

Tidningen för styrelser i MBF-förvaltade föreningar

MBF NYTT

2025 | nummer 1 | Mars

RÖRLIG ELLER BUNDEN RÄNTA.
VAD SKA FÖRENINGEN VÄLJA?,
SE SIDAN 10

VÅRT UNDERHÅLLSPROGRAM,
SE SIDAN 7

OBLIGATORISKT FÖR FÖRENINGAR ATT
LÄMNA IN SIN ÅRSREDOVISNING TILL
BOLAGSVERKET, SE SIDAN 8

Mars 2025

Innehållsförteckning

- 3 Pontus har ordet
- 4 Nedstängning av 2G och 3G-nätet i Sverige
- 5 Att sätta rätt avgift i en bostadsrättsförening
- 6 Nya regler för närsortering införs från och med 1 januari 2027
- 7 Underhållsplanens betydelse
- 8 Obligatoriskt att lämna in sin årsredovisning till Bolagsverket
- 9 Budgetförslag
- 10 Rörlig eller bunden ränta. Vad ska föreningen välja?
- 11 Utlägg i kundportalen
- 11 Gemensamma styrelseinloggningen — Byte av lösenord
- 12 Avgifter/hyror
- 12 Andrade öppettider
- 12 En hjärtstartare ökar möjligheten att rädda liv!
- 13 Faktaruta



Pontus har ordet

Då var det återigen ett nytt år och i Mälardalen har till och med våren gjort sitt intåg. Dagarna blir ljusare och det är inte längre mörkt när man åker till arbetet, vilket ger ett löfte om varmare årstider framöver.

Hos oss pågår nu ett intensivt arbete med årsredovisningar, revisioner och föreningsstämmor. Ett arbete som pågår långt in i maj och som är en av våra mest arbetskrävande perioder.

Förutom arbetet med bokslut så lägger vi mycket fokus på att utveckla kundportalen för att underlätta ert styrelsearbete. Utvecklingen med digitalisering, digitala medarbetare, digifiering mm går fortare och fortare. Vi har sedan första januari infört månadsavisering för avgifter och hyror. Vi har haft några mindre inkörningsproblem men det mesta rullar nu på som det ska och många uppskattar att de nu kan få avierna direkt i Kivra samt att de som har IMD (individuell mätning och debitering) får kortare månadsintervall, vilket är mycket uppskattat.

Det som är närmast på agendan utvecklingsmässigt är möjligheten att från kundportalen

registrera förändringar i styrelsen direkt mot Bolagsverket. Då kommer det också bli möjligt att signera avtal, styrelseprotokoll mm via bank-id i vår kundportal. Fler nyheter är på gång i kundportalen men de är i ett tidigt skede så de informerar jag om i nästa MBF-Nytt.

På vår byggavdelning arbetar man för fullt med att ta fram nya och uppdatera gamla underhållsplaner. En underhållsplan är, som jag ser det, ett utmärkt verktyg för styrelserna att ha beredskap för framtida underhållskostnader och därmed också ett måste för att göra en bra budget. Har ni ingen underhållsplan idag så ta er en allvarlig funderare om inte det är dags även för er förening. Andra projekt som byggavdelningen arbetar med är balkongutbyggnader, fönsterbyten samt förbättringsåtgärder på ventilation och värmeanläggningar. Inget projekt är för litet eller för stort. Kontakta dem gärna om ni har några planer i er förening.

Pontus Gunnarsson, VD

NEDSTÄNGNING AV 2G OCH 3G-NÄTET I SVERIGE: VAD INNEBÄR DET FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR?

I slutet av 2025 planerar de största teleoperatörerna i Sverige att stänga ned 2G och 3G-näten. Detta teknikskifte är en del av övergången till modernare och mer effektiva kommunikationsteknologier som 4G och 5G.

Men vad innebär detta för bostadsrättsföreningar?

Många bostadsrättsföreningar använder äldre säkerhetssystem som är beroende av 2G eller 3G-nätet för att kommunicera med larmcentraler. Dessa system måste uppgraderas till att använda 4G eller 5G för att säkerställa fortsatt funktionalitet.

Internet of Things (IoT)-enheter, såsom smarta termostater, vattenmätare och belysningsystem, som är beroende av 2G eller 3G, kommer att behöva uppgraderas eller bytas ut. Detta kan innebära betydande kostnader och planering för bostadsrättsföreningar.

Interna kommunikationssystem som använder äldre mobilnät för att skicka data mellan olika delar av fastigheten kommer att påverkas. Detta inkluderar exempelvis hissövervakning och fjärrstyrda dörrlås.

För att förbereda sig för nedstängningen av 2G och 3G-näten bör bostadsrättsföreningar:

- Inventera nuvarande utrustning: Identifiera vilka system och enheter som är beroende av 2G eller 3G.
- Budgetera för kostnader: Säkerställ att det finns tillräckliga medel avsatta för att täcka kostnaderna för uppgraderingar.
- Samarbeta med leverantörer: Kontakta leverantörer av säkerhetssystem och IoT-enheter för att få råd och support kring övergången.
- Informera boende: Håll boende informerade om förändringarna och hur de kan påverkas.

Genom att vara proaktiva och förberedda kan bostadsrättsföreningar säkerställa en smidig övergång till de nya kommunikationsteknologierna och minimera störningar för boende och verksamhet

ATT SÄTTA RÄTT AVGIFT I EN BOSTADS- RÄTTSFÖRENING

Vikten av att sätta en rättvis månadsavgift för en bostadsrättsförening

Utmaningar och lösningar med stöd från MBF

Att sätta en rättvis månadsavgift är en av de mest kritiska uppgifterna för en bostadsrättsförenings styrelse. En rättvis månadsavgift säkerställer inte bara föreningens ekonomiska stabilitet, utan också medlemmarnas långsiktiga välbefinnande och trivsel. Men vad innebär en rättvis månadsavgift och varför är det så svårt att fastställa den?

Varför är en rättvis månadsavgift viktig?

En rättvis månadsavgift är avgörande eftersom den täcker föreningens löpande kostnader som fastighetsunderhåll, driftkostnader, försäkringar och kapitaltjänstkostnader. Det är också viktigt att avgiften bidrar till föreningens framtida fondering för att möta oväntade utgifter och långsiktiga underhållsplaner. Om månadsavgiften är för låg kan det leda till bristande underhåll och i värsta fall en ohållbar ekonomisk situation. Å andra sidan, om avgiften är för hög, kan det bli en ekonomisk börda för medlemmarna och påverka deras levnadskvalitet och bostadsmarknadens attraktivitet.

Svårigheten att fastställa rätt månadsavgift

Att fastställa rätt månadsavgift är ingen lätt uppgift. Det krävs en noggrann analys av föreningens nuvarande och framtida ekonomiska behov. Styrelsen måste ta hänsyn till flera faktorer såsom byggnadens ålder, skick och kommande underhållsbehov, ekonomiska prognoser samt medlemmarnas betalningsförmåga.

Det är också en utmaning att kommunicera och få acceptans för avgiftsjusteringar från medlemmarna. Många medlemmar kan ha svårt att förstå de långsiktiga ekonomiska behoven och kan motsätta sig avgiftshöjningar, även om de är nödvändiga för föreningens hälsa.

MBFs stöd till föreningsstyrelser

Här kommer MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning) in i bilden som en värdefull partner. MBF har lång erfarenhet av att stödja bostadsrättsföreningar med ekonomisk förvaltning och rådgivning. Genom att använda beprövade modeller och analyser kan MBF hjälpa styrelser att göra välgrundade beslut om månadsavgiften.

MBF erbjuder:

- Detaljerade ekonomiska analyser och prognoser
- Rådgivning kring budgetering och fondering
- Insikter baserade på branschens bästa praxis

Med MBFs stöd kan styrelsen känna sig tryggare i sina beslut och säkerställa att månadsavgiften är både rättvis och långsiktigt hållbar. Genom att balansera föreningens behov med medlemmarnas förmåga att betala kan föreningen skapa en stabil och trivsamt boendemiljö för alla.

Att sätta en rättvis månadsavgift är en komplex men nödvändig uppgift. Med rätt stöd och verktyg, som de MBF erbjuder, kan styrelsen navigera dessa utmaningar och säkerställa föreningens ekonomiska hälsa för många år framöver.

NYA REGLER FÖR NÄRSORTERING INFÖRS FRÅN OCH MED 1 JANUARI 2027

Så påverkas bostadsrättsföreningar och samfälligheter

Från och med den 1 januari 2027 träder nya regler för närsortering i kraft, vilka kommer att påverka både bostadsrättsföreningar och samfälligheter runt om i landet. Dessa regler har införts i ett försök att förbättra hanteringen av avfall och främja en mer hållbar och miljövänlig livsstil.

Vad innebär de nya reglerna

De nya reglerna för närsortering innebär att bostadsrättsföreningar och samfälligheter nu måste införa mer avancerade och striktare system för hantering av hushållsavfall. Detta inkluderar bland annat:

- Obligatorisk sortering av biologiskt avfall, plast, glas, metall och papper.
- Installation av separata kärl och behållare för olika typer av avfall.
- Regelbunden insamling och transport av sorterat avfall till återvinningscentraler.
- Utbildning och information till boende om korrekt sortering och hantering av avfall

Hur påverkas bostadsrättsföreningar och samfälligheter

För bostadsrättsföreningar och samfälligheter innebär de nya reglerna både utmaningar och möjligheter. På kort sikt kan det innebära ökade kostnader för installation av nya system och kärl samt utbildning och information till medlemmarna. På lång sikt förväntas dock dessa investeringar leda till minskade avfallskostnader och en förbättrad miljö.

Det är viktigt att boende och styrelser i bostadsrättsföreningar och samfälligheter arbetar tillsammans för att säkerställa en smidig övergång till de nya närsorteringskraven. En öppen och aktiv dialog kring fördelarna med de nya reglerna och hur de kan implementeras på bästa sätt kommer att vara avgörande för att nå framgång.

Fördelar med de nya reglerna

De nya reglerna för närsortering har flera fördelar, både på individnivå och samhällsnivå. Genom att sortera avfallet korrekt kan vi:

- Minska mängden avfall som går till deponi och förbränning.
- Öka mängden material som återvinns och återanvänds.
- Främja hållbara och miljövänliga vanor hos boende.
- Bidra till minskade utsläpp av växthusgaser och andra skadliga ämnen.

Sammanfattningsvis är de nya reglerna för närsortering ett steg i rätt riktning mot en mer hållbar framtid. Bostadsrättsföreningar och samfälligheter har nu möjlighet att göra en verklig skillnad genom att anamma dessa förändringar och arbeta tillsammans för att skapa en renare och grönnare miljö för kommande generationer.



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 säkerställer 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 det 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

bygg@mbf.se

PLANIMA ETT LÄTTÖVERSKÅDLIGT PROGRAM

Vi har investerat i ett program som gör underhållsplaneringen ännu mer lättöverskådlig. Med vår 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.



OBLIGATORISKT FÖR FÖRENINGAR ATT LÄMNA IN SIN ÅRSREDOVISNING TILL BOLAGSVERKET

Den 1 januari 2025 trädde en ny lagändring i kraft. Lagändringen innebär att alla ekonomiska föreningar, bostadsrättsföreningar och bostadsföreningar blir skyldiga att skicka in sina årsredovisningar till Bolagsverket. Syftet med lagändringen är bland annat att motverka kriminalitet och öka insynen i föreningarnas ekonomi.

Årsredovisningen ska vara Bolagsverket tillhanda senast sju månader efter räkenskapsårets slut. Annars kan föreningen behöva betala förseningsavgift.

Vad ska föreningen skicka in?

Föreningen ska skicka in en bestyrkt kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen. På kopian av årsredovisningen ska det finnas ett så kallat fastställelseintyg.

Intyget ska visa följande:

- Att resultaträkningen och balansräkningen fastställts av föreningsstämman
- Datumet för föreningsstämman
- Hur föreningsstämman beslutat att vinsten eller förlusten ska disponeras

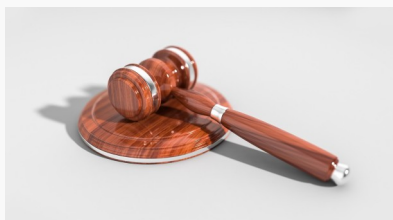
Intyget ska skrivas under av en styrelseledamot eller den verkställande direktören.

Vad händer om årsredovisningen inte kommer in i tid?

Om Bolagsverket inte har fått in årsredovisningen senast sju månader efter räkenskapsårets slut måste föreningen betala en förseningsavgift. Vid ytterligare förseningar kan föreningen få betala flera förseningsavgifter.

Viktigt att datumen blir rätt på årsredovisningen

Det är nu viktigt att datumet på årsredovisningen och revisionsberättelsen blir rätt. Revisorn behöver alltså signera/skriva under årsredovisningen och revisionsberättelsen med samma datum, efter att styrelsen signerat/skrivit under årsredovisningen.



BUDGETFÖRSLAG

Vid sidan av alla bokslut, har även arbetet med våra förenings budgetförslag för räkenskapsåret 2024/2025 påbörjats. Det gäller de föreningar med bokslut 30 april, 30 juni och 31 augusti. Föreningarna får ett budgetförslaget för år 2025/2026 samt prognos för innevarande år. De skickas från början av mars till 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.

Skicka även in följande till MBF:

- Samtliga styrelseprotokoll under räkenskapsåret inkl. bilagor
- Protokollet från årsstämman inkl. bilagor
- Konstituerande protokoll

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.

RÖRLIG ELLER BUNDEN RÄNTA. VAD SKA FÖRENINGEN VÄLJA?

När en bostadsrättsförening tar lån på fastigheten är valet mellan bunden och rörlig ränta en viktig strategisk fråga. Här följer några exempel på strategier som man kan använda sig av, samt faktorer att beakta.

Rörlig ränta (oftast 90 dagar) innebär att föreningen väljer att ha alla eller majoriteten av sina lån med rörlig ränta. Detta kan vara fördelaktigt när räntorna är låga eller förväntas sjunka. Det ger potentiellt lägre räntekostnader på kort sikt samt flexibilitet att dra nytta av sjunkande räntor. Rörlig ränta har historiskt inneburit lägre räntekostnader. Dock medför det ökad risk för kraftiga ränteökningar, vilket kan leda till högre månadsavgifter för medlemmarna och svårigheter att budgetera och planera långsiktigt.

Bunden ränta innebär att föreningen binder räntan på en del eller alla sina lån under en viss period (1-10 år). Detta ger förutsägbarhet och stabilitet i räntekostnaderna, vilket underlättar budgetering och planering. Det skyddar mot kraftiga ränteökningar, men kan innebära högre räntekostnader på lång sikt om räntorna sjunker.

En mixad strategi innebär att föreningen kombinerar rörliga och bundna lån för

att sprida risken. En vanlig strategi är att binda en del av lånen för att säkra en viss nivå av räntekostnader, medan en annan del av lånen har rörlig ränta för att dra nytta av eventuella räntesänkningar. Detta balanserar risk och flexibilitet, ger en viss grad av förutsägbarhet samtidigt som det finns möjlighet att dra nytta av sjunkande räntor. Man brukar prata om att minska balansrisken för föreningen, vilket oftast anses som positivt.



Faktorer att beakta är föreningens ekonomiska situation, ränteprognoiser, medlemmarnas risktolerans, samt låneportföljens storlek och struktur. Det är alltid klokt för en bostadsrättsförening att rådgöra med er kundansvarige ekonom på MBF eller bank innan ni fattar beslut om lånestrategi då varje förening är unik och det kan vara svårt att använda sig av någon generell strategi.

**VIKTIGT!!
SE HIT**

Lägg in dina utlägg i kundportalen för smidigare hantering

Det finns två sätt att få ersättning för sina utlägg på. Det första är att registrera utlägget direkt i kundportalen, vilket är snabbt och smidigt och det vi rekommenderar. Du tar en bild på dina kvitton som du sedan bifogar. För att kunna registrera utlägget i kundportalen måste du ha en egen personlig inloggning. Det går alltså inte att registrera utlägget med den gemensamma styrelseinloggningen. Om summan överstiger 10 000 kr måste utlägget skickas in till oss via blankett, som är det andra alternativet.

Om du väljer att skicka in dina kvitton till oss via blankett för utbetalning så gäller detta:

- Sätt fast samtliga kvitton på ett papper.
- Använd blanketten kontantutlägg som du finner på vår [hemsida](#). Fyll i vad utlägget avser, vilken förening, summa, kontonummer och bank. Blanketten måste sedan attesteras utav två ledamöter och skickas in i original till oss tillsammans med kvittona. Du får inte attestera ditt eget utlägg.

Byte av lösenord

Varje förening har en **gemensam styrelseinloggning** till MBFs kundportal. Den kan användas av övriga styrelsemedlemmar som inte har en egen personlig inloggning för attest av fakturor och dokument. Ni kan även lämna ut denna inloggning till revisorer som behöver tillgång till kundportalen.

Tänk på att byta lösenord till er styrelseinloggning när ni byter medlemmar i styrelsen. Det är av stor vikt att endast aktuell styrelse har tillgång till dessa sidor. Lösenordet kan ändras under *Profil* då ni loggat in på kundportalen.

AVGIFTER/HYROR

Från och med 1 januari 2025 aviserar MBF hyror och avgifter månadsvis. För att hinna lägga in ändringar måste vi få besked enligt följande:

<u>Avier för månad:</u>	<u>Meddela ändringar senast:</u>
Maj	2025-03-21
Juni	2025-04-22
Juli	2025-05-20
Augusti	2025-06-20

ÄNDRADE ÖPPETTIDER UNDER VÅREN

v. 16	17 april	Öppet 08:00-13.00
v. 16	18 april	Stängt
v. 17	21 april	Stängt
v. 18	30 april	Öppet 08:00-13:00
v. 18	1-2 maj	Stängt
v. 22	28 maj	Öppet 08:00-13:00
v. 22	29-30 maj	Stängt
v. 23	5 juni	Öppet 08:00-13:00
v. 23	6 juni	Stängt

En hjärtstartare ökar möjligheten att rädda liv!

Av 6000 hjärtstopp/år utanför sjukhuset överlever bara ca 600 personer. De flesta hjärtstopp sker i hemmet, därför är det av stor vikt att det finns fler hjärtstartare tillgängliga i hem- och bostadsmiljöer.

MBF har därför tecknat ett avtal med Thryséngruppen som gör det möjligt att köpa in hjärtstartare till föreningen till ett bra pris. Vill ni komplettera med en utbildning så har de även det.

[Avtal Thryséngruppen AB](#)

FAKTARUTAN

KPI (Konsumentprisindex)

Oktober 2024	415,51
Oktober 2023	409,07
Oktober 2022	384,04

Prisbasbelopp 2025 58 800 kr



Referensränta 3 % 2025-01-01-2025-06-30

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 2025 31,42 % för personer födda 1958-eller senare
10,21 % för personer födda 1938-1957
0,00 % för personer födda 1937 eller tidigare

Milersättning 2025 Den skattefria milersättningen är 25 kr/mil

OM MBF-NYTT

MBF-NYTT utkommer 4 ggr/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

