



Tidningen för styrelser i MBF-förvaltade föreningar

MBF NYTT

2026 | nummer 3 | September

**LÄMNA IN ÅRSREDOVISNINGEN
TILL BOLAGSVERKET, SE SIDAN 4**

**ANMÄL DIG TILL VÅR BUD-
GETKURS, SE SIDAN 12**

September 2026

Innehållsförteckning

- 3 Pontus har ordet
- 4 Lämna in årsredovisning till Bolagsverket
- 5 Så ska tryggheten stärkas i bostadsrättsområden
- 6 Radonmätning i bostadsrättsföreningar
- 7 Budgetförslag 2027
- 8 Nya energiregler från 1 oktober 2026
- 9 Nya regler för hållbar mobilitet
- 10 Vinterunderhåll för bostadsrättsföreningar
- 11 Nytt bostadsrättsregister
- 12 Budgetkurs i höst
- 13 Avgifter/Hyror
- 13 Ändrade öppettider
- 13 Nya medarbetare
- 14 Faktarutan



PONTUS HAR ORDET

Sommaren har som vanligt gått fort och hösten börjar nu göra sitt intåg i Mälardalen. För många styrelser innebär september att arbetet med budget och planering inför nästa år tar fart. Det är ett viktigt arbete, där dagens beslut ska möta både föreningens löpande kostnader och fastighetens framtida behov.

I år blir kopplingen mellan K3, komponentindelning, underhållsplan och budget särskilt tydlig. K3 gäller för räkenskapsår som inleds efter den 31 december 2025 och arbetet med övergången blir därför alltmer konkret. Byggnaden ska delas upp i betydande komponenter som skrivs av efter sina respektive nyttjandeperioder. En aktuell underhållsplan kan underlätta arbetet genom att ge stöd kring komponenternas skick, kvarvarande livslängd och kommande åtgärder. När redovisning, underhållsbehov och finansiering hänger ihop får styrelsen ett bättre underlag för att planera långsiktigt hållbara avgifter och minska risken för ekonomiska överraskningar.

En annan aktuell fråga är moms på parkeringsplatser. Skatteverket har ändrat sin bedömning av när uthyrningen ska vara momspliktig och tidpunkten för myndighetens egen tillämpning har flyttats fram flera gånger. Den är nu satt till den 1 april 2027, samtidigt som regeringen har tillsatt en utredning om möjligheten att ändra lagstiftningen eller mildra konsekvenserna. Utvecklingen visar att förutsättningarna kan ändras snabbt – och känslan är att sista ordet kanske ännu inte är sagt.

Vi på MBF följer utvecklingen och hjälper er att hantera såväl K3-övergången som andra förändringar som påverkar föreningens ekonomi och administration. Vi återkommer med mer fördjupande information i MBF-Nytt. Med god planering och rätt beslutsunderlag skapar vi tillsammans trygg ekonomi och ett hållbart boende – både idag och i framtiden.

Pontus Gunnarsson, VD



NU MÅSTE FÖRENINGAR MED BRUTET RÄKENSKAPSÅR LÄMNA IN ÅRSREDOVISNINGEN

Bostadsrättsföreningar med brutet räkenskapsår berörs nu av kravet att skicka in årsredovisning och revisionsberättelse till Bolagsverket.

KRAVET GÄLLER RÄKENSKAPSÅR SOM BÖRJADE 2025

Skyldigheten gäller för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2025 eller senare. En förening med kalenderår omfattas därför redan för perioden januari–december 2025. För en förening med brutet räkenskapsår börjar kravet vid den första räkenskapsperiod som startar under 2025.

TVÅ TIDSGRÄNSER ATT HÅLLA REDA PÅ

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets slut. Därefter ska årsredovisningen vara hos Bolagsverket inom en månad från den dag då stämman fastställde resultat- och balansräkningen. För att undvika förseningsavgift måste handlingarna alltid ha kommit in senast sju månader efter räkenskapsårets slut.

DET HÄR SKA SKICKAS IN

- årsredovisningen med förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter
- revisionsberättelsen
- fastställelseintyg med underskrift i original

FÖRSENING KAN BLI DYR

Om handlingarna inte kommer in inom sju månader är den första förseningsavgiften 7 500 kronor. Efter ytterligare två månader tillkommer 7 500 kronor och efter ytterligare två månader 15 000 kronor. Har handlingarna fortfarande inte kommit in inom elva månader från räkenskapsårets slut riskerar föreningen tvångslikvidation. Bolagsverket kan inte förlänga inlämnings tiden.

MBF hjälper till och skickar ut ett fastställelseintyg till föreningen



SÅ SKA TRYGGHETEN STÄRKAS I BOSTADSRÄTTSSOMRÅDEN

Regeringen vill ge bostadsrättsföreningar bättre möjligheter att agera mot brottslighet och allvarliga störningar. I en proposition till riksdagen föreslås nya regler om både förverkande av bostadsrätter och nekande av medlemskap.

Förslaget innebär att regler som i dag i stor utsträckning gäller för hyresrätter även ska omfatta bostadsrätter. Målet är att öka tryggheten för de boende och ge föreningarna tydligare verktyg när brottslighet påverkar huset eller närområdet.

– Alla ska kunna känna sig trygga i sitt bostadsområde. Förslagen ger bostadsrättsföreningarna bättre möjligheter att agera för trygghet och säkerhet i sina hus och närområden, säger justitieminister Gunnar Strömmer.

BROTTLIGHET KAN LEDA TILL FÖRVERKANDE

En bostadsrätt ska i vissa fall kunna förverkas om bostadsrättshavaren begår brott som försämrar tryggheten i närmiljön. Det samma ska kunna gälla om lägenheten el-

ler tillhörande utrymmen används för allvarlig brottslighet, eller för brott som sker vanemässigt eller i större omfattning.

FÖRENINGAR KAN FÅ STÖRRE MÖJLIGHET ATT NEKA MEDLEMSKAP

Förslaget ger också bostadsrättsföreningar större möjlighet att neka medlemskap när den som ska bo i lägenheten har begått brott. Det ska kunna ske om brottsligheten ger anledning att anta att medlemskapet kan leda till otrygghet eller störningar av visst allvar. Tanken är att föreningarna ska kunna agera förebyggande innan problemen drabbar de boende.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2027.



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 överstiger 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 2027

Nu pågår arbetet med våra föreningars budgetförslag för 2027 samt prognos för innevarande år. Budgetförslagen kommer att skickas ut via e-post till våra föreningar senast den 5 november.

Ni som styrelse kan redan nu planera in ett styrelsemöte efter den 5 november för att behandla budgetförslaget. Senast torsdagen den 19 november önskar er ekonom besked om eventuella revideringar av budgeten och besked om årsavgiften från och med 1 januari 2027.

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 2026
- 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.



NYA ENERGIREGLER FRÅN 1 OKTOBER – DETTA BEHÖVER STYRELSEN VETA

Den 1 oktober 2026 börjar Boverkets nya regler om energihushållning och energideklarationer att gälla. För en bostadsrättsförening innebär de framför allt tydligare information om husets energiprestanda och bättre underlag för att planera lönsamma åtgärder. Reglerna betyder däremot inte att alla befintliga flerbostadshus omedelbart måste energirenoveras.

VAD FÖRÄNDRAS?

Energideklarationen får en ny och tydligare utformning. Byggnadens energiprestanda ska redovisas på ett nytt sätt och sammanfattningen ska bättre visa vilka energieffektiviseringsåtgärder som är lämpliga och ekonomiskt rimliga. Den kan också innehålla mer relevant information om exempelvis ventilation, radon och möjliga förbättringar av inomhusmiljön.

En energideklaration som redan är giltig behöver inte göras om enbart på grund av de nya reglerna. Den gäller normalt i tio år. När föreningen tar fram en ny deklaration efter den 1 oktober ska däremot de nya bestämmelserna användas.

VID NYBYGGNAD OCH STÖRRE RENOVERING

De nya föreskrifterna om energihushållning och värmeisolering berör främst nybyggnad och större ändringar av en byggnad. Kraven är funktionsbaserade, vilket ger större frihet att välja teknisk lösning men ställer tydliga krav på beräkningar, kontroll och dokumentation. Under en övergångstid till och med den 30 september 2027 kan äldre regler i vissa projekt an-

vändas. Styrelsen bör därför tillsammans med projektör och entreprenör tidigt bestämma vilket regelverk som ska gälla och skriva in det tydligt i avtal och upphandlingsunderlag.

STYRELSENS CHECKLISTA

- **Kontrollera energideklarationen.** Notera giltighetstiden och samla den tillsammans med energistatistik, OVK, radonmätningar och andra relevanta underlag.
- **Följ energianvändningen.** Jämför förbrukningen över tid och undersök tydliga avvikelser.
- **Prioritera rätt åtgärder.** Börja med driftoptimering, injustering av värmesystem, ventilation och andra åtgärder som ger stor nytta i förhållande till kostnaden.
- **Samordna med underhållsplanen.** Planera energiåtgärder tillsammans med exempelvis fönster-, fasad-, tak- och ventilationsarbeten.
- **Säkra kraven i kommande projekt.** Be sakkunniga ange vilket regelverk som används och hur energiprestanda, kontroll och dokumentation ska verifieras.

Kort sagt: Styrelsen behöver inte fatta några panikbeslut från och med den 1 oktober. Det viktiga är att ha ordning på föreningens energidata, använda nästa energideklaration som ett aktivt beslutsunderlag och ta hänsyn till de nya kraven när större bygg- eller renoveringsprojekt planeras.



NYA REGLER FÖR HÅLLBAR MOBILITET – DETTA BEHÖVER BRF-STYRELSEN VETA

Sedan den 1 juli 2026 gäller nya regler om hållbar mobilitet. Det innebär skärpta krav på laddning av elfordon och cykelparkering vid nya flerbostadshus och vid vissa ombyggnader. För en bostadsrättsförening blir frågan därför särskilt viktig när större byggprojekt planeras.

VARFÖR INFÖRS REGLERNA?

Reglerna är en del av Sveriges genomförande av EU:s direktiv om byggnaders energiprestanda. Målet är att göra det enklare att välja elbil och cykel samt att förbereda byggnader för framtidens behov. Bestämmelserna finns i Boverkets föreskrifter om hållbar mobilitet, BFS 2026:4.

KRAVEN VID NYBYGGNAD

För ett nytt flerbostadshus med fler än tre bilparkeringsplatser i byggnaden eller på tomten krävs:

- förberedelse för laddning vid samtliga bilparkeringsplatser, exempelvis tomrör
- framdragna kablar till hälften av bilparkeringsplatserna
- minst en färdig laddningspunkt
- två cykelparkeringsplatser per lägenhet.

Kravet på två cykelplatser per lägenhet gäller oavsett hur många bilparkeringsplatser huset har. För bygglov eller anmälan som lämnades in före den 1 juli 2026 gäller i stället de äldre reglerna.

VAD GÄLLER VID OMBYGGNAD?

Reglerna kan också bli aktuella vid en ombyggnad. För parkering inne i byggnaden gäller de när om-

byggnaden omfattar byggnadens elektriska infrastruktur. För parkering på tomten blir de aktuella när ombyggnaden sker tillsammans med åtgärder på själva parkeringen. Vilken nivå som är rimlig kan påverkas av byggnadens förutsättningar, och kraven ska bedömas i det enskilda projektet.

BEFINTLIGA BOSTADSHUS OMFATTAS NORMALT INTE DIREKT

En bostadsrättsförening behöver normalt inte bygga om en befintlig bostadsfastighet enbart på grund av de nya reglerna. De retroaktiva kraven gäller framför allt vissa lokalbyggnader. Men om föreningen äger en separat lokalbyggnad eller en byggnad där mer än halva bruttoarean är lokaler kan andra krav gälla. Då bör styrelsen kontrollera byggnadstypen och antalet parkeringsplatser.

PLANERA I TID – ÄVEN NÄR KRAVET INTE GÄLLER ÄNNU

Även om föreningen inte omfattas av ett omedelbart krav kan tidig planering minska framtida kostnader. Tomrör, tillräcklig elkapacitet och lättillgängliga cykelplatser är ofta billigare att ordna i samband med andra arbeten än som separata projekt. Styrelsen bör därför se hållbar mobilitet som en del av föreningens långsiktiga fastighets- och underhållsplanering.



VINTERUNDERHÅLL FÖR BOSTADS-RÄTTSFÖRENINGAR

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.



NYTT BOSTADSRÄTTSREGISTER – MBF KOMMER ATT HANTERA INLÄMNINGEN

Under 2027 påbörjas införandet av Sveriges nya nationella bostadsrättsregister som ska administreras av Lantmäteriet. Registret kommer att innehålla uppgifter om bostadsrätter, bostadsrättshavare, bostadsrättsföreningar och pantsättningar. Syftet är att skapa en säkrare, mer enhetlig och effektiv hantering av information om landets bostadsrätter.

Det nya registret innebär att uppgifter som idag finns hos bostadsrättsföreningar och deras förvaltare successivt ska föras över till Lantmäteriets system. För MBF:s förvaltningskunder kommer överföring ske genom MBF. Vi följer utvecklingen noggrant och har för avsikt att hantera de uppgifter som Lantmäteriet kommer att efterfråga inom ramen för vårt förvaltningsuppdrag.

LANTMÄTERIETS TIDPLAN

Enligt Lantmäteriets nuvarande planering kommer införandet att ske i flera steg.

Våren 2027

Insamlingen av uppgifter från landets bostadsrättsföreningar inleds.

Under 2027

Uppgifter om bostadsrätter, innehavare och pantsättningar förs successivt in i det nya registret.

31 december 2027

Insamlingen av uppgifter från bostadsrättsföreningarna ska vara avslutad.

Därefter

Kreditgivarna verifierar registrerade pantuppgifter.

Nästa steg

När registret är färdigställt meddelar Lantmäteriet regeringen, som därefter beslutar när registret formellt ska tas i bruk.

MBF FÖLJER UTVECKLINGEN

Det nya bostadsrättsregistret är en av de största förändringarna inom bostadsrättsområdet på många år. Förväntningen är att registret ska ge en säkrare hantering av ägar- och pantuppgifter samt bidra till ett ökat konsumentskydd vid överlåtelse och belåning av bostadsrätter.

Mycket arbete återstår dock innan registret är fullt infört. Flera detaljer kring teknik, rutiner och informationsutbyte är fortfarande under utveckling. MBF bevakar utvecklingen löpande och återkommer med mer information när ytterligare besked lämnas av Lantmäteriet och ansvariga myndigheter.



BUDGETKURS HÖSTEN 2026

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: 5 november 2026
- Plats: MBF konferensrum vån 4,
Källgatan 14
- Tid: kl. 17.00-20.00,

(sista anmälningdag 29 oktober).

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:

Avier för månad:

Januari

Februari

Mars

April

Meddela ändringar senast:

2026-11-19, inläsning IMD 2026-12-05

2026-12-18, inläsning IMD 2027-01-05

2027-01-20, inläsning IMD 2027-02-05

2027-02-19, inläsning IMD 2027-03-05

ÄNDRADE ÖPPETTIDER UNDER HÖSTEN

V.41	8-9 oktober	Stängt (utbildning)
V.44	30 oktober	Öppet kl. 08:00 –13:00

VARMT VÄLKOMNA TILL MBF!

Den 1 september började tre nya fastighetsekonomer hos oss.



Hanna Juto, Emal Zubari, Gustav Karlsson

FAKTARUTAN

KPI (Konsumentprisindex)

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

Prisbasbelopp 2026 59 200 kr



Referensränta 2 % 2026-07-01-2026-12-31

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 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