



Tidningen för styrelser i MBF-förvaltade föreningar

MBF NYTT

2025 | nummer 3 | September

Så framtidssäkrar bostadsrättsföreningen sin fastighet, se sid 4

Gå vår budgetkurs i höst, se sid. 11

Radonmätning i Bostadsrättsföreningar, se sid 7

September 2025

Innehållsförteckning

- 3 Pontus har ordet
- 4-5 Så framtidssäkrar bostadsrättsföreningar sin fastighet
- 6 Planima—underhållsplan på ett lätt sätt
- 7 Radonmätning i bostadsrättsföreningar
- 8 Budgetförslag 2026
- 9 Vinterunderhåll för bostadsrättsföreningar
- 10 Varför får föreningarna numera fakturor från Ropo AB
- 11 Budgetkurs i höst
- 12 Avgifter/Hyror
- 12 Ändrade öppettider
- 12 En hjärtstartare ökar möjligheten att rädda liv!
- 13 Faktarutan



Pontus har ordet

Hösten är här – dags att planera framåt

Efter en intensiv sommar märker vi hur föreningslivet åter vaknar till liv. På MBF är vi redan igång med budgetarbetet för de föreningar som har bokslut den 31 december. Det är en viktig period där vi tillsammans med styrelserna ser över kommande års ekonomi och behov.

Övergång från K2 till K3 – komponentindelning i fokus

I samband med budgetarbetet inleder vi också övergången från regelverket K2 till K3 för flera föreningar. Det innebär att vi komponentindelar fastigheten – ett viktigt steg för att få en mer rättvisande bild av föreningens ekonomi och framtida underhållsbehov. För att denna övergång ska bli så smidig och korrekt som möjligt är det avgörande att föreningen har en uppdaterad och genomarbetad underhållsplan. Den fungerar som ett fundament för komponentindelningen och hjälper till att säkerställa att avskrivningar och framtida investeringar speglar verkligheten.

Styrelsekurser – kunskap som stärker

Vi vill också påminna om våra populära styrelse-

kurser, som nyligen skickades ut information om via mejl. Kurserna är ett utmärkt tillfälle för både nya och erfarna styrelseledamöter att fördjupa sina kunskaper inom ekonomi, juridik och förvaltning. Vi ser ett stort värde i att styrelser är väl rustade för sitt uppdrag – och våra utbildningar är ett viktigt verktyg för detta.

Ny dashboard i kundportalen

Sist men inte minst vill vi berätta om ett nytt digitalt verktyg vi utvecklat – en dashboard som nu testas av cirka 25 av våra kunder direkt i kundportalen. Den ger en tydlig överblick över föreningens ekonomi, nyckeltal och viktiga dokument. Vår ambition är att kunna erbjuda denna funktion till samtliga föreningar framöver, som ett led i vårt arbete med att göra förvaltningen mer transparent och lättillgänglig.

Tack för ett gott samarbete

Vi ser fram emot en fortsatt utvecklande höst tillsammans med er – tack för förtroendet och det fina samarbetet.

Pontus Gunnarsson, VD



Så framtidssäkrar bostadsrättsföreningen sin fastighet

Allt fler bostadsrättsföreningar står inför nya utmaningar och möjligheter i takt med att bygg- och förvaltningssektorn utvecklas.

Hållbarhet, energieffektivisering och digitalisering är inte längre framtidsvisioner – de är här och nu. Genom att följa rätt trender kan föreningen inte bara spara pengar, utan också öka trivselen och värdet på fastigheten.

1. Solceller och gemensam el

Solceller har blivit ett allt vanligare inslag på svenska flerbostadshus. Tillsammans med system för gemensam el kan bostadsrättsföreningar drastiskt sänka sina elkostnader och bli mer självförsörjande.

2. Individuell mätning och debitering (IMD)

Genom att installera system för individuell mätning av el och vatten skapas ett rättvisare fördelningssystem – de som förbrukar mindre betalar mindre. Dessutom ökar medvetenheten kring energiförbrukning.

3. Underhållsplanering i molnet

Digitala verktyg för underhållsplanering hjälper styrelsen att hålla koll på tekniskt status, framtida investeringar och budgetering. Med tydlig överblick undviks obehagliga överraskningar.

Forts. sid 5

4. Energieffektivisering vid renovering

Fönsterbyten, tilläggsisolering, modern ventilation och byte av värmesystem planeras ofta i samband med större under-

hållsprojekt. Kombinationen ger både bättre inomhusklimat och sänkta kostnader.



5. Cirkulärt byggande och återbruk

Allt fler entreprenörer erbjuder lösningar där byggmaterial återanvänds. Det är inte bara klimatsmart – det kan också minska kostnaderna vid t.ex. stambyten eller renoveringar. Att följa dessa trender behö-

ver inte betyda stora investeringar direkt – det handlar om att fatta smarta beslut vid rätt tidpunkt. Genom att planera och tänka långsiktigt kan er förening bli både modern, hållbar och ekonomiskt stark.



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 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.

Framtidssäkert 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 webbläsaren 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

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/m^3). 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/m^3 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 2026

Nu pågår arbetet med våra föreningars budgetförslag för 2026 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 torsdagen den 20 november önskar er ekonom besked om eventuella revideringar av budgeten och besked om årsavgiften från och med 1 januari 2026.

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 2025
- 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.

Varför får föreningarna numera fakturor från Ropo AB

MBF samarbetar nu med Ropo AB för att hantera påminnelser och krav. Om en medlem eller hyresgäst inte betalar i tid tillkommer påminnelse- och inkassoavgifter, vilka betalas direkt till Ropo AB. Dessa avgifter är inte momspliktiga och går till föreningen. Själva administrationstjänsten är dock momspliktig och kostnaden för denna står föreningen för.

Ropo AB skickar en faktura till föreningen där både kostnaden för tjänsten och ett avdrag för de avgifter medlemmen betalat till Ropo AB framgår. Totalbeloppet på fakturan motsvarar endast momsen på administrationstjänsten.

Tidigare hanterades detta via MBF och föreningens klientmedelskonto, men nu

får föreningen en separat faktura från Ropo AB.

Exempel: Om en medlem är sen med en månadsavgift på 3 000 kr, tillkommer en påminnelseavgift på 60 kr. Medlemmen betalar 3 060 kr till Ropo AB, som vidarebefordrar 3 000 kr till föreningen. Ropo AB fakturerar föreningen 60 kr + 15 kr moms, men drar av de 60 kr som medlemmen redan betalat. Föreningen betalar därmed endast 15 kr i moms.

Vi hoppas att denna översikt underlättar hanteringen och ger trygghet framöver. Med vänlig hälsning Mälardalens Bostadsrättsförvaltning, MBF AB





Budgetkurs hösten 2025

Kursens innehåll.

- Underhållsplanering
- Budgetarbete
- Flerårsbudgetering

Inga förkunskaper krävs.

Kursen är en kvällskurs som hålls i Västerås. Kursavgiften är 2 400 kr exkl. moms per deltagare. I priset ingår kaffe/te, smörgås samt kursdokumentation.

Kursdatum Västerås

- Datum: 11 november 2025
- Plats: MBF konferensrum vån 4,
Källgatan 14,
- Tid: kl. 18.00-21.00,

(sista anmälningdag 4 november).

För anmälan, skicka ett mejl till info@mbf.se och ange:

- Vilken kurs ni är intresserad av
- Vilken förening ni representerar
- Ert namn
- Telefonnummer
- E-postadress
- Ev. allergier

Anmälan är bindande och kan endast överlåtas till annan styrelsemedlem vid samma tillfälle. Begränsat antal platser!

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>
Januari	2025-11-20
Februari	2025-12-19
Mars	2026-01-20
April	2026-02-20

Ändrade öppettider under hösten

V.38	19 september	Stängt (utbildningsdag)
V.44	31 oktober	Öppet kl. 08:00 –13:00

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



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



Prisbasbelopp 2025 58 800 kr

Referensränta 2 % 2025-07-01-2025-12-31

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 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