kort och lång sikt. Vidare deltar Mats Tibblin, Byggfab, som styrelsen anlitar som byggkonsult.

Informationsmötet är också en chans för er att ställa frågor direkt till styrelsen och våra experter.

Datum och tid: den 13 november 2024, kl. 18 – 20.

Plats: Lilla scenen. Diesilverkstaden, Marcusplatsen 17 NACKA

Informationsmöte för boende i fastigheten Sickla strand 45 - 59 om kommande balkong- och fasadrenovering i den fastigheten.

OBS mötet gäller ej boende på andra adresser!

Informationsmöte för boende i fastigheten Sickla strand 45–59 om kommande balkong- och fasadrenovering (ej för boende på övriga adresser). I mötet medverkar representanter för styrelsen, byggentreprenören, Sehed Tresson och bygglidaren, Byggfab. För er som inte kan medverka kommer informationsmaterial att sändas ut och läggas på hemsidan direkt efter mötet.

Datum och tid: den 20 november 2024, kl. 18 – 20.

Plats: Föreningslokalen, Sickla strand 29

Med vänlig hälsning

Styrelsen Brf Sicklahus