



Org Nr: 716419-9544

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Org.nr: 716419-9544

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Föreningens verksamhet

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Spegeln 22, 26 och 27, tillsammans 39 598 m², vilka bebyggdes år 1989/1990 med 13 bostadshus, Palmhuset, 11 garagelängor, 4 cykelhus och en panncentral med tekniska utrymmen. Garagen innehåller totalt 116 garageplatser. Dessutom finns 71 parkeringsplatser, varav 54 hyrs ut till medlemmar och 17 används som gästparkering.

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter är 271 283 (271 283) tkr varav markvärdet är 123 000 (123 000) tkr. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Stadseenlig fastighetssyn utfördes i maj 2021. Inga väsentliga brister framkom vid besiktningen.

Lägenheter och lokaler

Föreningen består av 176 lägenheter, varav 8 lägenheter ägs av Täby kommun för dess verksamhet (Blomstergården och det före detta HVB- boendet.)

Den totala bostadsytan är 13 908 m² samt uthyrda lokaler 360 m² (Förskolan Amadeus 260 m² och HSB Mark och trädgård 100 m²).

De 168 medlemslägenheterna fördelas enligt följande:

Rum	1,5	2	2	3	3	3	3,5	3,5	4,5	4,5
Yta kvm	58	65	67	77	80	82	97	112	117	120
Antal	12	44	23	4	45	6	10	5	11	8

Lägenheterna är anslutna till kabel-TV via Tele2 (tidigare Com Hem) (kanalutbud Silver Flex ingår i avgiften) och har Internetanslutning via Telenor (Bredband 250 samt den fasta avgiften för IP-telefoni ingår i avgiften). I avgiften ingår även det bostadsrättstillägg som boende behöver förutom vanlig hemförsäkring samt medlemsavgiften i HSB Stockholm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2021-06-29. På stämman deltog 36 medlemmar med rösträtt genom inlämnade poströster. På stämman fattades förutom sedvanliga stämмоärenden även beslut att bordlägga inkomna motioner till nästa stämma som kan hållas med fysisk närvaro.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 227 (222) medlemmar, varav Täby kommun utgör 8 medlemmar. Av föreningens 168 medlemslägenheter, förutom de 8 som ägs av Täby kommun, har under året 16 (11) överlåtits. Genomsnittligt försäljningspris per m² var 28 676 kr (25 567).



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Förtroendevalda (sedan föregående stämma)

Styrelse samt suppleanter

Ordinarie ledamöter

Ken Larsson	ordförande
Roland Edström	vice ordförande
Ulf Hassgård	sekreterare
Carina Westerlund	
Erik Roos	
Per Stjernberg Östlin	
Nils Henström	HSB ledamot

Mandattiden utgår vid ordinarie föreningsstämma 2022 för ledamöterna Roland Edström, Ulf Hassgård och Carina Westerlund. Sedan stämman 2012 väljs inte några suppleanter.

Föreningens firma har tecknats av Ken Larsson, Roland Edström, Carina Westerlund och Ulf Hassgård, två i förening

Revisor

Revisorsuppdraget har innehafts av Maria Hansson med Ulrika Lindström som suppleant samt Tomas Randér, av HSB Riksförbund utsedd extern revisor.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Eva M Persson, Angelika Stier Norén och Maria Stjernberg Östlin med Eva M Persson som ordförande.

Representanter i HSB Stockholms distriktsstämma 2021, distrikt Nordost mm

Föreningens representant på HSB Stockholms distriktsstämma har varit Ken Larsson, som även är ordförande för distriktsstyrelsen för HSB Stockholm distrikt Nordost (Danderyd, Täby, Vallentuna och Österåker), samt Ulf Hassgård, som är sekreterare för distriktsstyrelsen för HSB Stockholm distrikt Nordost. Av distriktet utsedda ombud till HSB Stockholms föreningsstämma har Spegeln representerats av Ken Larsson. Ken Larsson är av HSB Stockholms föreningsstämma utsedd till ledamot i HSB Stockholms kommunikationsutskott, samt av distriktsstyrelsen utsedd till ledamot i HSB Stockholms utbildningsråd.

Sammanträden och möten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Förvaltning och fastighetsskötsel

Ekonomisk förvaltning

HSB Stockholm har under 2021 svarat för den ekonomiska förvaltningen (ekonomisk förvaltning och lägenhetsadministration) till en kostnad av 201 635 kr (200 293).

Teknisk förvaltning & fastighetsskötsel

Storholmen Förvaltning AB har under 2021 svarat för den tekniska förvaltningen och skötseln av våra fastigheter, fastighetsskötare har varit Niclas Frölin. Kostnaden för teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har uppgått till 399 412 kr (369 751).



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Trädgårdsskötsel

Förvaltning av föreningens mark och trädgårdar samt löpande skötsel utförs av HSB Stockholm teknisk förvaltning. Kostnaderna för mark- och trädgårdsskötsel har uppgått till 551 265 kr (540 252).

Hållbarhetsarbete

Föreningen installerade 2006 bergvärme för varmvatten- och värmeproduktion. Efter att flera problem med anläggningens driftsäkerhet uppstått, vilket medfört reparationer av läckor, inhämtades ett flertal förslag på varaktiga åtgärder. Efter genomgång av de olika alternativen föreslog styrelsen till en extrastämma att anläggningen skulle avyttras vilket skedde 2013 och föreningen köper värme från köparen sedan dess.

Under 2008 installerades en anläggning för enhetsmätning av el. Bland annat med en funktion för medlemmarna att själva löpande kunna läsa av sin elförbrukning.

Styrelsen har under året inlett ett arbete för att ta fram en hållbarhetspolicy för föreningen. Denna skall täcka in olika aspekter på hållbarhet, förutom miljö även ekonomi och social hållbarhet.

Ekonomi

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Avgifter och hyror

Avgifterna var oförändrade under 2021. För 2022 har styrelsen beslutat att inte ändra avgifterna.

Uppvärmning

Uppvärmningskostnaderna inklusive produktion av varmvatten per kvadratmeter bostadsyta under 2021 slutade på ca 137 kr (114). Förändringen beror på förändrade energikostnader.

Upphandlingar och nya avtal

Föreningen bevakar kontinuerligt avtalen med våra entreprenörer avseende kvalitén på utfört arbete visavi kostnaden. Jämförelse med andra bostadsföreningar görs också. Uppsägning av avtal sker inom stipulerad tid före avtalets utgång. Vid förnyad upphandling begärs en ny offert från den befintliga entreprenören samt från ytterligare ett antal andra entreprenörer.

Periodiskt underhåll

Föreningen följer en 50-årig underhållsplan som efter en årlig syn uppdateras varje år. Årets besiktning genomfördes som ovan nämnts under maj månad.

Följande periodiska underhåll har utförts under året:

- OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
- Renovering två tvättstugor
- Rengöring balkongfasader och plank
- Byte 19 garageportar
- Byte golv och lister hos Amadeus förskola

Övrigt

Föreningen har ett avropsavtal med Vattenfall där vi löpande erhåller uppdaterad prisinformation och låser priset mot avropsavtal med en andel per period, andelarna som kan låsas är 25 %, 50 %, 75 % och 100 %, perioderna som kan låsas är från ett till fyra kvartal. 100 % måste vara avropade före en periods påbörjan.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Föreningen för en konstant dialog med långivare för att ständigt bevaka de villkor som är möjliga att uppnå på utestående lån. Detta innebär minst två till tre kontakter per år med banken där olika alternativ ventileras utifrån den allmänna strategin att lånen skall fördelas på olika löptider för att inte en alltför stor del av lånen skall behöva skrivas om vid ogynnsamma räntenivåer, samt att så långt det är möjligt, huvuddelen av amorteringen skall ske på de lån som har högst ränta.

Möten

Föreningen genomförde ett digitalt informationsmöte med 11 deltagare via Zoom och 3 styrelseledamöter närvarande i föreningens styrelselokal den 21 februari 2022 då det informerades om bland annat föreningens ekonomi inklusive en prognos för utvecklingen de kommande fem åren, månadsavgifter för 2022 och planerade underhållsåtgärder för 2022.

Förväntad framtida utveckling

Avgifter och hyror

Det finns behov av att förbättra likviditeten under kommande år. Utvecklingen på räntemarknaden har under året varit fortsatt svagt sjunkande. Två lån skall under 2022 omsättas och ett skall lösas. Sammantaget har budgeten för 2022 ett överskott. Avgiften planeras inte att förändras under det innevarande räkenskapsåret.

Periodiskt underhåll

Under 2022 planeras följande periodiska underhåll

- Spolning avlopp
- Byte till rörelsestyrd LED-belysning i ett trapphus
- Byte ett antal garageportar
- Renovering en tvättstuga

Den årliga besiktningen och uppdatering av underhållsplanen är planerad till maj 2022.

Planerat framtida underhåll (enligt underhållsplan)

Årlig planerat underhåll enligt plan	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Byggnad, invändigt	34	101	17	210		53	189	109
Byggnad, utvändigt	42	3	1 780	2 716	1 125	294	173	4
Värme och VVS	24		6	9	2 219	0	1 323	
El & tele						18		
Styr & övervakning								
Transport (hissar)								
Utrustning	550			11		9		
Mark		112	44	51	311	170	66	123
Övrigt								
Totalt tkr	651	216	1 847	2 996	3 655	534	1 750	236

För de följande 6 åren (2030 – 2035) finns planerat underhåll om totalt ca 41 miljoner. Underhållsplanen uppdateras årligen efter besiktning och åtgärder flyttas i planen efter bedömd återstående livslängd. Dessutom finns det ett behov av investeringar (större underhållsåtgärder) under perioden 2022 – 2029 om ca 2 miljoner (byte fläktaggregat) och för perioden 2030 – 2035 om ca 30 miljoner, varav tak och takavattning står för ca 15 miljoner, byte värmekulvert ca 6 miljoner och byte elstammar ca 9 miljoner.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Ekonomisk utveckling

I den budget som fastställts för 2022 finns ett överskott. Kostnaden för el har däremot ökat kraftigt och kan förväntas fortsätta upp. Sammantaget blir dock bedömningen försiktigt optimistisk om föreningens positiva ekonomiska utveckling för perioden 2022 till 2027.

Resultatprognos för kommande fem år

För de kommande fem åren har styrelsen fastställt följande prognos. Observera att en prognos har mindre säkerhet än en budget, men det ger i alla fall en indikering om den närmaste framtiden.

Resultatet redovisas efter avsättning för yttre underhåll (tkr):

2022: 450 **2023:** 1 039 **2024:** 2 670 **2025:** 2 102 **2026:** 70 **2027:** - 300

Likviditetsprognos för kommande fem år

Likviditetsmässigt har styrelsen som mål att likvida medel skall omfatta fonden för yttre underhåll och ca två månaders löpande utbetalningar, enligt prognosen kommer vi att i slutet av perioden ligga aningen under detta. Skuld till långivare kommer i slutet av perioden, med planerad amorteringstakt att vara ca 92 miljoner, eller 6 607/m². Amortering på föreningens lån i den nivå som för närvarande görs räknas som kapitaltillskott från medlemmarna och avräknas från den skattemässiga vinsten vid en eventuell försäljning. Prognos för utgående likviditet (tkr):

2022: 2 776 **2023:** 6 356 **2024:** 10 012 **2025:** 11 256 **2026:** 10 022 **2027:** 11 077

Prisutveckling

Under perioden januari-april 2022 har en lägenhet överlåtit, vilket gör det svårt att göra någon prognos för utvecklingen under 2022. De affärer som påbörjats visar att prisnivån är något stigande jämfört med motsvarande period 2021.

Sammanfattning ekonomiska mål på 5 års sikt

För perioden 2022 till 2027 har styrelsen lagt fast följande ekonomiska mål, utifrån budget för 2022 och prognos för 2023 till 2027. Prognosen baseras på att räntorna går upp under slutet av perioden så från en snittränta på ca 0,8 % 2022 kommer den att öka till ca 1,1 % mot slutet av perioden, de taxebundna kostnaderna utvecklas med ca 2 % årligen och att avgiften är oförändrad under perioden. Angivna procentsatser och belopp budget baseras på världsläget i slutet av oktober 2021 och kan komma att behöva höjas vid en ny senare bedömning.

- Likviditet förbättras under perioden, nästan i balans mot slutet av perioden
- Lån 96 Mkr år 2027

Behandlade motioner

Under de senaste tio åren har följande motioner avhandlats på föreningens stämma

År	Avser	Beslut	Åtgärder
2010	Utökat antal medlemmar i valberedningen	Avslag	
2012	Andrade tvättpass	Avslag	
	Justering ordningsregler	Besvarad	Bevakas ständigt av styrelsen
2014	Kameraövervakning	Besvarad	Infört 2020
	Kapitaltillskott och friköp	Besvarad	
2016	Övernattningsrum	Bifall	Övernattningsrum infört och i bruk
	Regler för tilldelning av p-platser/garage	Besvarad	
2019	Hjärtstartare	Besvarad	Pågående fråga
2020	Behandling av motioner bordlagda		
2021	Behandling av motioner bordlagda		

Nyckeltal

På efterföljande sida redovisas ett antal nyckeltal, vissa av dessa är sådana som gör att man kan jämföra olika bostadsrättsföreningar. Det finns några riktvärden för vad som är bra, normalt eller mindre bra för dessa. Följande måttstock kan användas för en samlad bedömning. För mer information se HSB:s webb: <https://www.hsb.se/bostadsrattskollen/nyckeltal/>



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Sparande: högt = > 301 kr/kvm, måttligt till högt = 201 – 300 kr/kvm, lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm, mycket lågt = < 120 kr/kvm

Skuldsättning/belåning: låg = < 3 000 kr/kvm, normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm, hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm, mycket hög = > 15 001 kr/kvm

Räntekänslighet: 5 = <4%, 4 = 4-7%, 3 = 7-10%, 2 = 10 - 20%, 1 = >20%

Energikostnad: normalt cirka 200 kr/kvm



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	398	431	404	406	417
Skuldsättning, kr/kvm	7 679	7 803	7 706	7 957	8 113
Räntekänslighet, %	8%	8%	8%	8%	8%
Energikostnad, kr/kvm	207	175	203	198	186
Driftskostnad, kr/kvm*	605	516	575	565	568
Årsavgifter, kr/kvm	996	995	995	995	995
Totala intäkter, kr/kvm*	1 050	1 037	1 100	1 094	1 108

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	15 566	15 672	15 768	15 663	15 705
Resultat efter finansiella poster i tkr	162	1 656	796	1 710	2 668
Soliditet %	26%	25%	24%	23%	22%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		15 576 016
Rörelsekostnader	-	14 752 486
Finansiella poster	-	661 671
Årets resultat		161 859
Planerat underhåll	+	2 244 248
Avskrivningar och utrangeringar	+	3 253 011
Årets sparande		5 659 117
Årets sparande per kvm total yta		398

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	29 224 933	5 232 558	1 879 403	1 655 815
Reservering till fond 2021		909 000	-909 000	
Ianspråktagande av fond 2021		-2 244 248	2 244 248	
Balanserad i ny räkning			1 655 815	-1 655 815
Årets resultat				161 859
Belopp vid årets slut	29 224 933	3 897 310	4 870 466	161 859

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	3 535 218
Årets resultat	161 859
Reservering till underhållsfond	-909 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 244 248
Summa till stämmans förfogande	5 032 325

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	5 032 325
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 566 016	15 671 662
Övriga rörelseintäkter	Not 2	10 000	21 231
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-8 790 277	-7 743 179
Övriga externa kostnader	Not 4	-153 795	-164 408
Planerat underhåll		-2 244 248	-1 555 268
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-311 156	-292 784
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 253 011	-2 974 636
Övriga rörelsekostnader	Not 6	0	-93 832
Summa rörelsekostnader		<u>-14 752 486</u>	<u>-12 824 107</u>
Rörelseresultat		823 530	2 868 786
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 954	2 586
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	<u>-664 625</u>	<u>-1 215 557</u>
Summa finansiella poster		<u>-661 671</u>	<u>-1 212 971</u>
Årets resultat		161 859	1 655 815

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9 147 617 925 149 516 024

Pågående nyanläggningar

Not 10 81 876 425 390

147 699 801 149 941 414*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

147 700 301 149 941 914**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

10 210 1 981

Avräkningskonto HSB Stockholm

788 901 1 342 528

Placeringskonto HSB Stockholm

259 215 758 762

Övriga fordringar

Not 12 5 421 79

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 668 024 669 684

1 731 771 2 773 034

Kassa och bank

Not 14 189 905 75 556

Summa omsättningstillgångar

1 921 676 2 848 590**Summa tillgångar****149 621 977****152 790 504**

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	29 224 933	29 224 933
Yttre underhållsfond	<u>3 897 310</u>	<u>5 232 558</u>
	33 122 243	34 457 491
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 870 466	1 879 403
Årets resultat	<u>161 859</u>	<u>1 655 815</u>
	5 032 325	3 535 218
Summa eget kapital	<u>38 154 568</u>	<u>37 992 708</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>14 744 000</u>	<u>93 285 515</u>
	14 744 000	93 285 515
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 94 385 515	18 794 000
Leverantörsskulder	772 600	1 007 922
Skatteskulder	31 232	61 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 534 062</u>	<u>1 648 498</u>
	96 723 409	21 512 281
Summa skulder	111 467 409	114 797 796
Summa eget kapital och skulder	<u>149 621 977</u>	<u>152 790 504</u>

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	161 859	1 655 815
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 253 011	2 974 636
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 414 870</u>	<u>4 630 451</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 911	-125 938
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-380 387</u>	<u>-785 780</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 022 572</u>	<u>3 718 733</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-1 011 397</u>	<u>-6 267 037</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 011 397</u>	<u>-6 267 037</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-2 950 000</u>	<u>1 400 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 950 000</u>	<u>1 400 000</u>
Årets kassaflöde	-938 825	-1 148 304
Likvida medel vid årets början	2 176 846	3 325 150
Likvida medel vid årets slut	1 238 021	2 176 846

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,75 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 95 603 730 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	13 850 570	13 837 742
Individuell mätning el	658 312	802 839
Hyror	1 009 950	1 017 140
Övriga intäkter	56 374	33 948
Bruttoomsättning	<u>15 575 206</u>	<u>15 691 669</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-9 190	-19 650
Hyresförluster	0	-357
	<u>15 566 016</u>	<u>15 671 662</u>
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	10 000	21 231
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 347 152	940 319
Reparationer	1 674 899	1 789 917
El	972 582	1 062 171
Uppvärmning	2 087 170	1 619 238
Vatten	538 282	619 445
Sophämtning	363 025	204 682
Fastighetsförsäkring	402 982	368 841
Kabel-TV och bredband	543 643	347 108
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	359 614	354 334
Förvaltningsarvoden	444 256	408 764
Övriga driftkostnader	56 672	28 361
	<u>8 790 277</u>	<u>7 743 179</u>
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	21 904	25 243
Administrationskostnader	51 631	52 499
Extern revision	26 500	25 000
Konsultkostnader	0	7 906
Medlemsavgifter	53 760	53 760
	<u>153 795</u>	<u>164 408</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	199 328	194 231
Revisionsarvode	6 680	3 864
Övriga arvoden	21 376	12 236
Sociala avgifter	53 649	50 542
Övriga personalkostnader	30 123	31 912
	<u>311 156</u>	<u>292 784</u>

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Noter	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Not 6	Övriga rörelsekostnader	
Utrangering anläggningstillgångar	0	93 832
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	481	540
Ränteintäkter HSB placeringskonto	453	975
Övriga ränteintäkter	2 020	1 071
	2 954	2 586
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	662 390	1 214 065
Övriga räntekostnader	2 235	1 492
	664 625	1 215 557

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	172 537 265	166 670 524
Anskaffningsvärde mark	11 190 000	11 190 000
Årets försäljning/utrangeringar	0	-181 238
Årets investeringar	1 354 911	6 047 979
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185 082 176	183 727 265
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-34 211 240	-31 324 011
Årets avskrivningar	-3 253 011	-2 974 636
Årets försäljning/utrangeringar	0	87 406
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 464 251	-34 211 241
Utgående bokfört värde	147 617 925	149 516 024
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	144 000 000	144 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 283 000	4 283 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	117 000 000	117 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	6 000 000	6 000 000
Summa taxeringsvärde	271 283 000	271 283 000
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	425 390	112 500
Årets investeringar	-343 514	312 890
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 876	425 390
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	5 421	79
	5 421	79
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	668 024	669 684
	668 024	669 684
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 14 Kassa och bank		
Handkassa	2 624	2 624
Swedbank	187 281	72 932
	189 905	75 556

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby****Noter** **2021-12-31** **2020-12-31****Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2752107116	0,34%	2022-03-28	19 610 000	0
Swedbank	2752107132	1,55%	2022-06-22	910 000	910 000
Swedbank	2752107165	0,57%	2024-05-24	15 344 000	600 000
Swedbank	2757719949	0,51%	2022-11-25	30 750 000	0
Swedbank	2851588547	0,50%	2022-10-25	20 000 000	0
Swedbank	2852060090	0,36%	2022-04-28	14 265 515	500 000
Swedbank	2952399224	0,34%	2022-03-28	8 250 000	500 000
				109 129 515	2 510 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 100 219 515

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **14 744 000**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 157 400 000 157 400 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	94 385 515	18 794 000
	94 385 515	18 794 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	39 842	80 175
Förutbetalda hyror och avgifter	970 581	1 246 222
Övriga upplupna kostnader	523 639	322 101
	1 534 062	1 648 498

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm enligt digital signatur

.....
Carina Westerlund

.....
Erik Roos

.....
Ken Larsson

.....
Nils Henström

.....
Per Stjernberg Östlin

.....
Roland Edström

.....
Ulf Hassgård

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

.....
Maria Hanson

.....
Tomas Randér

Av föreningen vald revisor

Auktoriserad revisor, FAR

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i HSB
Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**
Org.nr 716419-9544

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Spiegeln i Täby för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen,

medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby enligt digital signatur

Tomas Randér
Auktoriserad revisor, FAR

Maria Hansson
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Nils Henström

Styrelseledamot

Serienummer: 19651017xxxx

IP: 78.79.xxx.xxx

2022-05-30 11:42:14 UTC



Carina Westerlund

Styrelseledamot

Serienummer: 19660114xxxx

IP: 217.115.xxx.xxx

2022-05-30 11:47:41 UTC



Dag Roland Edström

Styrelseledamot

Serienummer: 19400724xxxx

IP: 85.229.xxx.xxx

2022-05-30 11:48:28 UTC



KEN LARSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19510518xxxx

IP: 217.115.xxx.xxx

2022-05-30 12:00:34 UTC



ULF HASSGÅRD

Styrelseledamot

Serienummer: 19640622xxxx

IP: 46.246.xxx.xxx

2022-05-30 17:08:22 UTC



Per Erik Stjernberg Östlin

Styrelseledamot

Serienummer: 19650127xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2022-05-31 09:32:38 UTC



ERIK ROOS

Styrelseledamot

Serienummer: 19710420xxxx

IP: 83.233.xxx.xxx

2022-05-31 10:15:42 UTC



MARIA HANSSON

Registrerad revisor

Serienummer: 19650329xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2022-05-31 10:22:25 UTC



Penneo dokumentnyckel: 0400D-E00H6-L0LIE-SFIX5-5COIL-Y730H

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

TOMAS RANDÉR

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19690605xxxx

IP: 185.45.xxx.xxx

2022-05-31 11:36:06 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>