

Tidningen för styrelser i MBF-förvaltade föreningar

MBF NYTT

2024 | nummer 1 | Mars

VÅR EFTERSÄNDNING HAR
UPPHÖRT, SE SIDAN 9

VÅRT UNDERHÅLLSPROGRAM,
LÄS MER PÅ SIDAN 7

FYSISKA KVITTON I BOKFÖRINGEN
AVSKAFFAS, SE SIDAN 5

Mars 2024

Innehållsförteckning

- 3 Pontus har ordet
- 4 Möjligheten att hålla digitala årsstämmor
- 5 Avskaffandet av kravet på fysiska kvitton i bokföringen
- 6 Kvarlämnade saker i förråd och utrymmen.
Vad kan föreningen göra?
- 7 Underhållsplanens betydelse
- 8 Budgetförslag
- 9 Moms i samfällighetsföreningar
- 10 MBFs eftersändning upphör
- 10 Recept - Tandorispett med kyckling
- 11 Avgifter/Hyror
- 12 Ändrade öppettider
- 12 Faktaruta



Pontus har ordet

NYTT ÅR OCH NYA MÖJLIGHETER I MÄLARDALEN

Våren har redan gjort sitt intåg i Mälardalen och dagarna blir allt ljusare. Det är skönt att slippa mörkret på morgonen när man åker till arbetet, och det ger en härlig känsla av varmare tider framöver.

Hos oss på MBF pågår just nu ett intensivt arbete med årsredovisningar, revisioner och föreningsstämmor. Den här perioden, som sträcker sig långt in i maj, är en av våra mest arbetskrävande perioder under året.

Men även mitt i allt bokslutsarbete händer det mycket annat på MBF. Vi har nyligen uppdaterat våra normalstadgar så att de är kompatibla med de senaste lagförändringarna såsom att det nu finns möjlighet att hålla digitala årsstämmor.

Vi fortsätter att digitalisera för att minska antalet analoga försändelser och på det sättet minska CO2 utsläppen. Till exempel så använder numera fler än hälften av våra förvaltade föreningar möjligheten att signera sina årsredovisningar digitalt. En annan funktion är att inte kopiera upp årsredovisningen till samtliga boende utan låta den vara tillgänglig via MBF:s hemsida. På så sätt drar vi alla vårt strå till stacken för en bättre miljö.

Vi jobbar också med en uppgradering av vår kundportal, MBF Webb. Målet är att skapa förutsättningar för att direkt i kundportalen kunna skicka in ändringar av styrelse till Bolagsverket och på köpet få ett konstituerande protokoll. Lanseringen är planerad till hösten.

På vår Byggavdelning arbetar man för fullt med att ta fram nya och uppdatera gamla underhållsplaner. En underhållsplan är ett utmärkt verktyg för styrelser att ha som beredskap för framtida underhållskostnader, och är en viktig del av att kunna göra en bra budget. Om ni inte har en underhållsplan idag, rekommenderar vi starkt att ni funderar på om det inte är dags att skaffa en för er förening.

Byggavdelningen arbetar också med en rad andra projekt, till exempel balkongutbyggnader, fönsterbyten och förbättringsåtgärder på ventilation och värmeanläggningar. Inget projekt är för litet eller för stort. Kontakta gärna avdelningen om ni har några planer i er förening.

Vi ser fram emot ett spännande och givande 2024!

Pontus Gunnarsson, VD

MÖJLIGHETEN ATT HÅLLA DIGITALA ÅRSSTÄMMOR FÖR BOSTADSRÄTTS- OCH SAMFÄLLIGHETS FÖRENINGAR

I dagens digitaliserade värld är det inte längre nödvändigt att fysiskt närvara vid en årsstämma för att delta och rösta. Med hjälp av teknologi har det blivit möjligt att hålla digitala årsstämmor, vilket öppnar upp för en rad fördelar och möjligheter för både bostadsrätts- och samfällighetsföreningar.

En av de främsta fördelarna med digitala årsstämmor är den ökade tillgängligheten. Genom att mötet hålls online kan medlemmar från hela världen delta och rösta, oavsett var de befinner sig. Detta innebär att fler medlemmar har möjlighet att vara delaktiga i beslutsprocessen och påverka föreningens framtid.

En annan fördel är den minskade kostnaden och tidsåtgången för att organisera en årsstämma. För vissa föreningar såsom stugbyar i fjällen m.fl. kan istället för att boka en fysisk lokal och resa till platsen kan mötet enkelt genomföras via en digital plattform. Detta sparar både tid och pengar för föreningen och medlemmarna.

Det är viktigt att poängtera att för att det ska kallas för digital årsstämma ska man kunna säkerställa identiteten på de närvarande samt att man ska rösta, både öppet och slutet, digitalt. Här fungerar det inte med ett vanligt Teams, Zoom eller annat digitalt möte då röstningen inte kan ske anonymt om någon vill det. Idag finns ett antal program för att hålla säkra digitala stämmor och fler kommer vi säkert få se i framtiden. Sammanfattningsvis kan digitala årsstämmor vara lika säkra som fysiska möten. Genom att använda säkerhetsåtgärder som kryptering och autentisering kan man säkerställa att endast behöriga personer har tillgång till mötet och att röstningen är korrekt och pålitlig.

En annan viktig faktor att överväga är miljöpåverkan. Genom att hålla digitala årsstämmor minskar

man behovet av fysiska möten och därmed även utsläppen från resor och energiförbrukning. Detta bidrar till att minska företagets koldioxidavtryck och främjar en mer hållbar verksamhet.

Självklart finns det också vissa utmaningar och frågor som måste lösas när det gäller digitala årsstämmor. Till exempel kan det finnas tekniska problem som kan påverka mötets genomförande. Det är också viktigt att se till att alla medlemmar har tillgång till nödvändig teknisk utrustning och kunskap för att kunna delta i mötet.

För att hålla digitala årsstämmor är det viktigt att styrelsen och medlemmen får tillräcklig information och utbildning om hur mötena kommer att genomföras. Det är också viktigt att ha tydliga riktlinjer och regler för att säkerställa en rättvis och transparent process.

För att bostadsrätts- och samfällighetsföreningar ska kunna hålla digitala stämmor krävs att det finns inskrivet i föreningens stadgar. MBF har uppdaterat sin normalstadgar med den möjligheten. Sammanfattningsvis är möjligheten att hålla digitala årsstämmor en spännande utveckling som kan öppna upp för fler medlemmars deltagande och öka tillgängligheten. Genom att dra nytta av teknologins fördelar kan styrelse och medlemmar spara tid och pengar samtidigt som de bidrar till en mer hållbar verksamhet. Med rätt förberedelser och riktlinjer kan digitala årsstämmor vara ett effektivt sätt att genomföra viktiga beslut och forma föreningens framtid.

Vill ni läsa lagtexten så är detta länken: https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/betankande/digitala-bolags-och-foreningsstammor_hb01cu5/

AVSKAFFANDET AV KRAVET PÅ FYSISKA KVITTON I BOKFÖRINGEN

I dagens digitala era har tekniken revolutionerat vårt sätt att hantera ekonomi och bokföring. Ett viktigt steg framåt har varit avskaffandet av kravet på fysiska kvitton i bokföringen. Detta kommer inte bara förenkla processen för företagare och bokförare, utan också bidra till en mer hållbar och miljövänlig ekonomi.

Idag är det ett krav att föreningen ska spara fysiska kvitton som bevis på sina utgifter. Detta innebär att föreningen var tvungna att hålla ordning på en mängd papperskvitton, vilket inte bara var tidskrävande utan också ineffektivt och kostsamt. Dessutom är det lätt att kvitton försvinner eller skadas, vilket kunde leda till problem vid bokföringskontroller.

Med avskaffandet av kravet på fysiska kvitton kan föreningar nu istället använda digitala kvitton för att bevisa sina utgifter. Detta innebär att kvitton kan skickas och sparas elektroniskt, vilket sparar tid och minskar pappersförbrukningen. Dessutom är digitala kvitton mycket svårare att förlora eller skada, vilket ger en större trygghet för företagare.

Förutom att förenkla bokföringsprocessen och minska pappersförbrukningen kommer avskaffandet av kravet på fysiska kvitton också ha positiva effekter för miljön. Genom att minska användningen av papper minskar vi avverkningen av träd och minskar därmed vår påverkan på skogar och ekosystem. Dessutom minskar produktionen av papper också utsläppen av växthusgaser och andra föroreningar

som är förknippade med tillverkningsprocessen.

Det är viktigt att notera att avskaffandet av kravet på fysiska kvitton inte innebär att företagare inte längre behöver bevisa sina utgifter. Istället kommer digitala kvitton bli ett accepterat sätt att bevisa utgifter vid bokföringskontroller. Detta innebär att företagare fortfarande måste ha en tydlig och korrekt dokumentation av sina utgifter, men att de nu har möjlighet att göra det på ett mer effektivt och hållbart sätt.

Sammanfattningsvis har avskaffandet av kravet på fysiska kvitton i bokföringen varit en välkommen förändring för företagare och bokförare. Det har förenklat processen, minskat pappersförbrukningen och bidragit till en mer hållbar ekonomi. Genom att använda digitala kvitton kan företagare spara tid, pengar och resurser samtidigt som de uppfyller sina bokföringskrav. Det är ett viktigt steg framåt för vår digitala och miljömedvetna framtid.

De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 juli 2024.

Vill du läsa lagtexten så finns den här: <https://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2024/01/avskaffat-krav-pa-bevarande-av-pappersmaterial-med-rakenskapsinformation/>

KVARLÄMNAD SAKER I FÖRRÅD OCH UTRYMMEN: VAD KAN FÖRENINGEN GÖRA?

Ibland lämnar bostadsrättshavare eller hyresgäster kvar saker i vinds- eller källarförråd, eller i andra allmänna utrymmen i föreningen. Vad kan föreningen göra med dessa saker?

Hyresgästers kvarlämnade saker:

- Föreningen ska **uppmäna hyresgästen** att hämta sina saker, muntligen eller skriftligen.
- Om hyresgästen inte hämtar sakerna inom **tre månader** tillfaller de föreningen utan ersättning.
- Föreningen måste kunna **bevisa** att de uppmanat hyresgästen.
- Om hyresgästens adress är okänd, tillfaller sakerna föreningen efter **sex månader**.
- Föreningen kan välja att invänta tremånadersfristen efter att ha skickat uppmaningen.

Bostadsrättshavares kvarlämnade saker:

- Bostadsrättslagen har inte samma bestämmelser som hyreslagen.
- Om ägaren är känd ska föreningen **uppmäna denne** att hämta sina saker.
- Om ägaren inte hämtar sakerna kan föreningen ansöka om **särskild handräddning** hos Kronofogden.
- Om ägaren är okänd gäller **lagen om hittegods**.
- Föreningen tar hand om saken och anmäler till polisen.
- Cyklar: Styrelsen skickar information till polisen.
- Om ägaren inte anmäler sig inom tre månader tillfaller saken föreningen.

Förteckning och dokumentation:

- Föreningen kan slänga saker som uppenbart saknar värde.
- En enkel **förteckning** över kvarlämnade saker bör upprättas.
- Förteckningen bör bevitnas av utomstående personer.
- Föreningen kan **fotografera** sakerna för bevisvärde.

Rensning av utrymmen:

- Föreningen bör informera om rensningen i brevlådor och på anslagstavlor.
- Medlemmarna bör uppmanas att märka sina saker tydligt.

Tips:

- Se till att ha tydliga rutiner för hantering av kvarlämnade saker.
- Dokumentera allt noggrant.
- Kommunicera tydligt med berörda personer.

Underhållsplanens betydelse för er förening

En välstrukturerad underhållsplan är som en försäkring mot oväntade händelser. Den tar hänsyn till den nuvarande statusen för fastigheten och projicerar framåt för att förutse och mildra potentiella problem.

Att investera i en välutvecklad underhållsplan är som att ge fastigheten ett framtidsdiplom. Det säkerhetsställer att varje komponent, från takpannor till VVS-system, behandlas med respekt och omsorg. Dessutom ger det en känsla av trygghet för de som äger eller förvaltar fastigheten, eftersom de vet att de är rustade för att möta de utmaningar som tidens gång kan föra med sig.

I en värld där hållbarhet och effektivitet är nyckelord, blir underhållsplaner inte bara ett krav utan en strategisk fördel.

De är inte bara en uppgift att checka av, utan snarare en möjlighet att investera i fastighetens långsiktiga framgång och välmående.

Så låt oss betrakta underhållsplaner som den kloka investering de är och möta framtiden med förtroende och vetande att varje skruv och varje led har sitt eget utrymme i det stora spelet av tid och underhåll.

Vill ni veta mer eller få en offert kontakta:

Thom Cederberg

021-40 33 27

thom.cederberg@mbf.se

PLANIMA ett lättöverskådligt program

Vi har som tidigare meddelat att vi investerat i ett nytt program som gör underhållsplaneringen ännu mer lättöverskådlig. Med vår nya abonnemangstjänst kan ni luta er tillbaka samtidigt som ni varje år har en uppdaterad plan för er fastighet.

I vårt abonnemang ingår alltid:

- En 50 årig plan
- Samtal och uppdatering av underhållsplanen en gång per år
- Lagringsutrymme för ritningar mm.
- Ny okulärbesiktning vart 5:e år.



BUDGETFÖRSLAG

Snart påbörjas arbetet med våra föreningars budgetförslag för räkenskapsåret 2023/2024. Det gäller de föreningar med bokslut 30 juni och 31 augusti. Budgetförslaget för år 2024/2025 samt prognos för innevarande år kommer att skickas från MBF i början av maj, då vi beräknar att alla budgetförslag ska vara klara. Budgetförslaget skickas ut via e-post eller brev.

Därefter är det lämpligt att styrelsen bokar in ett styrelsemöte för behandling av budgetförslaget.

Om ni vet något som kan påverka budgeten så meddela er ekonom så det kommer med i budgetförslaget.

Se också till att skicka in samtliga protokoll under räkenskaps-

året. Det gäller årsstämmoprotokoll, konstituerande protokoll samt styrelseprotokoll inkl. bilagor.

Om föreningen har en underhållsplan som MBF inte tagit del av ber vi er skicka in den till oss.

Det är viktigt att styrelsen protokollför att budgeten är behandlad och vad ni har beslutat angående årsavgifterna.

Det är styrelsens uppgift att skriftligt meddela föreningens medlemmar om en eventuell förändring av årsavgiften innan avierna skickas ut.

MOMS I SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGAR

Den 20 februari 2024 behandlade Högsta Förvaltningsdomstolen mervärdesbeskattning (moms) i samfällighetsföreningar. Domstolen fastslog att uttaxering enligt andelstal ej är föremål för mervärdesskatteplikt (momsplikt).

MBF har tagit del av domsluten och bevakar utvecklingen. Skatteverket har tagit bort sitt tidigare publicerade ställningstagande som behandlade moms för samfällighetsföreningar, men ännu inte inkommit med ytterligare information om hur den praktiska hanteringen baserat på HFDs domslut skall fortsätta.

MBF fortsätter bevakningen av detta och återkommer till våra berörda förvaltade föreningar med ytterligare information när nya riktlinjer från berörda myndigheter uppdateras.

MBFS EFTERSÄNDNING UPPHÖRT

Nu har MBFs eftersändning upphört efter 2 år.

Vi hoppas att ni varit i kontakt med era leverantörer och adressändrat. Om inte kontakta dom omgående.

För att lättast se om ni adressändrat, titta alltid på fakturan vid attest. Om det står Källgatan 14 kontakta då leverantören för ändring till Box.

Brf föreningen

c/o MBF

Box 581

721 10 Västerås



TANDOORISPETT MED KYCKLING OCH RAITA I BRÖD

Recept av: Tareq Taylor

4 personer

Tandoorikyckling

4 kycklingbröst
1 dl matyoghurt
3 tsk tandoorikrydda
0,5 citron
1 msk matolja

Tandoorikrydda

2 vitlösklyftor, pressade
1 msk färsk ingefära, finskuren
1 tsk chiliflakes
1 tsk malen koriander
2 krm malen svartpeppar
2 krm malen gurkmeja
0.5 tsk salt

Kålsallad

100 g spetskål
2 salladslökar
1 kruka färsk koriander
2 msk vitvinsvinäger
2 msk flytande honung

Raita

0.5 tsk korianderfrö
0.5 tsk hel kummin
2 dl yoghurt
1 dl gurka, finskuren,
1 msk salladslök, finskuren
0,5 dl färsk mynta, hackad
0.5 dl färsk koriander, hackad
0.5 krm salt

Gör så här:

1. Blanda yoghurten med kryddorna, citronsaft och matolja. Skär kycklingen i lagom stora bitar till att kunna trä på spett.
2. Lägg kycklingen i yoghurtblandningen och marinera i minst 6 timmar i kylen.
3. Lägg träspett i vatten i 30 min. Strimla kål och salladslök. Skär koriandern grovt. Blanda samman i en bunke med övriga ingredienser till kålsalladen.
4. Rosta korianderfrön och kummin i en stekpanna. Stöt därefter kryddorna i en mortel. Blanda samman samtliga ingredienser till raitan i en skål.
5. Blanda vitlök och smör.
6. Trä kycklingen på spett och grilla spetten klara på grillen.
7. Värm tortillabröden på grillen och pensla dem med lite vitlökssmör.
8. Servera kycklingen i tortillabröd med kålsallad och raita.

Till servering

Tortillabröd
50 g smör
1 vitlösklyfta, pressad

AVGIFTER/HYROR

MBF aviserar hyror och avgifter kvartalsvis. För att hinna lägga in ändringar måste vi få besked enligt följande:

Avier för månad:

juli, augusti, september

Meddela ändringar senast:

2024-05-21

ÄNDRADE ÖPPETTIDER UNDER VÅREN

v. 13	28 mars	Öppet 08:00-13.00
v. 13	29 mars	Stängt
v. 14	1 april	Stängt
v. 18	30 april	Öppet 08:00-13:00
v. 18	1 maj	Stängt
v. 19	8 maj	Öppet 08:00-13:00
v. 19	9-10 maj	Stängt
v. 23	5 juni	Öppet 08:00-13:00
v. 23	6-7 juni	Stängt



Om MBF-NYTT

MBF-NYTT utkommer 4 gånger per år av Mälardalens Bostadsrättsförvaltning och publiceras på vår hemsida.

Kontakta oss:

info@mbf.se

021-40 33 00

www.mbf.se



Följ MBF på

Faktarutan

KPI (Konsumentprisindex)

Oktober 2023	409,07
Oktober 2022	384,04
Oktober 2021	346,44

Prisbasbelopp 2024 57 300 kr



Referensränta 4 % 2024-01-01-2024-06-30

Referensräntan är en räntesats som fastställs 2 gånger per år av Riksbanken. Räntan kan ändras den 1 januari och den 1 juli.

Referensräntan motsvarar Riksbankens styrränta vid utgången av föregående halvår, avrundat till närmast högre halva procentenhet. Referensräntan har inget penningpolitiskt syfte.

Arbetsgivaravgift 2024 31,42% för personer födda 1958-eller senare
10,21% för personer födda 1938-1957
0% för personer födda 1937 eller tidigare

Milersättning 2024 Den skattefria milersättningen är 25kr/mil