

Årsredovisning för
Bf Åsa upa
746000-1907
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Åsa upa, 746000-1907, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas andelsrätt. Medlem som innehar andelsrätt kallas andelshavare.

Bostadsföreningen registrerades 1926-03-31 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-23 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordinarie ledamöter		
Tove Isaksson	Ordförande	2020
Thomas Hougaard	Ledamot	2020
Sven Karlsson	Ledamot	2020
Gry Henning	Ledamot	2020
Johan Svensson	Ledamot	Avgått
Nadia Eklund	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter		
Rurik Carsén	Suppleant	2021
Isabella Hylén	Suppleant	Avgått
Katarina Lund	Suppleant	2021
Åsa Valdemarsson	Suppleant	2021
Ordinarie revisorer		
Stellan Brynell	Föreningsvald revisor	2020
Matilda Rehn	Föreningsvald revisor	2020
Revisorssuppleanter		
Björn Mattsson	Revisorssuppleant	2020
Valberedning		
Sara Brandtler		2020
Max König		2020
Malin Roberts		2020

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Åsa 15 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 81 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1928. Fastighetens adresser är Döbelngatan 3, Föreningsgatan 77 och 79 samt Celsiusgatan 4.

Föreningen upplåter samtliga 81 lägenheter med nyttjanderätt och 2 vindskontor samt 2 mc-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
17	2	38	3	10	6	3	2

Total tomtarea:	3898 kvm
Total bostadsarea:	5634 kvm
Total lokalarea:	19 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2013-01-31.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 91 943 kr och planerat underhåll för 69 059 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts den 510 000 kr för 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 90 kr per kvm.

Underhåll under 2019

Fönsterrenoveringen påbörjades vecka 34 2019 och beräknas pågå till slutet av 2021. PP Renovering & Bygg är kontrakterade för att genomföra fönsterrenoveringen. Diskussioner om gemensamt el-abonnemang har påbörjats.

Tidigare utfört underhåll	År
Fönsterrenovering	2002
Takrenovering	2003
Upprustning av innergård	2004
Trapphusrenovering	2007
Balkongrenovering, fönstermålning	2010
Relining av avloppsstammar	2013
Byte av tappvattenstammar	2014
Installation av fiberbredband	2014
Omfogning av tegelfasad	2015
Renovering av skorstenar	2015
Omläggning av tak	2015
OVK	2016
Upprustning av lekplats (pågående)	2016
Algtvätt miljöhus	2016
Målning av vägg och tak, cykelportar	2017

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

MET Bemanning

Com Hem

Ownit

Serviceföretaget The Green Team

E.ON

E.ON

Nomor

E.ON

Fastighetsskötsel

Kabel-TV

Bredband

Städning

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal värmesystem

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 12 juni 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Styrelsen ordnade som vanligt två städdagar, höst och vår med efterföljande grillning och fika. Den årliga sensommarfesten på gården med livemusik och mat från den syriska restaurangen Shamat blev mycket uppskattad. På första adventssöndagen reste vi gemensamt vår julgran och drack glögg.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 5 överlåtelse av nyttjanderätter skett (fg år skedde 10 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 105 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 105 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 3 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	3 096	3 006	3 040	3 031
Resultat efter finansiella poster	331	208	391	233
Förändring av underhållsfond	441	611	402	641
Resultat efter fondförändringar	-110	39	493	138
Soliditet %	21	20	19	17
Årsavgift för nyttjanderätter, kr / kvm	522	507	507	507
Driftskostnad, kr / kvm	312	316	240	265
Ränta, kr / kvm	25	28	28	29
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	90	119	85	113
Lån, kr / kvm	2 978	3 011	3 044	3 078
Snittränta (%)	0,85	0,92	0,91	0,93

Årsavgiftsnivå för nyttjanderätter i kr/kvm har nyttjanderätsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	329 877	5 385 824	-1 622 523	208 449
Disposition enligt föreningsstämma			208 449	-208 449
Avsättning till underhållsfond		510 000	-510 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-69 059	69 059	
Årets resultat				330 614
Vid årets slut	329 877	5 826 765	-1 855 015	330 614

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 414 074
Årets resultat före fondförändring	330 614
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-510 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	69 059
Summa över/underskott	-1 524 401

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-1 524 401**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 943 505	2 860 033
Övriga rörelseintäkter	3	152 531	146 301
Summa rörelseintäkter		<u>3 096 036</u>	<u>3 006 334</u>
		3 096 036	3 006 334
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-91 943	-28 502
Planerat underhåll	5	-69 059	-63 438
Driftskostnader	6	-1 765 061	-1 784 951
Övriga kostnader	7	-159 949	-167 618
Personalkostnader	8	-90 112	-154 817
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-446 336	-441 542
Summa rörelsekostnader		<u>-2 622 460</u>	<u>-2 640 868</u>
		473 576	365 466
Rörelseresultat			
		473 576	365 466
Finansiella poster			
Ränteintäkter		222	264
Räntekostnader		-143 184	-157 281
Summa finansiella poster		<u>-142 962</u>	<u>-157 017</u>
		330 614	208 449
Resultat efter finansiella poster		<u>330 614</u>	<u>208 449</u>
		330 614	208 449
Resultat före skatt		<u>330 614</u>	<u>208 449</u>
		330 614	208 449
Årets resultat		<u>330 614</u>	<u>208 449</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	18 600 472	19 033 821
Inventarier, maskiner och installationer	11	80 111	8 772
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	946 655	-
		<u>19 627 238</u>	<u>19 042 593</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>19 627 238</u>	<u>19 042 593</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 228	3 666
Övriga fordringar		1 124	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	92 251	81 560
		<u>97 603</u>	<u>85 234</u>
<i>Kassa och bank</i>	13	2 277 199	2 674 297
Summa omsättningstillgångar		<u>2 374 802</u>	<u>2 759 531</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 002 040</u>	<u>21 802 124</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		205 229	205 229
Reservfond		124 648	124 648
Underhållsfond		5 826 765	5 385 824
		6 156 642	5 715 701
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 855 015	-1 622 523
Årets resultat		330 614	208 449
		-1 524 401	-1 414 074
Summa eget kapital		4 632 241	4 301 627
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	3 592 000	16 834 627
		3 592 000	16 834 627
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	13 242 627	187 896
Leverantörsskulder		106 013	140 147
Skatteskulder		14 932	9 265
Övriga skulder		82 569	29 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	331 658	298 626
		13 777 799	665 870
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 002 040	21 802 124

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	473 576	365 466
Avskrivningar	446 336	441 542
	919 912	807 008
Erhållen ränta	222	264
Erlagd ränta	-143 184	-157 281
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	776 950	649 991
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-12 369	84 615
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	57 198	-273 740
Kassaflöde från den löpande verksamheten	821 779	460 866
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 030 981	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 030 981	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-187 896	-187 896
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-187 896	-187 896
Årets kassaflöde	-397 098	272 970
Likvida medel vid årets början	2 674 297	2 401 327
Likvida medel vid årets slut	2 277 199	2 674 297

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

10-95 år

Inventarier, maskiner och installationer

10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	2 939 137	2 855 015
Hyror lokaler	3 768	3 768
Hyror p-platser/garage	600	1 250
Summa	2 943 505	2 860 033

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	82 620	82 620
Debiterade tillval	24 290	24 300
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	6 800	-
Överlåtelseavgifter	11 455	7 930
Andrahandsuthyrningsavgifter	388	6 223
Övriga intäkter	26 986	25 228
Återvunna, tidigare avskrivna fordringar	-8	-
Summa	152 531	146 301

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 822	3 981
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	6 825
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	1 250
VA & sanitet, installationer	7 765	7 827
Värme, installationer	-	1 553
Huskropp	-	2 070
Vattenskador	75 334	1 838
Klottersanering	4 022	3 158
Summa	91 943	28 502

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	63 438
VA & sanitet, installationer	20 184	-
Värme, installationer	48 875	-
Summa	69 059	63 438

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsavgift/skatt	115 441	106 593
Teknisk förvaltning	403 233	305 476
Snöröjning	4 373	53 455
Serviceavtal	13 977	9 512
Förbrukningsinventarier	7 117	-
Förbrukningsmaterial	29 230	44 071
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 813	-
El	89 519	97 767
Uppvärmning	644 562	710 140
Vatten och avlopp	178 884	172 537
Avfallshantering	81 493	76 351
Försäkringar	45 833	44 936
Systematiskt brandskyddsarbete	13 478	-
Kabel-TV	48 448	79 454
Bredband	84 660	84 660
Summa	1 765 061	1 784 951

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kostnader för transportmedel	199	-
Tele och post	4 455	4 496
Förvaltningskostnader	142 950	153 504
Bankkostnader	2 083	1 188
IT-tjänster	820	820
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 840	6 710
Övriga externa kostnader	2 602	900
Summa	159 949	167 618

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	67 763	112 923
Föreningsvald revisor	1 990	1 990
Summa	69 753	114 913
Sociala avgifter	22 852	35 480
Övriga avgifter enligt lag och avtal	-2 493	4 424
Summa	90 112	154 817

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	433 348	433 345
Inventarier, maskiner och installationer	12 988	8 197
Summa	446 336	441 542

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	22 699 909	22 699 909
-Mark	519 811	519 811
	<u>23 219 720</u>	<u>23 219 720</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	946 655	-
	<u>946 655</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärden	24 166 375	23 219 720
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 185 900	-3 752 555
	<u>-4 185 900</u>	<u>-3 752 555</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-433 348	-433 345
	<u>-433 348</u>	<u>-433 345</u>
Utgående avskrivningar	-4 619 248	-4 185 900
Redovisat värde	19 547 127	19 033 821
<i>Varav</i>		
Byggnader	18 080 661	18 514 010
Mark	519 811	519 811
Pågående nyanläggningar	946 655	-
Taxeringsvärden		
Bostäder	73 000 000	64 000 000
Lokaler	123 000	97 000
Totalt taxeringsvärde	73 123 000	64 097 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>39 041 000</i>	<i>36 042 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	423 698	339 371
	<u>423 698</u>	<u>339 371</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	84 327	-
	<u>84 327</u>	<u>-</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	508 025	339 371
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-330 599	-322 402
	<u>-330 599</u>	<u>-322 402</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-12 988	-8 197
	<u>-12 988</u>	<u>-8 197</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-343 587	-330 599
 Redovisat värde	80 111	8 772

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	92 251	81 560
Summa	92 251	81 560

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 277 199	2 674 297
Summa	2 277 199	2 674 297

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	13 242 627	187 896
Förfaller 2-5 år från balansdagen	3 592 000	751 584
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	16 083 043
Summa	16 834 627	17 022 523

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	16 834 627	17 022 523
Summa	16 834 627	17 022 523

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,89 %	2020-12-30	3 695 679	-	-	3 695 679
Stadshypotek	0,82 %	2020-11-25	9 734 844	-	187 896	9 546 948
Stadshypotek	1,37 %	2022-01-30	3 592 000	-	-	3 592 000
Summa			17 022 523	-	187 896	16 834 627

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	7 754	4 975
Upplupna räntekostnader	14 980	15 369
Förutbetalda intäkter	172 596	157 460
Upplupna driftskostnader	136 328	120 822
Summa	331 658	298 626

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Efter räkenskapsårets utgång har föreningen den 23 januari 2020 haft en extra föreningsstämma.

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	17 587 000	17 587 000
Summa ställda säkerheter	17 587 000	17 587 000

Underskrifter

Malmö, 2020- -

Tove Isaksson
Styrelseordförande

Thomas Hougaard

Sven Karlsson

Gry Henning

Nadia Eklund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- -

Stellan Brynell
Föreningsrevisor

Matilda Rehn
Föreningsrevisor