

Tidningen för styrelser i MBF-förvaltade föreningar

MBF  **NYTT**

2024 | nummer 3 | September

**Finns det vinning i att
byta hiss? Se sid. 4**

**Dags att se över radon i fast-
tigheten, se sid. 8**

September 2024

Innehållsförteckning

- 3 Pontus har ordet
- 4 Finns det vinning i att byta hiss?
- 5-6 Planima—underhållsplan på ett lätt sätt
- 7 Skadedjur och bekämpning
- 8 Radonmätning
- 9 Budgetförslag 2025
- 10 Vinterunderhåll för Bostadsrättsföreningar
- 11 Recept—Mangokyckling
- 12 Avgifter/Hyror
- 12 Ändrade öppettider
- 12 Har du missat att säga upp ett avtal?
- 13 Faktarutan



Pontus har ordet

Förhoppningsvis har ni, liksom jag, haft en skön sommar och är nu redo inför höstens arbete.

En nyhet som vi arbetar intensivt med är att införa månadsavisering av månadsavgifter och hyror istället för de tre avier vi skickar ut kvartalsvis idag. Förändringen kommer genomföras från årsskiftet. Det innebär också att vi ansluter oss till Kivra. Dessutom kommer det finnas möjlighet att få avin via e-post. De tidigare aviseringssätten, autogiro, pappersavi eller e-faktura via internetbanken kommer självklart att finnas kvar. För de som har individuell mätning och debitering (IMD) blir månadsdebitering även ett lyft då eftersläpningen på debiteringen inte blir så lång. I samband med övergången till månadsavisering kommer vi även att byta inkassobolag som kommer sköta både påminnelse- och inkassohanteringen på vårt uppdrag. Mer information om övergången till månadsavisering och de nya aviseringsmöjligheterna kommer längre fram i höst.

På MBF går vi in i en period av budgetarbete

för våra föreningar med bokslut den 31 december. Precis som tidigare år så är räntenvåerna höga i förhållande till de senaste åren. Vi kan se räntesänkningar framöver, men om dessa kommer slå igenom fullt ut under 2025 är lite för tidigt att spekulera om. Tyvärr har övriga driftkostnader ökat i pris och inför 2025 aviserar vissa energibolag höga ökning- ar. Vi räknar därför med en intensiv budget- period även detta år.

För att styrelsen i föreningen ska få ett bättre underlag att planera föreningens ekonomi kommer vi under årets budgetperiod erbjuda flerårsbudgeter. Föreningen kan då tillsammans med sin MBF ekonom simulera och planera finansieringen av kommande underhållsåtgärder och på så sätt få en mer och bättre kontroll på föreningens ekonomi framöver. Separata erbjudanden kommer skickas ut från er ekonom.

Pontus Gunnarsson, VD



Hissar

Finns det vinning i att byta hiss?

NÄR BÖR DU BYTA UT ER HISS?



Det bästa alternativet för en hiss som är 25 år eller mer är att göra ett fullständigt byte.



Är ofta ut drift, tar lång tid mellan våningsplanen, har en trång hisskorg och manuella dörrar som gör det svårt att komma in och använda hissen.

VARFÖR SKA DU BYTA?



En modern anläggning är betydligt mer energi- och kostnadseffektiv än en gammal hiss. I dag finns det ett stort antal äldre hissanläggningar, vilket betyder höga underhålls- och driftskostnader, samt onödigt hög energiförbrukning. En gammal hydraulhiss har exempelvis dålig verkningsgrad, vilket betyder att en hissrenovering kommer att innebära stor energibesparing. Äldre hissar är även ofta överbelysta, vilket också bidrar till onödiga kostnader. Här kan vi installera en energieffektiv hissbelysning som tänds och stängs av per automatik. En hissmodernisering medför bättre driftsekonomi och större miljöhänsyn, ibland räcker det att byta ut enskilda komponenter.



MBF BYGGKONSULTER

På MBF avdelning för teknisk förvaltning hjälper vi er bostadsrättsförening med allt det praktiska! Våra byggnadsingenjörer är specialiserade mot konsulttjänster för just bostadsrättsföreningar, och har alla lång erfarenhet av upphandling och projektledning för både större och mindre byggprojekt.

Vi kommer ut till er på plats för en första bedömning och konsultation – därefter upprättar vi en plan framåt. Om det krävs specialistkompetens utöver den vi själva besitter inhouse, tar vi självklart in den också.

KONTAKTA OSS



www.mbf.se



ÖKA TILLGÄNGLIGHETEN

Det finns bidrag att söka när du ökar tillgängligheten i fastigheten, tex byter från manuella dörrar till automatisk öppning.

021-40 33 00



Planima - Underhållsplan på ett lätt sätt

Som MBF kund har ni möjlighet att prenumerera på tjänsten Planima, som är ett webbaserat planeringsverktyg för underhållsplaner. Ett framtidssäkert och enkelt sätt att jobba med föreningens underhållsplan.

Fördelarna med en digital underhållsplan.

Koll på fasighet och ekonomi

Som Brf behöver ni ha koll på alla kommande renoveringar och vad de kommer att kosta. Tack vare unika funktioner och vyer får ni snabbt kontroll på planen framåt och kan jobba både proaktivt och långsiktigt.

All hjälp ni behöver

Som Brf-styrelse kan det vara svårt att ha koll på allt. Utöver experthjälpen ni får av oss på MBF, har ni också tillgång till teknisk support direkt i programmet via Chat och mejl.

Smidigt styrelsearbete

Glöm sega möten och glömda dokument. Samarbeta enkelt och ta bra beslut genom att samla allt på ett ställe. Allt ni gör sparas automatiskt.

Forts. sid 6

Framtidssäkrat arbete

Enkel webbaserad app anpassad för Brf:er. Oavsett kunskapsnivå kan ni komma igång snabbt och jobba med er underhållsplan. Bara att logga in i webb-läsaren och köra igång.

Detta ingår :

- En underhållsplan som sträcker sig 50 år.
- Tillgång till programmet där ni själva kan ta ut rapporter m.m.
- Årligt samtal med en av MBFs byggkonsulter .
- Uppdatering av underhållsplanen.
- Ny okulärbesiktning vart femte år.
- Samlingsyta för era byggrelaterade avtal, offerter och viktiga handlingar.



Nyfiken

Kontakta oss gärna för en offert!

021-40 33 00

bygg@mbf.se



5 vanligt förekommande skadedjur i Bostadsrättsföreningar och hur de bekämpas

Skadedjur kan orsaka stora problem i bostadsrättsföreningar, både genom att skada byggnader och sprida sjukdomar. Här är en översikt över några av de vanligaste skadedjuren och hur man kan bekämpa dem.

Vanliga skadedjur

1. Råttor och möss

- **Problem:** Råttor och möss kan orsaka allvarliga skador på byggnader genom att gnaga på elledningar, rör och isolering. De kan också sprida sjukdomar.
- **Bekämpning:** För att bekämpa råttor och möss är det viktigt att hålla rent och städad, särskilt i förråd och soprum. Användning av fällor och elektroniska avskräckare är effektiva metoder.

2. Vägglöss

- **Problem:** Vägglöss är små insekter som lever av blod från människor och djur. De kan orsaka kliande bett och allergiska reaktioner.
- **Bekämpning:** Sanering av vägglöss kräver ofta professionell hjälp. Det är viktigt att tvätta och torka alla textilier i hög temperatur och att dammsuga noggrant.

3. Kackerlackor

- **Problem:** Kackerlackor kan sprida bakterier och allergener. De trivs i varma, fuktiga miljöer och kan snabbt föröka sig.
- **Bekämpning:** För att bekämpa kackerlackor bör man hålla kök och badrum torra och rena. Användning av insektsmedel och professionell sanering kan vara nödvändigt.

4. Myror

- **Problem:** Myror kan invadera hem i jakt på mat och vatten. De kan också skada

trästrukturer.

- **Bekämpning:** För att bekämpa myror är det viktigt att täta sprickor och hål där de kan ta sig in. Användning av myrmedel och fällor kan också vara effektivt.

5. Silverfiskar

- **Problem:** Silverfiskar trivs i fuktiga miljöer och kan skada papper, textilier och livsmedel.
- **Bekämpning:** För att bekämpa silverfiskar bör man minska fuktigheten i hemmet genom att använda avfuktare och ventileras väl. Användning av insektsmedel kan också hjälpa.

Förebyggande åtgärder

För att minimera risken för skadedjursangrepp är det viktigt att bostadsrättsföreningar vidtar förebyggande åtgärder:

- **Regelbunden inspektion:** Genomför regelbundna inspektioner av fastigheten för att tidigt upptäcka tecken på skadedjur.
- **God hygien:** Håll gemensamma utrymmen rena och fria från matrester och skräp.
- **Täta byggnader:** Se till att byggnaden är väl tätad för att förhindra att skadedjur tar sig in.
- **Utbildning:** Informera boende om hur de kan bidra till att förebygga skadedjursproblem.

Sammanfattning

Skadedjur kan utgöra en stor utmaning för bostadsrättsföreningar, men genom att vidta rätt åtgärder kan man effektivt bekämpa och förebygga problem. Regelbunden inspektion, god hygien och professionell hjälp vid behov är nyckeln till en skadedjursfri miljö.

Radonmätning i Bostadsrättsföreningar: En viktig åtgärd för hälsosamma hem

Radon är en osynlig och luktfri radioaktiv gas som kan utgöra en allvarlig hälsorisk om den förekommer i höga halter inomhus. För bostadsrättsföreningar är det därför av yttersta vikt att regelbundet mäta radonhalten i fastigheten för att säkerställa en trygg och hälsosam boendemiljö.

Varför är radon farligt?

Radon bildas naturligt när uran bryts ner i marken. När gasen sipprar upp genom marken kan den tränga in i byggnader och ansamlas till farliga nivåer. Långvarig exponering för höga radonhalter ökar risken för lungcancer, vilket gör radonmätning till en viktig förebyggande åtgärd.

Lagkrav och rekommendationer

Enligt Strålsäkerhetsmyndigheten (SSM) är det fastighetsägarens ansvar att mäta radonhalten och vidta åtgärder om den överskrider referensnivån på 200 becquerel per kubikmeter (Bq/m³). För bostadsrättsföreningar innebär detta att styrelsen måste säkerställa att mätningar genomförs regelbundet, minst vart tionde år, och i samband med större ombyggnationer.

Hur går radonmätning till?

Radonmätning utförs vanligtvis med hjälp av spårfilmsdosor som placeras ut i lägenheterna under minst två månader, helst under eldningssäsongen (1 oktober—30 april) för att få ett årsmedelvärde. Dosorna placeras i minst två rum per lägenhet, vanligtvis sovrum och vardagsrum, och samtliga lägenheter på bottenplan samt minst 20% av övriga lägenheter bör mätas.

Åtgärder vid höga radonhalter

Om mätningen visar att radonhalten överstiger 200 Bq/m³ måste åtgärder vidtas för att sänka nivån. Vanliga åtgärder inkluderar förbättrad ventilation, tätning av sprickor i grunden och installation av radonsugar. Det är viktigt att anlita en certifierad radonkonsult för att säkerställa att åtgärderna är effektiva och långsiktiga.

Sammanfattning

Regelbunden radonmätning är en nödvändighet för bostadsrättsföreningar för att skydda boende från de hälsorisker som radon innebär. Genom att följa lagkrav och rekommendationer kan föreningar säkerställa en trygg och hälsosam boendemiljö för alla medlemmar.



Budgetförslag 2025

Nu pågår arbetet med våra föreningars budgetförslag för 2025 samt prognos för innevarande år. Budgetförslagen kommer att skickas ut via e-post till våra föreningar senast den 6 november.

Ni som styrelse kan redan nu planera in ett styrelsemöte efter den 6 november för att behandla budgetförslaget. Senast onsdagen den 20 november önskar er ekonom besked om eventuella revideringar av budgeten och besked om årsavgiften från och med 1 januari 2025.

Allt som kan påverka budgeten bör informeras er ekonom så att det kan räknas in i budgetförslaget.

Det är viktigt att följande protokoll inkommer till MBF:

- Samtliga styrelseprotokoll för 2024.
- Konstituerande protokoll efter årsstämman.
- Årsstämmoprotokoll inkl. bilagor.

Glöm inte att protokollföra att budgeten är behandlad av styrelsen samt vad ni har beslutat om årsavgifterna.

Tänk också på att det är ni i styrelsen som ansvarar för att skriftligt informera era medlemmar om en eventuell förändring av årsavgiften innan avierna skickas ut.

Ta kontakt med er ekonom om ni har några funderingar.

Vinterunderhåll för bostadsrättsföreningar



Snöskottning är en viktig del av vinterunderhållet för bostadsrättsföreningar. Här är några viktiga punkter att tänka på:

Ansvar och lagkrav

Fastighetsägarens ansvar:

- Bostadsrättsföreningen, som fastighetsägare, är ansvarig för att utföra snöskottning och halkbekämpning inom fastighetens område
- Detta inkluderar både mark och tak. Snö och is som kan rasa ner från tak måste avlägsnas för att förhindra skador på personer och egendom.

Kommunens regler:

- Kommunen kan ålägga fastighetsägare att även sköta snöröjning på gångvägar och trottoarer i anslutning till fastigheten.
- Reglerna kan variera mellan olika kommuner, så det är viktigt att kontrollera vad som gäller i just din kommun.

Praktiska åtgärder

Snöskottning på mark:

- Föreningen kan själva hantera snöskottning på marken, men det måste göras utan oskä-

ligt dröjsmål för att undvika olyckor.

- Halkbekämpning med sand eller salt är också viktigt för att förhindra halkolyckor.

Snöskottning på tak:

- Skottning av tak är riskfyllt och bör utföras av professionella fackmän med rätt säkerhetsutrustning.
- Föreningen har ett strikt ansvar för att förhindra att snö och is faller ner från taket, vilket innebär att de kan bli skadeståndsskyldiga även om ingen vårdslöshet föreligger.

Förebyggande åtgärder

- **Teckna avtal:** Det är klokt att teckna avtal med en snöröjningsfirma för att säkerställa att snöröjningen sköts professionellt och i tid.
- **Varningsskyltar:** Även om varningsskyltar inte befriar föreningen från ansvar, kan de minska risken för olyckor och påverka bedömningen av eventuell vårdslöshet.

Genom att följa dessa riktlinjer kan bostadsrättsföreningar säkerställa att deras fastigheter är säkra och tillgängliga under vintermånaderna.

RECEPT

Mangokyckling

Ingredienser

4 st	kycklingfiléer
1-2 tsk	sambal oelek
1 dl	vatten
1 st	hönsbuljongtärning
1 msk	soja
1 st	purjolök
2 dl	crème fraiche
2 msk	mango chutney
1 mango	(går även bra med fryst mango)

Gör så här:

1. Strimla och stek kycklingfiléerna i smör i en stekpanna.
2. Lägg i sambal oelek, vatten, buljongtärning och soja. Koka under lock i 15 min.
3. Strimla purjolöken grovt. Rör i purjolök, crème fraiche och mango chutney. Låt koka 5 min.
4. Dela mangon i småbitar och lägg i grytan.
5. Servera med ris och extra mango chutney bredvid.

SMAKLIG MÅLTID

Avgifter/hyror

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

Avier för månad:

januari, februari, mars

Meddela ändringar senast:

2024-11-19

Ändrade öppettider under hösten

V.44

1 november

Öppet kl. 08:00 –13:00

HAR DU MISSAT ATT SÄGA UPP ETT AVTAL?

Med MBFs avtalsmodul registrerar ni alla föreningens avtal direkt i kundportalen. Därefter skickas automatiskt påminnelser till rätt person när det är dags att säga upp, förlänga eller omförhandla avtalet.

På köpet får ni dessutom alla föreningens avtal samlade på ett ställe, strukturerade och tillgängliga för alla i styrelsen när som helst på dygnet.

Läs mer om tjänsten på

[https://mbf.se/styrelser/
mbf-webbtjanster/](https://mbf.se/styrelser/mbf-webbtjanster/)



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 sociala medier



FAKTARUTA

KPI (Konsumentprisindex)

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



Prisbasbelopp 2024 57 300 kr

Referensränta 4 % 2024-07-01-2024-12-31

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 25 kr/mil