

Tidningen för styrelser i MBF-förvaltade föreningar

MBF NYTT

2026 | nummer 1 | Mars

**Strängare krav på årsredovisning för
Brf:er - detta gäller nu, se sidan 4**

**Basåret för KPI byts ut - så påverkas
hyresavtalen, se sidan 9**

**Nya lagändringar ska göra det enklare att
köpa bostad, se sidan 6**

Mars 2026

Innehållsförteckning

- 3 Pontus har ordet
- 4 Strängare krav på årsredovisning för Brf:er - detta gäller nu
- 5 Nya regler underlättar för fastighetsägare - undantag och flexibla lösningar för soplagen
- 6 Nya lagändringar ska göra det enklare att köpa bostad
- 7 Parkeringsmoms på väg att förändras - stor osäkerhet för fastighetsägare och hyresgäster
- 8 Rörlig eller bunden ränta. Vad ska föreningen välja?
- 9 Basåret för KPI byts ut - så påverkas hyresavtalen
- 10 Budgetförslag
- 11 Lägg in dina utlägg i kundportalen
- 11 En hjärtstartare ökar möjligheten att rädda liv!
- 12 Ändrade öppettider under våren
- 12 Avgifter/hyror
- 13 Faktarutan

VALKOINEN SYDÄN

CON LAILI *Heart of the*

LIP ROTH IHMISEN
TAHRA



Pontus har ordet

Då var det återigen ett nytt år och våren börjar så smått göra sitt intåg i Mälardalen. Hos oss på MBF pågår nu ett intensivt arbete med bokslut, årsredovisningar och föreningsstämor – en period som sträcker sig långt in på våren och alltid är en av våra mest arbetsintensiva tider. Trots att vi befinner oss mitt uppe i bokslutsarbetet händer det mycket annat hos oss på MBF, och vi fortsätter att blicka framåt med tillförsikt och optimism.

En viktig nyhet på ekonomisidan är övergången från K2 till K3 som redovisningsregelverk. Fram till nu har många bostadsrättsföreningar använt det förenklade K2, men från och med räkenskapsåret 2026 kommer K3 att vara obligatoriskt för alla föreningar. Vi arbetar redan nu med att vissa föreningar gör bytet nu i förtid, i bokslut 2025, även om det formellt inte krävs förrän i årsredovisningen för 2026. Syftet är att vara ute i god tid och anpassa sig till de nya kraven. Skillnaderna mellan K2 och K3 – till exempel kravet på komponentavskrivning av fastigheten – kan upplevas som en stor omställning, men för de flesta föreningar har det ingen större betydelse förutom att avskrivningarna kan öka något. MBF står redo att stötta er genom förändringen.

På vår Byggavdelning arbetar man för fullt med att ta fram nya och uppdatera gamla un-

derhållsplaner. En underhållsplan är, som jag ser det, ett utmärkt verktyg för styrelsen att ha framförhållning gällande framtida underhållskostnader – och därmed också ett måste för att kunna lägga en bra och hållbar budget. Underhållsplanen har fått en ännu större betydelse i och med K3:s intåg, då den detaljerade planen över fastighetens olika komponenter och deras livslängd i praktiken blir ett underlag för komponentavskrivningarna. Utöver att underlätta redovisningen hjälper en gedigen underhållsplan er också att säkra fastighetens skick, undvika obehagliga överraskningar och planera ekonomi och underhåll långsiktigt. Har ni ingen underhållsplan idag så är det med andra ord hög tid att överväga att skaffa en. Vår Byggavdelning hjälper er gärna – underhållsplaner och dylika tjänster kan enkelt beställas från oss på MBF.

Avslutningsvis vill jag säga att vi ser fram emot ett fortsatt gott samarbete under året. 2026 har alla förutsättningar att bli ett riktigt bra år för oss och våra föreningar, och vi på MBF är glada att få vara med på den resan tillsammans med er.

Pontus Gunnarsson, VD

Strängare krav på årsredovisning för bostadsrättsföreningar – detta gäller nu

Lagändringarna från 2025 påverkar alla föreningar

Bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar har fått en rejäl uppdatering i och med de nya lagkraven som började gälla den 1 januari 2025. Nu måste samtliga föreningar, oavsett storlek, registrera både årsredovisningen och revisionsberättelsen hos Bolagsverket – något som tidigare bara krävdes av de största föreningarna. Styrelsen har därmed fått ett större ansvar och det gäller att hålla koll på detaljerna för att undvika dyra förseningsavgifter.

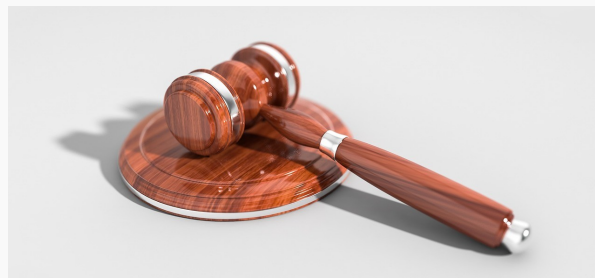
Vad ska årsredovisningen innehålla?

Årsredovisningen är styrelsens officiella dokument efter ett avslutat räkenskapsår och behandlas på den ordinarie föreningsstämman. Den måste innehålla en förvaltningsberättelse, balansräkning, resultaträkning, kassaflödesanalys och noter. Dessutom ska den undertecknas av samtliga ledamöter, och revisionsberättelsen ska skrivas under av föreningens revisor.

Nya regler för datering och underskrift

Från och med redovisningen för 2025 krävs att årsredovisningen innehåller både datum för upprättande och datum för underskrift. Upprättandedatum är den dag det slutliga innehållet är klart och redo att signeras – efter det får inget ändras utan att en ny redovisning tas fram. Digitala signaturer har blivit vanligare, och då visas datum för underskrift vid varje ledamots namn. Om underskrifterna inte sker digitalt ska namnförtydligande och datum anges, men om alla skriver under sam-

tidigt räcker det med ett datum.



Föreningen ska skicka in bestyrkta kopior av följande dokument till Bolagsverket:

- Årsredovisning med förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och kassaflödesanalys.
- Fastställelseintyg i original.
- Revisionsberättelse.

Fastställelseintyget ska skrivas på framsidan av kopian av årsredovisningen och undertecknas i original av en styrelseledamot.

Viktigt att hålla tidsfristen

Årsredovisningen måste vara inskickad till Bolagsverket senast sju månader efter räkenskapsårets slut, och alltid senast en månad efter årsstämman. Missas detta riskerar styrelsen förseningsavgifter – först 7 500 kronor, ytterligare 7 500 kronor om det dröjer två månader till, och slutligen 15 000 kronor om det fortfarande inte kommit in. Totalt kan förseningen kosta föreningen upp till 30 000 kronor.

Sammanfattningsvis gäller det att ha koll på både innehåll och deadlines för att undvika problem. De nya reglerna är till för att öka transparensen och säkerheten, men innebär också mer administration för styrelsen. Se till att göra rätt från början – det sparar både tid och pengar.

Nya regler underlättar för fastighetsägare – undantag och flexibla lösningar för soplagen

Stockholms fastighetsägare får nya besked om avfallshantering

Stockholm står inför nya krav när det gäller fastighetsnära insamling av förpackningar, men för många fastighetsägare har införandet inneburit kostsamma och svåra utmaningar. Nu har det kommit nya besked som gör det lättare att uppfylla soplagen – bland annat möjligheter till undantag och mer pragmatiska lösningar.

Vid årsskiftet ska samtliga hushåll kunna sortera plast, papper, metall samt färgat och ofärgat glas vid fastigheten. Men det har blivit tydligt, särskilt i Stockholmsområdet, att detta ofta innebär stora omställningar. Gräsmattor, cykelställ och parkeringar riskerar att försvinna för att göra plats för insamlingsstationer, vilket många upplever som orimligt.

Återvinningsstationer kan bli alternativ

För vissa flerbostadsfastigheter är det extra svårt att införa insamling av förpackningar direkt vid fastigheten. Därför öppnar Stockholm Vatten och Avfall för att fastighetsägare, vid särskilda skäl, kan få använda återvinningsstationer som alternativ för avlämning av förpackningar.

Så fungerar undantagen

För att få till en sådan lösning krävs att fastighetsägaren, eller en behörig företrädare, visar att kriterierna för undantag är

uppfyllda. Det handlar bland annat om att det saknas förutsättningar att ordna fastighetsnära insamling på den aktuella fastigheten. Kriterierna presenteras i en särskild blankett, och det är fastighetsägaren som ansvarar för att informationen lämnas in.

Bakgrund: Kommunerna tar över ansvaret

Sedan 2024 ansvarar kommunerna för insamling av förpackningar från hushåll och samlokaliserade verksamheter. Enligt nationell lagstiftning ska detta ske fastighetsnära senast 1 januari 2027. Grundprincipen är att avfallet ska samlas in där det uppstår, men om det inte är möjligt med hänsyn till trafiksäkerhet eller fastighetens utformning, kan insamlingen ske från en annan plats – så nära fastigheten som möjligt, dock högst 400 meter från dess gräns. Att samla in längre bort är tillåtet, men räknas då inte som fastighetsnära.

Med de nya beskeden hoppas Stockholm kunna möta både lagkraven och fastighetsägarnas behov – och samtidigt göra det enklare för hushållen att sortera och återvinna förpackningar utan att det leder till stora och orimliga anpassningar.





Nya lagändringar ska göra det enklare att köpa bostad

Regeringen skrotar hårda amorteringskrav och höjer bolånetaket från april 2026

Från och med den 1 april 2026 träder flera nya lagändringar i kraft som syftar till att fler ska kunna äga sitt eget hem. Både unga förstagångsköpare och växande familjer väntas gynnas när regeringen nu ändrar spelreglerna på bostadsmarknaden.

Riksdagen har beslutat att höja taket för bolån från 85 till 90 procent av bostadens marknadsvärde. Det innebär att den som köper en ny bostad behöver lägga mindre i kontantinsats än tidigare. Detta tros underlätta för yngre och andra som har svårt att spara ihop till en större insats.

Samtidigt slopas det skärpta amorteringskravet. Tidigare har den som lånat mer än 4,5 gånger sin årsinkomst varit tvungen att amortera upp till 3 procent årligen. Nu försvinner detta krav, vilket särskilt väntas underlätta för barnfamiljer som behöver flytta till större. Det är dock viktigt att notera att den som redan omfattas av det skärpta kravet inte automatiskt får nya villkor – här krävs en överenskommelse med banken om villkorsändring. De nya reglerna innebär också att hela re-

gelverket för bostadslån samlas i en ny lag, som ersätter Finansinspektionens tidigare föreskrifter. Samtidigt görs flera andra lag- och förordningsändringar för att förtydliga och förenkla villkoren på bolånemarknaden.

Men det blir inte fritt fram att låna mer. Möjligheten att utöka befintliga bolån, så kallade tilläggs lån, begränsas framöver. Vid sådana lån får belåningsgraden högst vara 80 procent av bostadens värde. Syftet är att dämpa hushållens totala skuldsättning och skapa balans i de nya reglerna.

En annan förändring är att den så kallade "tröghetsregeln" utökas. Det innebär att man bara kan omvärdera sin bostad vart femte år för att ändra amorteringstakten eller för att öka sitt låneutrymme. Detta ska motverka att hushåll tar på sig alltför stora lån genom frekventa omvärderingar av bostaden.

Sammanfattningsvis vill regeringen göra det lättare för fler att ta steget in på bostadsmarknaden, samtidigt som man försöker hålla nere hushållens skuldsättning och skapa långsiktiga spelregler för både banker och låntagare. Med de nya lagändringarna hoppas man att fler, oavsett livssituation, ska kunna göra verklighet av drömmen om ett eget hem.

Parkeringsmoms på väg att förändras – stor osäkerhet för fastighetsägare och hyresgäster

Regeringen utreder nya momsregler för parkeringar medan Skatteverkets nya tolkning närmar sig

Regeringen har aviserat att en särskild utredning om parkeringsmomsen ska tillsättas. Bakgrunden är Skatteverkets nya tolkning av momsreglerna för parkeringar i anslutning till bostäder och lokaler, som träder i kraft den 1 oktober 2026. Det råder dock fortfarande stor osäkerhet kring vad som gäller för fastighetsägare och deras hyresgäster om utredningen inte är klar vid införandet av de nya reglerna.

Ny tolkning från Skatteverket – parkering blir momspliktig

I september 2025 meddelade Skatteverket att de ändrar sin syn på momsreglerna för parkeringsplatser kopplade till hyresavtal. Enligt den nya tolkningen ska parkering bli momspliktig om hyresgästen själv kan välja bort parkeringsplatsen i sitt avtal. Detta innebär att fastighetsägare från och med den 1 oktober 2026 måste lägga på moms på uthyrning av parkeringsplatser till hyresgäster.

Förändringen markerar ett tydligt avsteg från tidigare praxis, där parkeringsplatser i anslutning till bostäder och lokaler i över 30 år ofta har betraktats som en del av den momsbefriade fastighetsuthyrningen.



Frågetecken för fastighetsägare och hyresgäster

Det nya regelverket väcker en rad frågor bland fastighetsägare, bland annat:

- Hur ska parkeringar i befintliga hyresavtal hanteras?
- Hur påverkas hyror och avgifter för hyresgäster?
- Vilka administrativa förändringar krävs i redovisningen?

Politiskt tryck – regeringen vill utreda frågan

Parkeringsmomsen har också blivit en politisk fråga. Vid en interpellationsdebatt i riksdagen den 13 mars 2026 meddelade finansminister Elisabeth Svantesson att regeringen motsätter sig ökade kostnader för bilägare. En särskild utredning om moms på parkering ska nu tillsättas, och direktiven för utredningen tas fram inom Regeringskansliet.

Samtidigt är det tveksamt om utredningen blir klar innan Skatteverket börjar tillämpa den nya tolkningen. Finansministern har betonat att regeringen vill skydda hyresgäster från ökade kostnader när reglerna träder i kraft, men exakt hur detta ska lösas återstår att se.

Branschen efterfrågar nu tydliga besked kring parkeringsmomsen, inte minst då både hyresgäster och fastighetsägare påverkas direkt av de kommande förändringarna. Frågan är fortsatt öppen – och många väntar på klara besked innan oktober 2026.

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, ränteprognoser, 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.



Basåret för KPI byts ut – så påverkas hyresavtalen

SCB inför nytt basår och fler decimaler i Konsumentprisindex

Sverige står inför en förändring i hur Konsumentprisindex (KPI) beräknas och presenteras. Just nu gäller 1980 som basår, men från och med 2026 kommer Statistiska centralbyrån (SCB) att använda 2020 som nytt basår för KPI. Dessutom kommer det uppdaterade indexet att anges med två decimaler, istället för tidigare en decimal. Det här innebär en mer detaljerad prisutveckling att följa för både företag och privatpersoner.

KPI är ett mått som bland annat används för att räkna ut indextillägg i lokalhyresavtal. Trots det nya basåret behöver befintliga avtal inte oroa sig för snabba förändringar. SCB har nämligen meddelat att KPI med basår 1980 kommer att publiceras parallellt fram till och med år 2030. Det innebär att redan ingångna hyresavtal fort-

satt kan använda tidigare indexvärden under flera år framåt. Det är viktigt att vara uppmärksam på det nya basåret vid framtida förhandlingar eftersom lokalhyresavtal många gånger löper under lång tid är det viktigt att använda KPI med basår 2020 i samband med omförhandlingar eller nyteckningar av avtal.

Förändringen är en del av SCB:s kontinuerliga arbete med att hålla statistiken aktuell och relevant i takt med samhällets utveckling. Bytet till ett nyare basår och fler decimaler i beräkningen gör det möjligt att bättre spegla dagens konsumtionsmönster och säkerställer att både avtal och samhällsekonomiska beslut vilar på en stabil grund.

BUDGETFÖRSLAG

Arbetet med budgetförslag för våra föreningar med brutet räkenskapsår (2025/2026) har påbörjats. Det gäller de föreningar med bokslut 30 april, 30 juni och 31 augusti. Föreningarna får ett budgetförslaget för år 2026/2027 samt prognos för innevarande år. De skickas ut 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.

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.

En hjärtstartare ökar möjligheten att rädda liv!

Av 6000 hjärtstopp per år utanför sjukhuset överlever bara ca 600 personer. De flesta hjärtstopp sker i hemmet, därför är det av stor vikt att det finns hjärtstartare tillgängliga i hem- och bostadsmiljöer. Att ha en hjärtstartare tillgänglig kan bokstavligen vara skillnaden mellan liv och död. När någon drabbas av plötsligt hjärtstopp är varje minut avgörande – ju snabbare man kan ge hjälp, desto större chans att personen överlever. Med en hjärtstartare på plats finns möjligheten att agera direkt, utan att behöva vänta

på ambulansen, vilket är ovärderligt när sekunderna tickar.

Många tror att det är svårt att använda en hjärtstartare, men dagens modeller är enkla och vägledande. De berättar steg för steg vad man ska göra, vilket gör att även den som aldrig fått utbildning kan hjälpa till. Hjärtstartare borde finnas på fler offentliga platser, så att vi tillsammans kan öka tryggheten och rädda fler liv. Det är en investering som verkligen gör skillnad – för hela samhället.

ÄNDRADE ÖPPETTIDER UNDER VÅREN

v. 14	2 april	Öppet 08:00-13.00
v. 14	3 april	Stängt
v. 15	6 april	Stängt
v. 18	30 april	Öppet 08:00-13:00
v. 18	1 maj	Stängt
v. 20	13 maj	Öppet 08:00-13:00
v. 20	14-15 maj	Stängt
v. 23	5 juni	Stängt

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	2026-03-20, inläsning IMD 2026-04-05
Juni	2026-04-20, inläsning IMD 2026-05-05
Juli	2026-05-20, inläsning IMD 2026-06-05
Augusti	2026-06-18, inläsning IMD 2026-07-05

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



FAKTARUTAN

KPI (Konsumentprisindex)

Oktober 2025	419,35
Oktober 2024	415,51
Oktober 2023	409,07

Prisbasbelopp 2026 59 200 kr



Referensränta 2 % 2026-01-01-2026-06-30

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 2026 31,42 % av bruttolön och skattepliktiga förmåner (gäller anställda födda **1959 eller senare**)

10,21 % endast ålderspensionsavgift (anställda som vid årets ingång fyllt **67 år eller mer**, födda **1938–1958**)

0,00 % (anställda födda **1937 eller tidigare**)

20,81 % **Tillfällig nedsättning för unga**
För personer som vid årets ingång fyllt **18 men inte 23 år** —gäller **1 april 2026 —30 september 2027** och på lön upp till **25 000 kr/mån**

Milersättning 2026 Den skattefria milersättningen är 25 kr/mil