

Tidningen för styrelser i MBF-förvaltade föreningar

MBF NYTT

2025 | nummer 2 | Juni

NY I STYRELSEN, LÄS MER PÅ SIDAN 10

OBLIGATORISKT ATT LÄMNA IN
ÅRSREDOVISNINGAR TILL BOLAGS-
VERKET, LÄS MER PÅ SIDAN 9

Juni 2025

Innehållsförteckning

- 3 Pontus har ordet
- 4-5 Vad är EPBD och hur påverkar det brf:er?
- 6 MBF byggavdelning kan bistå er med.....
- 7 Underhållsplanens betydelse
- 7 Planima - vårt digitala underhållsprogram
- 8 Nya regler för redovisning
- 9 Obligatoriskt att lämna in sin årsredovisning
- 10 Ny i styrelsen—vad innebär det?
- 11 Utlägg i kundportalen eller på blankett
- 11 Byte av lösenord
- 12 Recept—Jordgubbscheesecake
- 13 Ändrade öppettider under sommaren
- 13 Avgifter/Hyror
- 14 Faktaruta



Pontus har ordet

Återigen har sommaren kommit till Mälardalen. Häggen har blommat över och gräset börjar få den där lite mer djupgröna färgen som kommer efter vårens mer ljusgröna ton. Midsommar och semestertider närmar sig med stormsteg!

På ekonomiavdelningen har vi återigen gått igenom en bokslutsperiod med revisioner och årsstämmor. I många av våra förvaltade föreningar har det valts nya styrelser som har ett intressant arbete framför sig. Vi kommer göra vårt bästa för att underlätta ert arbete! Håll utkik efter sommaren på vår hemsida så att ni kan boka in de nya styrelsemedlemmarna på vår styrelsekurs.

Trots det mycket krävande bokslutsarbetet har vi funderat och arbetet fram nya funktioner som ska underlätta arbetet för våra kunder. Vi är nästan klara med uppgraderingen av vår kundportal. En lansering är planerad till efter sommaren. En av nyheterna är en Dashboard. Här kommer ni kunna se hela er ekonomiska information i en samlad vi-

suell vy. En annan av nyheterna är möjligheten att direkt i kundportalen kunna göra ändringsanmälningar i styrelsen hos Bolagsverket. En tredje är att vi kommer lägga till möjligheten att signera dokument elektroniskt. Styrelsen kan i princip ladda upp vilket dokument som helst och sedan ange vilka som ska signera dokumentet.

På Byggavdelningen arbetas det intensivt med att uppdatera underhållsplaner. Vår nya abonnemangsform för underhållsplaner har blivit mycket populär men plats finns för lite större renoveringsprojekt. Så har ni i er förening några planer eller funderingar på renoveringsprojekt så tveka inte att kontakta vår byggavdelning så kan de hjälpa er att förverkliga idéerna.

Sist men inte minst vill jag passa på att önska er alla en riktigt skön och härlig sommar.

Pontus Gunnarsson, VD



Vad är EPBD och hur påverkar det bostadsrättsföreningar?

EPBD, eller Energy Performance of Buildings Directive, är ett EU-direktiv som syftar till att förbättra energieffektiviteten i byggnader inom EU. Detta direktiv är en del av EU:s bredare strategi för att minska koldioxidutsläpp och öka användningen av förnybar energi. Just nu pågår en remissprocess där Boverket har lämnat förslag på hur direktivet ska genomföras i Sverige, med sista svarsdatum 16 juni 2025. EPBD fastställer minimikrav för energiprestanda i nya och befintliga byggnader. Målet är att minska energiförbrukningen och därmed minska klimatpåverkan.

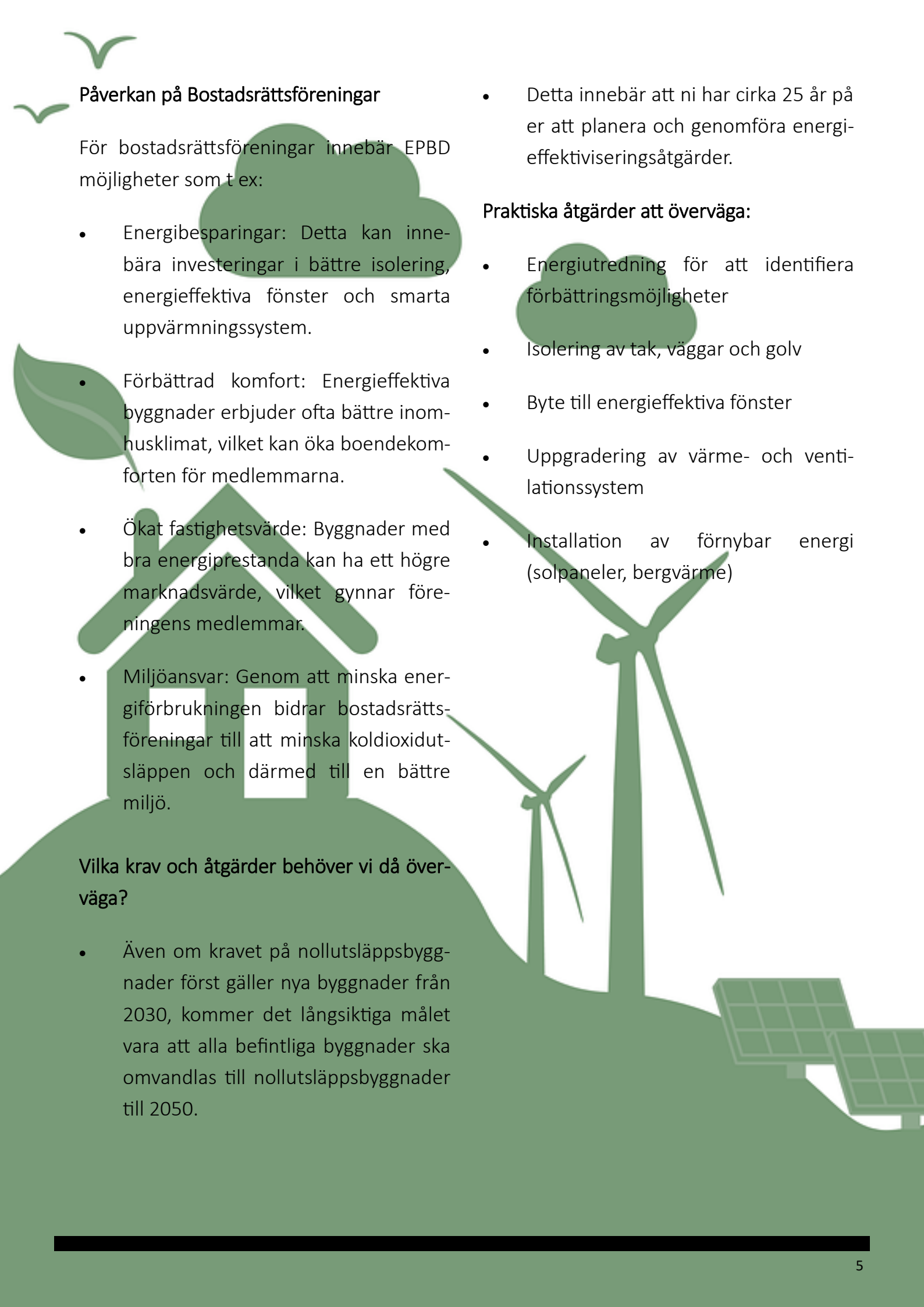
Nyckelbestämmelser

1. Nästan nollenergibygnader (NZEB): Nya byggnader ska vara nästan helt energisnåla. Detta innebär att de ska ha mycket låg energiförbrukning, som till största delen täcks av förnybar energi.
2. Renovering av befintliga byggnader: Gamla byggnader ska renoveras för att bli mer energieffektiva. Detta kan

inkludera bättre isolering, smartare uppvärmningssystem och energisnåla fönster.

3. Energideklarationer: Alla byggnader ska ha en energideklaration som visar hur mycket energi de drar, liknande energimärkningen på hushållsapparater.
4. Främjande av förnybar energi: Länder måste uppmuntra installation av solceller, smarta system och andra energieffektiva lösningar.

fort. sid 5



Påverkan på Bostadsrättsföreningar

För bostadsrättsföreningar innebär EPBD möjligheter som t ex:

- **Energibesparingar:** Detta kan innebära investeringar i bättre isolering, energieffektiva fönster och smarta uppvärmningssystem.
- **Förbättrad komfort:** Energieffektiva byggnader erbjuder ofta bättre inomhusklimat, vilket kan öka boendekomforten för medlemmarna.
- **Ökat fastighetsvärde:** Byggnader med bra energiprestanda kan ha ett högre marknadsvärde, vilket gynnar föreningens medlemmar.
- **Miljöansvar:** Genom att minska energiförbrukningen bidrar bostadsrättsföreningar till att minska koldioxidutsläppen och därmed till en bättre miljö.

Vilka krav och åtgärder behöver vi då överväga?

- Även om kravet på nollutsläppsbyggnader först gäller nya byggnader från 2030, kommer det långsiktiga målet vara att alla befintliga byggnader ska omvandlas till nollutsläppsbyggnader till 2050.

- Detta innebär att ni har cirka 25 år på er att planera och genomföra energieffektiviseringsåtgärder.

Praktiska åtgärder att överväga:

- **Energiutredning** för att identifiera förbättringsmöjligheter
- **Isolering** av tak, väggar och golv
- **Byte** till energieffektiva fönster
- **Uppgradering** av värme- och ventilationssystem
- **Installation** av förnybar energi (solpaneler, bergvärme)

När ni ska genomföra energiåtgärder eller andra renoveringar kan vi på MBF byggavdelning hjälpa er med nedanstående:

- Navigera byggprocessen
- Säkerställa att ni får rätt kvalitet för pengarna
- Hantera kontakter med entreprenörer och myndigheter
- Se till att projekten blir klara vilket innebär:
 - Planering och koordinering
 - Ekonomisk styrning
 - Kvalitets- och tidsstyrning
 - Kommunikation

En byggprojektledare representerar beställaren (er förening) och ska bevaka era intressen gentemot entreprenörer och leverantörer.

Men framför allt är vi väldigt effektiva, trevliga och passionerade för det vi gör! Vi vill att både byggnader och de människor som vistas i dem ska må bra.



Vill ni veta mer eller få en offert kontakta:

Thom Cederberg

David Alstermo

Robin Crotto

bygg@mbf.se

UNDERHÅLLSPLANENS BETYDELSE FÖR ER FÖRENING

En underhållsplan är ett avgörande verktyg för bostadsrättsföreningar, särskilt när det gäller att säkerställa fastighetens långsiktiga hållbarhet och föreningens ekonomiska stabilitet. Genom att planera och strukturera underhållsåtgärder kan föreningar undvika plötsliga utgifter och säkerställa att fastigheten förblir i gott skick över tid.

Vad är en underhållsplan?

En underhållsplan är ett dokument som innehåller en detaljerad översikt över fastighetens framtida underhållsbehov. Den beskriver vilka delar av byggnaden som behöver åtgärdas, när det bör göras, och hur mycket det förväntas kosta. Planen täcker allt från tak och fasader till hissar, vattenledningar och ventilation.

Varför är underhållsplanen viktig?

1. Ekonomisk trygghet

Med en tydligt utarbetad underhållsplan kan föreningen budgetera för framtida kostnader och undvika plötsliga ekonomiska kriser. När föreningen är förberedd kan den också undvika att behöva ta lån eller höja månadsavgifterna oväntat.

2. Bevarande av fastighetens värde

Regelbundet underhåll säkerställer att fastighetens skick förblir gott, vilket i sin tur bevarar eller ökar dess värde. En välskött fastighet är attraktiv för både nuvarande och potentiella medlemmar.

3. Minskad risk för akuta reparationer

Genom att förutse och åtgärda problem innan de blir akuta kan föreningen undvika omfattande och dyra reparationer. Ett exempel är att renovera taket innan det börjar läcka, vilket kan orsaka skador på andra delar av byggnaden.

4. Tydligare kommunikation

En underhållsplan ger bostadsrättsföreningens medlemmar en klar bild av vad som behöver göras och när. Det skapar förtroende och öppenhet, vilket kan förbättra samarbetsklimatet inom föreningen.

Hur skapas en effektiv underhållsplan?

En underhållsplan bör utarbetas med hjälp av professionella experter, såsom MBFs byggkonsulter. Den bör också regelbundet uppdateras för att ta hänsyn till förändringar i fastighetens skick och aktuella kostnader.

PLANIMA - UNDERHÅLLSPLAN PÅ ETT LÄTT SÄTT

Fördelarna med en digital underhållsplan är att ni får koll på er fastighet 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. Med vårt underhållsprogram Planima kan ni få allt detta. 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 underhållsplan som sträcker sig i 50 år
- Tillgång till programmet där ni själva kan ta ut rapporter m.m.
- Årligt samtal med en av MBFs byggkonsulter och uppdatering av underhållsplanen
- Ny okulärbesiktning vart femte år
- Samlingsyta för era byggreglaterade avtal, offerter och viktiga handlingar



Nya regler för redovisning

Från och med nästa år kommer nya regler för redovisning att träda i kraft för bostadsrättsföreningar. För närvarande redovisar många föreningar enligt K2-regelverket, medan vissa använder K3. Bokföringsnämnden arbetar nu med ett förslag som innebär att alla föreningar måste övergå till K3. Beslut om detta förväntas under andra kvartalet 2025.

Skillnaden mellan K2 och K3

- **K2:** Ett förenklingsregelverk avsett för mindre företag med enklare förhållanden. Byggnaden ses som en enhet och skrivs av jämnt över tid, vanligtvis 100 till 120 år. Underhåll kostnadsförs direkt, vilket kan påverka resultatet mer än i K3.
- **K3:** Använder komponentavskrivning där byggnaden delas upp i olika komponenter som fasad, tak och fönster, vilka skrivs av under en bedömd kvarvarande nyttjandeperiod. Detta ger ett jämnare resultat men högre avskrivningar.

Tidsplan för beslut

Bokföringsnämnden har skjutit upp beslutet om ändringarna flera gånger, men meddelade i november 2024 att ett beslut kommer under andra kvartalet 2025. Ändringarna innebär att bostadsrättsföreningar måste använda K3 för redovisningen från och med räkenskapsåret som börjar efter den 31 december 2025, vilket innebär redovisningen för hela 2026 och framåt.

Fördelar med K3 för bostadsrättsföreningar

Att använda K3-regelverket för redovisning i

bostadsrättsföreningar har flera fördelar som kan bidra till en mer rättvisande och stabil ekonomisk redovisning. Här är några av de viktigaste fördelarna:

1. **Komponentredovisning:** Med K3 kan större underhållsåtgärder, såsom byte av tak, fasad och hiss, redovisas som tillgångar i stället för kostnader. Detta innebär att dessa åtgärder skrivs av över tid, vilket ger byggnaden ett högre bokfört värde och ett jämnare resultat över åren.
2. **Jämnare resultat:** Eftersom större underhållsåtgärder bokförs som tillgångar, får föreningen ett mer balanserat resultat där kostnader och intäkter fördelas över tid. Detta minskar risken för stora svängningar i resultatet från år till år.
3. **Bättre planering:** K3 gör det enklare att följa upp resultatet och jämföra mellan olika år och med andra föreningar. Detta skapar bättre förutsättningar för att planera föreningens ekonomi långsiktigt och säkerställa att nödvändiga underhållsåtgärder kan finansieras.
4. **Tydligare redovisning:** K3 ger en mer detaljerad och rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning. Detta kan vara till stor nytta för medlemmar och andra intressenter som vill få en klar bild av föreningens ekonomi.
5. **Minskad påverkan av stora underhållsprojekt:** Genom att redovisa stora underhållsprojekt som tillgångar i stället för kostnader, undviker föreningen att dessa projekt påverkar resultatet negativt i årsredovisningen. Detta bidrar till en mer stabil ekonomisk redovisning.

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.

Det gäller första gången för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2025 eller senare. Så de första årsredovisningarna ska alltså inte skickas in förrän efter årsstämman 2026.

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.



Ny i styrelsen – vad innebär det och vad förväntas av mig?

Att bli invald i styrelsen är en viktig uppgift som både ger möjlighet att påverka föreningens framtid och långsiktiga utveckling. Som ny ledamot i styrelsen kan det vara överväldigande att förstå alla aspekter av rollen, men med rätt inställning och engagemang kan du bidra på ett meningsfullt sätt.

Vad innebär det att sitta i en styrelse?

Styrelsen är ansvarig för att förvalta föreningens egendom och säkerställa att verksamheten fungerar i enlighet med lagar, stadgar och föreningens bästa intressen. Du kommer att delta i beslut som berör allt från fastighetens underhåll och ekonomi till boendemiljö och långsiktig planering.

Styrelsens arbete innefattar att:

- Fatta beslut om underhåll, renoveringar och investeringar.
- Hantering av föreningens ekonomi, inklusive budgetering och bokföring.
- Kommunika med medlemmar och säkerställa deras intressen.
- Arbeta med externa parter, såsom hantverkare och leverantörer.

En stor del av arbetet har lagts över på MBF som förvaltare och ni kan alltid kontakta er ekonom vid frågor och funderingar.

Vad förväntas av dig?

Som ny i styrelsen förväntas du:

- Delta aktivt i styrelsemöten och bidra med idéer och perspektiv.
- Läs igenom mötesprotokoll, rapporter och dokumentation för att sätta dig in i föreningens situation.
- Arbeta för föreningens bästa.
- Lära dig grunderna i föreningens verksamhet och ekonomi.
- Vara tillgänglig för medlemmar och lyssna på deras frågor och oro.

Att vara ny i styrelsen är en chans att lära och utvecklas samtidigt som du gör en positiv skillnad för din förening. Med engagemang, öppenhet och en vilja att bidra kan du snabbt hitta din plats och spela en viktig roll i föreningens framgång och trivsel.

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.

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.

Tips till midsommarfesten

Jordgubbscheesecake

Ingredienser (10 bitar)

75 g smör
12 st digestivekex

Fyllning

4 st gelatinblad
350 g jordgubbar + 200 g i små bitar
1,5 dl strösocker
3 dl vispgrädde
200 g färskost naturell

Garnering

jordgubbar
citronmeliss

Gör så här

1. Smält smöret. Smula sönder kexen och blanda med smöret för hand eller i en mixer. Lägg ett bakplåtspapper i botten på en form med löstagbar kant, 22-24 cm i diameter. Tryck ut blandningen i formen och jämna till.
2. Lägg gelatinbladen i kallt vatten ca 5 min. Ta upp gelatinbladen och smält dem på svag värme i en kastrull med 1 msk vatten.
3. Mixa jordgubbarna med sockret. Blanda ner det smälta gelatinet. Vispa grädden i en separat skål. Blanda ner osten i jordgubbsmixen. Tillsätt den vispade grädden och rör försiktigt om till en smet. Vänd ner jordgubbsbitarna i smeten.
4. Häll smeten i formen och släta till. Ställ kakan i frysen ca 5 timmar. Ta ut den ca 40 min före servering.
5. Garnera cheesecaken med jordgubbar och citronmeliss.

ÄNDRADE ÖPPETTIDER UNDER SOMMAREN

V.24	13 juni	Lunchstängt 11:45-13:15
V.25	19 juni	Öppet kl. 08:00 –13:00
	20 juni	Stängt (Midsommarafton)
V.27	Alla dagar	Öppet kl. 08.00-12.00
V.28	Alla dagar	Stängt
V.29	Alla dagar	Stängt
V.30	Alla dagar	Öppet kl. 08.00-12.00

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:

Avier för månad:

Meddela ändringar senast:

September

2025-07-21

Oktober

2025-08-21

November

2025-09-19

December

2025-10-20



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



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

Vi önskar er en glad sommar!