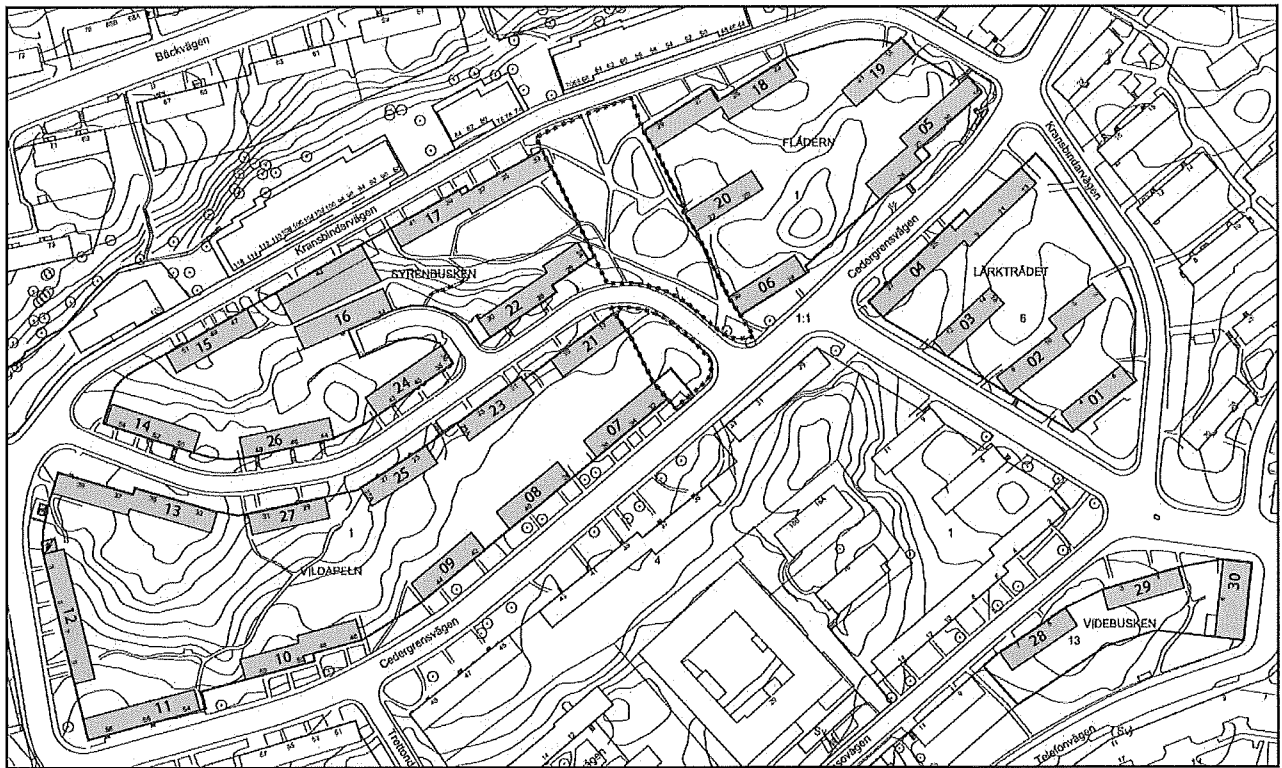


ÅRSREDOVISNING 2021

BRF TELE



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tele, med organisationsnummer 702002-3144 och säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

STÄMMAN 22 APRIL 2021

Vid föreningsstämman 22 april 2021 på Restaurang AddFood närvarade 11 röstberättigade medlemmar och 2 medlemmar eller sammanboende utan rösträtt. Antalet medlemmar som inkommit med förtidsröster före stämman var 17.

Via Teams var också anslutna 8 personer, men utan rösträtt och endast för att svara på frågor eller presentera förslag till beslut.

Stämмоordförande var Carl Thorfinn från Fastighetsägarna Service AB.

Stämman omvalde Fredrik Edin och Adam Abrahamsson som ledamöter i styrelsen och nyvalde Måns Ortner som ledamot i styrelsen.

Stämman omvalde Anna Gronow som suppleant i styrelsen.

FÖRENINGENS FÖRTROENDEVALDA UNDER ÅRET

	Till 2021-04-22	Från 2021-04-22
Ordförande	Fredrik Edin	Till 2021-09-29 Fredrik Edin ¹ Från 2021-09-29 Måns Ortner
Kassör	Filip Gyllenberg	Filip Gyllenberg
Sekreterare	Johan Faxér	Johan Faxér
Ledamöter	Adam Abrahamsson Fadi Alnaji Johanna Byström Robert Sörbom	Adam Abrahamsson Måns Ortner Robert Sörbom
Suppleanter	Anna Gronow Per Stark Ann-Kristin Österman	Anna Gronow Per Stark Ann-Kristin Österman
Revisorer	Eva Stein Christoffer Johnsson Öhrström	Eva Stein Wietse Kuipers
Revisorssuppleant	Elias Haraldsson	Elias Haraldsson
Valberedning	Marita Fernstedt Elisabeth Bark Axel Nordgård	Marita Fernstedt My Gudmundsdotter Axel Nordgård

STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRET

Styrelsen har haft 13 protokollförda möten (4 med gamla styrelsen och 9 med nya styrelsen). För att bereda ärenden inför styrelsemöten har styrelsen haft mellanliggande arbetsmöten, antingen med hela styrelsen eller i mindre grupper för olika ämnesområden.

1) Fredrik Edin avgick 2021-09-29 på grund av flytt från föreningen.
Måns Ortner valdes samma datum till ny styrelseordförande.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

FÖRVALTNINGEN

Föreningen har sedan 2017 haft avtal med Fastighetsägarna Service Stockholm AB gällande den ekonomiska förvaltningen. Samarbetet har löpt på bra.

Efter proposition från styrelsen gav stämman 2020 styrelsen i uppdrag att hitta lösningar för framtida administration och fastighetsskötsel. I januari 2021 tecknades ett nytt avtal avseende administration och fastighetsskötsel med Fastighetsägarna Service, med start i februari 2021. Den tidigare övergångslösningen med fastighetsskötsel från Allgranth Fastighets AB har avslutats.

EKONOMI

Under året har 77 överlåtelser av bostadsrätter skett (varav 1 gåva), med 89 nya medlemmar godkända. Utöver detta har 2 nya upplåtelser skett (av före detta hyreslägenheter), med 2 nya medlemmar godkända.

Vid årsskiftet 2021/2022 hade föreningen 496 bostadsrättslägenheter och 20 hyreslägenheter (varav 4 är gästlägenheter).

Under året har 31 ansökningar om upplåtelse i andra hand inkommit (29 avseende bostadsrättslägenheter, 1 avseende hyreslägenhet och 1 avseende hyreslokal). Av dessa blev 2 avvisade för att de inte var fullständiga, 2 avslagna och 27 godkända. Av de 2 som fick avslag var det 1 som ansökte hos Hyresnämnden, och detta ärende slutade med förlikning där den sökande fick hyra ut en kortare tid.

Av föreningens 38 hyreslokaler har 1 fått ny hyresgäst under året och 1 hyresavtal har omförhandlats och förlängts till och med 2026-09-30.

Ett lån blev amorterat med 40 tkr under året. Vid utgången av 2021 uppgick föreningens lån till 44 533 tkr. Den genomsnittliga räntan var 0,47 %.

Föreningen disponerar 36 875 m² mark upplåten med tomträtt av Stockholms stad. Den årliga tomträttsavgälden har under året varit 2 887 tkr. Efter ytterligare höjningar kommer kostnaden för 2022 att bli 3 194 tkr per år.

Av den totala skattekostnaden var fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift 911 tkr. Av denna summa var fastighetsskatten 158 tkr (1 % av taxeringsvärdet för lokaler) och fastighetsavgiften 753 tkr (1 459 kr per lägenhet för 516 bostadslägenheter).

UNDERHÅLL

Driftsättande av den nya fastighetsskötseln och bemanningen av expeditionen har varit ett pågående arbete under året. Medlemmarna är flitiga användare av expeditionen, varför styrelsen i slutet av året beslutade att utöka den administrativa delen med 20 % för att hinna hjälpa alla medlemmar med deras olika ärenden.

Upphandlingen av fibernätverk inom föreningens hus blev klar i september 2021, med Ownit/Telenor som ny leverantör. Installationsarbetet som utförs av Ownit/Telenors underleverantör TMK Kommunikation påbörjades hösten 2021 och väntas pågå till mitten av 2022. Den nya lösningen kommer att ge alla hushåll tillgång till internet med en hastighet upp till 1000 Mbit/s upp- och nedströms, till en lägre kostnad för föreningen än befintlig lösning.

Ett omfattande arbete har skett framför hus 16 med rivning av gamla kolfickor. Vid arbetet upptäcktes att taket på kolfickorna var i dåligt skick och insatser gjordes för att återställa ett bärkraftigt tak. Nästa steg är att den tidigare bilparkeringen mellan husen ska omvandlas till parkområde, för att komma fler medlemmar tillgodo.

I hus 16 har det gjorts injusteringar av ventilationen, och i hus 30 har fläktarna på taket fått service utförd för att minska ljud i frånluftskanalerna.

Årlig kontroll av taken har blivit utförd, och påträffade brister åtgärdade.

Årlig brandskyddsinspektion har blivit utförd.

PARK OCH TRIVSEL

Föreningen har en plan för vård och underhåll av grönområden som omarbetas löpande. Inhyrd entreprenör har hanterat grönskötsel och vinterväghållning (i park- och skogsmark, på innergårdar och mellan husen).

Beskärning, nertagning och nyplantering av träd och buskar har utförts. Föreningen har anlitat arborist för hantering av dåliga träd, och områden med sly har blivit rensade. Föreningen har anmält dåliga träd på kommunal mark till Stockholms stad, som har ansatt, fällt och nyplanterat träd. Föreningen har planterat två större träd inom eget område.

Trutproblemen är under ordnad kontroll, med entreprenör som rensar föreningens tak från bosättningar. Detta är en återkommande aktivitet varje vår och försommar.

Städdagen i april blev inställd på grund av pandemin. Däremot genomfördes en trädgårdsdag i oktober med högt deltagarantal.

Tre nya cykelställ har blivit färdigställda, i den sista etappen för nya cykelställ.

Utebelysningen har blivit inventerad och byte av armaturer har skett. Föreningen har nu utomhusbelysning som är mer enhetlig, ändamålsenlig och energisnål.

Föreningen har bytt leverantör för hämtning av grovsopor och ökat tömningsfrekvensen, med möjlighet att avropa extra tömning vid behov.

Omfattande förbättringsarbeten har utförts med ömasfaltering av flera gångvägar.

Under 2021 har också renovering av gården framför tvättstugan i hus 16 varit i fokus och satts i verket. (Se även Underhåll ovan.)

Föreningen har avtal med Securitas för att hantera störningar, främst under kvällar och helger. Antalet ärenden har varit mycket lågt.

Föreningen har en Facebook-grupp för grannsamverkan och andra frågor mellan boende. Gruppen är dock inte föreningens officiella informationskanal. Under året har en undergrupp skapats för trädgårdsintresserade boende.

Styrelsen har haft ett samverkansmöte med två grannar, Brf Rådjursbacken och AB Familjebostäder. Det diskuterades frågor där vi kan ha gemensamma intressen (trafik, grönskötsel, vinterväghållning med mera), samt påtalades problem med störningar eller bristande respekt för hemfridszon.

Föreningslokalen har varit bokad vid 133 tillfällen. Populärast var fredagar och lördagar som står för 45 % av bokningarna. Gästlägenheterna har haft en beläggning på 47 %. Fredagar och lördagar har beläggningen varit 61 %. I likhet med 2020 märks att antalet fester och gäster har varit lägre än tidigare år.

INFORMATION

Nyhetsbrevet Telegrammet har gått ut till medlemmarna vid endast ett tillfälle. I allt högre grad är webbplatsen den primära kanalen för information till boende. Mer specifik information till boende som berörs av olika åtgärder aviseras dock till brevinkasten.

Det informationsblad nya medlemmar får vid tillträde har uppdaterats. Det svarar på många frågor en nyinflyttad kan ha. Även befintliga medlemmar har kunnat ta del av informationen.

AVSLUTNING

Styrelsen vill tacka expeditiionspersonal, fastighetsskötare, ekonomiska förvaltare, avgifts- och hyreshandläggare, entreprenörer, medlemmar och hyresgäster för det gångna året.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	18 672	18 606	18 655	17 900	17 577
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 472	-5 337	-3 444	-1 979	-2 804
Soliditet (%) *	30,7	31,6	32,6	28,8	28,4

* Eget kapital i procent av balansomslutningen.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	441 801	32 044 983	9 542 698	-14 469 863	-5 336 844	22 222 775
Avsatt till fond för yttre underhåll			4 300 000	-4 300 000		0
Ianspråktaget av fond för yttre underhåll			-4 932 265	4 932 265		0
Balanserat i ny räkning				-5 336 844	5 336 844	0
Upplåtelser av bostadsrätter	1 260	4 382 789				4 384 049
Årets resultat					-4 472 235	-4 472 235
Belopp vid årets utgång	443 061	36 427 772	8 910 433	-19 174 442	-4 472 235	22 134 589

FÖRSLAG TILL BEHANDLING AV ANSAMLAD FÖRLUST

Styrelsen föreslår föreningsstämman att behandla den ansamlade förlusten på följande sätt.

Balanserat resultat	-19 174 442		Avsättning till fond för yttre underhåll	4 300 000
Årets resultat	-4 472 235		Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-3 832 630
			Överföring i ny räkning	-24 114 047
Summa	-23 646 677		Summa	-23 646 677

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	18 671 885	18 605 713
Övriga rörelseintäkter	3	570 518	577 277
Summa rörelseintäkter		19 242 403	19 182 990
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-20 654 152	-20 965 345
Övriga externa kostnader	5	-70 541	-114 753
Personalkostnader och arvoden	6	-411 886	-723 950
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 313 228	-2 313 228
Summa rörelsekostnader		-23 449 807	-24 117 276
Rörelseresultat		-4 207 404	-4 934 286
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		115	1 790
Räntekostnader och liknande resultatposter		-264 946	-404 349
Summa finansiella poster		-264 831	-402 559
Resultat efter finansiella poster		-4 472 235	-5 336 845
Resultat före skatt		-4 472 235	-5 336 845
Årets resultat		-4 472 234	-5 336 844

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	56 618 958	58 725 798
Inventarier, maskiner och installationer	8	921 677	1 128 065
Pågående nyanläggningar	7	640 577	-
Summa materiella anläggningstillgångar		58 181 212	59 853 863
Summa anläggningstillgångar		58 181 212	59 853 863
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		17 912	120
Övriga fordringar		59 113	40 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 149 230	1 143 794
Summa kortfristiga fordringar		1 226 255	1 184 571
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		12 756 342	9 356 111
Summa kassa och bank		12 756 342	9 356 111
Summa omsättningstillgångar		13 982 597	10 540 682
SUMMA TILLGÅNGAR		72 163 809	70 394 545

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		443 061	441 801
Upplåtelseavgifter		36 427 772	32 044 983
Fond för yttre underhåll		8 910 433	9 542 698
Summa bundet eget kapital		<u>45 781 266</u>	<u>42 029 482</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-19 174 443	-14 469 864
Årets resultat		-4 472 234	-5 336 844
Summa fritt eget kapital		<u>-23 646 677</u>	<u>-19 806 708</u>
Summa eget kapital		<u>22 134 589</u>	<u>22 222 774</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	44 533 490	44 573 490
Leverantörsskulder		3 053 096	1 329 960
Skatteskulder		76 034	138 214
Övriga skulder		-	10 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 366 600	2 119 876
Summa kortfristiga skulder		<u>50 029 220</u>	<u>48 171 771</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>72 163 809</u>	<u>70 394 545</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-4 472 234	-5 336 844
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 313 228	2 313 228
	<u>-2 159 006</u>	<u>-3 023 616</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 159 006	-3 023 616
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-41 684	-153 945
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	1 857 449	43 964 099
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-343 241	40 786 538
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader och mark	-640 577	-
Investeringar i maskiner och inventarier	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-640 577	-
Finansieringsverksamheten		
Insatser / upplåtelseavgifter	4 384 049	3 442 330
Upptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-	-45 558 490
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 384 049	-42 116 160
Årets kassaflöde	3 400 231	-1 329 622
Likvida medel vid årets början	9 356 111	10 685 733
Likvida medel vid årets slut	12 756 342	9 356 111

Likvida medel avser summa bank samt avräkningskonto hos förvaltare.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes).

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	2%	(2%)
Inventarier	10%	(10%)
Installationer	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs efter beslut av föreningsstämman. Avsättning och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	15 798 813	15 757 393
Hyror, bostäder	817 440	809 430
Hyror, lokaler	1 633 539	1 616 416
Hyror, p-plats / garage	422 093	422 474
	18 671 885	18 605 713

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	115 991	109 180
Försäkringsersättning	55 076	-
Övernattningslägenhet och uthyrningslokal	148 525	171 080
Avgifter för andrahandsuthyrning	89 226	115 692
Skadestånd	10 955	45 820
Övrigt	150 745	135 505
Summa	570 518	577 277

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
Drift		
Fastighetsskötsel	1 703 858	1 456 698
Städning	385 041	589 793
Tillsyn, besiktning, kontroller	113 038	153 642
Trädgårdsskötsel	297 397	552 668
Snöröjning	404 866	78 457
Reparationer	919 465	1 595 956
El	416 629	302 578
Uppvärmning	5 508 799	5 013 641
Vatten	814 094	766 887
Sophämtning	332 105	332 290
Försäkringspremie	262 461	252 137
Tomträttsavgäld	2 886 650	2 578 875
Fastighetsavgift bostäder	752 844	737 364
Fastighetsskatt lokaler	158 300	158 300
Övriga fastighetskostnader	209 209	237 878
Kabel-tv/Bredband/IT	688 752	658 311
Förvaltningsarvode ekonomi	424 171	383 884
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 531	2 813
Panter och överlåtelser	106 505	89 870
Förvaltningsarvode teknik	341 250	-
Juridiska åtgärder	52 340	47 027
Övriga externa tjänster	42 217	44 011
	16 821 522	16 033 080

Underhåll		
Bostäder	39 875	344 003
Gemensamma utrymmen	578 277	344 571
VA/Sanitet	270 725	81 081
Värme	-	221 250
El	-	87 500
Portar / Entré	-	137 600
Fasader	-	86 296
Fönster	-	3 629 964
Mark	2 944 149	-
Gård	-396	-
	<u>3 832 630</u>	<u>4 932 265</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	20 654 152	20 965 345

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	6 476	31 090
Konsultarvode	11 065	12 775
Besiktnings- och utredningskostnader	-	17 888
Revisionarvode	53 000	53 000
Summa	70 541	114 753

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	280 396	287 000
Lön	40 926	317 744
Sociala kostnader	90 564	119 206
	<u>411 886</u>	<u>723 950</u>

Föreningen har inte haft någon anställd år 2021.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	105 341 990	105 341 990
	<u>105 341 990</u>	<u>105 341 990</u>
Pågående nyanläggning (fiberinstallation)	640 577	-
	<u>640 577</u>	<u>-</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-46 616 192	-44 509 352
-Årets avskrivning enligt plan	-2 106 840	-2 106 840
	<u>-48 723 032</u>	<u>-46 616 192</u>
Redovisat värde vid årets slut	57 259 535	58 725 798
Taxeringsvärde		
Byggnader	223 336 000	223 336 000
Mark	253 094 000	253 094 000
	<u>476 430 000</u>	<u>476 430 000</u>
Bostäder	460 600 000	460 600 000
Lokaler	15 830 000	15 830 000
	<u>476 430 000</u>	<u>476 430 000</u>

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 063 962	2 063 962
	<u>2 063 962</u>	<u>2 063 962</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-935 897	-729 509
-Årets avskrivning enligt plan	-206 388	-206 388
	<u>-1 142 285</u>	<u>-935 897</u>
Redovisat värde vid årets slut	921 677	1 128 065

Not 9 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
SEB	11 724 751	8 506 418
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 031 591	849 693
Summa	12 756 342	9 356 111

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Ränteändring	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
SEB Bolån		0,55%	8 887 425		8 887 425
SEB Bolån		0,55%	3 074 900		3 074 900
SEB Bolån		0,55%	4 800 165		4 800 165
SEB Bolån		0,55%	1 710 000	-40 000	1 750 000
SEB Bolån		0,21%	10 000 000		10 000 000
SEB Bolån		0,54%	8 000 000		8 000 000
SEB Bolån		0,55%	8 061 000		8 061 000
			44 533 490	-40 000	44 573 490

Långfristig del av låneskuld -

Kortfristig del av långfristig skuld 44 533 490

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.

Om 5 år beräknas låneskulden uppgå till 44 533 490 kr

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	79 940 000	79 940 000
Summa ställda säkerheter	79 940 000	79 940 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har föreningen i januari 2022 tecknat avtal med ny entreprenör avseende städning av gemensamma utrymmen.

Underskrifter

Hägersten 2022-03-29



Måns Ortner



Adam Abrahamsson



Johan Faxér



Filip Gyllenberg



Robert Sörbom

Vår revisionsberättelse har lämnats *6 april 2022*



Eva Stein
Auktoriserad revisor



Wietse Kuipers
Förtroendevald revisor