

(english version below)



Viktiga datum att notera

Höstens städdag – Söndag 11 oktober kl. 11:00–14:00: Kom och gör fint i vår förening! I år bjuder vi på korvgrillning istället för den vanliga fikan. Vi ses på innergården!

Extrastämma – Tisdag 3 november kl. 19:00: Vi kallar till extrastämma angående nya stadgar. [Klicka här för att läsa förslaget på nya stadgar samt en kort sammanställning över skillnaderna mot nuvarande stadgar.](#)

Styrelsen kommer även att informera om den kommande stämningen av Peab angående konstruktionsfel samt ge en prognos för föreningens ekonomi för 2027 och 2028. [Klicka här för att läsa kallelsen.](#)



Ekonomi & Avgifter

Årets ekonomi är stabil och täcks av 2026 års avgiftshöjning.

Inför 2027 planeras en avgiftshöjning på ca 5%. Det beror främst på höjd tomträttsavgäld samt lån som ska läggas om.

Tack vare att föreningen efter årsskiftet (enligt beslut på årsstämman) börjar med direktdebitering av varm- och kallvatten per lägenhet kan vi hålla avgiftshöjningen nere på 5%. Se nedan.



Direktdebitering av varm- och kallvatten

På avgiftsavin från och med september/oktober kommer förbrukningen av varm- och kallvatten att synas.

Detta gör vi för att fånga upp eventuella felaktigheter i avläsningen. Schablonförbrukningen är ca 3000 liter kallvatten och 1500 liter varmvatten per person och månad. Det är viktigt att du kontaktar styrelsen om du upplever att din avläsning inte stämmer (styrelsen@brfgladjen.com). Då kan vi undersöka eventuella fel och åtgärda innan debiteringen startar i januari.

För att bedöma sin förbrukning så är schablonen lite mindre än 3 kubik kallvatten och 1,5 kubik varmvatten per månad och person. En vuxen i hushållet ca 5 kubikmeter/år, två vuxna i hushållet ca 100 kubikmeter/pr, två vuxna och två barn ca 200 kubikmeter/år.

Ingen debitering av förbrukning görs förrän 1/1 2027 enligt beslut på årsstämman. Mer info finns på föreningens hemsida under Information -> Vatten.



Återvinning & Farligt avfall

Hjälp oss hålla ordning i återvinningsrummet och respektera skyltningen!

Endast förpackningar som det finns återvinningskärl får lämnas i återvinningsrummet. Finns inget avsett kärl ansvarar du själv för transport till en återvinningscentral.

Platta till kartonger, töm säckar och håll ordning. Ökade kostnader för att återvinningen inte fungerar kommer att leda till avgiftshöjning för alla.

Otillåten dumpning av avfall kommer att debiteras med 1500 kr/gång på den felandes avgiftsavi.

Observera: Föreningen har inget abonnemang för hämtning av glödlampor, mindre elavfall, sprayflaskor etc (farligt avfall), då det är mycket kostsamt. Vi ber därför alla medlemmar att hjälpa till att ta med sitt farliga avfall till en återvinningscentral (ÅVC). Du kan också lämna ditt farliga avfall via SVOA:s returrunda, mobila återvinningen. [Klicka här för mer information.](#)

Vill du vara med i vår nya Trädgårdsgrupp?

Vår innergård behöver lite extra omsorg. Styrelsen har avsatt en budget till en frivillig trädgårdsgrupp. Är du intresserad av att engagera dig och göra innergården grön och fin? Skicka in din intresseanmälan till styrelsen: styrelsen@brfgladjen.com!

Kort om fastigheten & övrigt

Cykelrensning: En rensning av cyklar i föreningens utrymmen kommer att genomföras framöver via Cykelåtervinningen. Mer info kommer kring detta inom kort.

Laddplatser: Det finns just nu ca 5 lediga laddplatser i garaget.

"Akta våra hissen": Snart kommer ny information i portuppgångarna om hur vi undviker onödiga stopp i hissen. Vänligen ta del av denna!

Varma hälsningar,
Styrelsen i Brf Glädjen

Key Dates to Keep in Mind

Fall Clean-Up Day – Sunday, Oct 11, 11:00 AM–2:00 PM: Come help spruce up our community! This year, we're hosting a sausage grill-out instead of the usual fika. See you in the courtyard!

Extra Meeting – Tuesday, Nov 3 at 7:00 PM: We're calling an extra meeting regarding our updated bylaws. [Click here to read the proposed new bylaws and a quick summary of what's changing from the current ones.](#)

The board will also give an update on the upcoming lawsuit against Peab regarding structural defects, as well as share the financial forecast for 2027 and 2028. [Click here to read the official notice.](#)

Finances & Fees

Our finances for this year are solid and covered by the 2026 fee increase.

For 2027, we're planning a fee increase of around 5%. This is mainly due to higher ground rent (*tomträttsavgäld*) and upcoming mortgage renewals.

Thanks to the decision made at the annual meeting to switch to individual metering and billing for hot and cold water per apartment after the New Year, we're able to keep the fee increase down to 5%. See details below.

Direct Water Billing (Hot & Cold)

Starting on your September/October fee invoice, you will see your hot and cold water consumption listed.

We're doing this now to catch any potential reading errors ahead of time. The standard estimated usage is about 3,000 liters of cold water and 1,500 liters of hot water per person per month. Please contact the board (styrelsen@brfgladjen.com) right away if your reading looks odd so we can fix any issues before actual billing starts in January.

To help gauge your usage: the standard estimate is slightly under 3 cubic meters of cold water and 1.5 cubic meters of hot water per month per person. For one adult in a household, that's about 5 cubic meters/year; two adults, around 100 cubic meters/year; two adults and two kids, around 200 cubic meters/year.

No charges for water usage will be billed until Jan 1, 2027, as decided at the annual meeting. You can find more info on the website under Information -> Vatten.

Recycling & Hazardous Waste

Please help us keep the recycling room tidy and follow the signs!

Only items with a designated recycling bin may be left in the recycling room. If there isn't a bin for your item, you're responsible for taking it to a recycling center yourself.

Flatten your boxes, empty your bags, and keep things neat. Extra costs caused by improper recycling will end up leading to higher fees for everyone.

Anyone caught dumping unpermitted waste will be charged a 1,500 SEK fee on their monthly invoice.

Please note: The association does not have a pickup service for lightbulbs, small e-waste, spray cans, etc. (hazardous waste), as this is very expensive. We ask everyone to help out by taking hazardous waste to a local recycling center (ÅVC). You can also drop it off at SVOA's mobile recycling unit (*Returrundan*). [Click here for details.](#)

Want to Join Our New Garden Committee?

Our courtyard needs a little extra TLC! The board has set aside a budget for a volunteer garden committee. Interested in getting involved and helping make the courtyard green and beautiful? Send a quick email to the board at styrelsen@brfgladjen.com!

Quick Property Updates & Other News

Bike Cleanup: We will be clearing out unused bikes in the common areas soon through *Cykelåtervinningen*. More info coming shortly.

EV Charging Spots: We currently have about 5 vacant charging spots in the garage.

"Take Care of Our Elevators": Keep an eye out for new info posted in the building entrances soon on how to avoid unnecessary elevator breakdowns. Please take a moment to read it!

Warm regards,

The Board of Brf Glädjen