



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB brf Vesslan i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som 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. Föreningens stadgar registrerades 2018-09-15.

Föreningen, som har sitt säte i Örebro, äger fastigheten Vesslan 30 i Örebro som byggdes år 1985.

På fastigheten finns fyra bostadshus med adresserna Engelbrektsgatan 11, 13, 15, 17, 19, 21 samt Floragatan 14 och 16, Örebro.

Föreningens 156 bostäder fördelar sig enligt följande:

|       |       |                    |
|-------|-------|--------------------|
| 16 st | 1 rok | 48 m <sup>2</sup>  |
| 69 st | 2 rok | 65 m <sup>2</sup>  |
| 34 st | 3 rok | 82 m <sup>2</sup>  |
| 31 st | 4 rok | 100 m <sup>2</sup> |
| 6 st  | 5 rok | 117 m <sup>2</sup> |

Lägenhetsyta: 11 844 m<sup>2</sup>

Inom föreningen finns 2 bostadsrättslokaler, total lokalyta 881 m<sup>2</sup>.

Föreningen har tillgång till:

22 garageplatser i kvarteret Ankaret som föreningen hyr.

25 parkeringsplatser, 8 vid Läkargruppen på egen mark och 17 vid Brf Uttern som föreningen hyr.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Protector där även bostadsrättstillägget ingår. Från och med 1/1 2020 har föreningen nytt försäkringsbolag, Folksam.

Staddeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-08-20.

Den administrativa och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB MälarDalarna. Lokalvården sköts av Clean-Team i Örebro AB. Den yttre fastighetsskötseln sköts av Trädgårdstjänst i Örebro AB och hissarna sköts av Hisscentralen Närke AB.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

| Åtgärd                     | År                                                                                       |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Installation enhetsmätning | 2009                                                                                     |
| Modernisering hissar       | 2017  |



### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 173 (177) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 15 (8) lägenhetsöverlåtelser skett varav två genom arv och tre via gåva.

### **Styrelsen**

|                         |                                  |
|-------------------------|----------------------------------|
| Jan Larsson             | ordförande                       |
| Per Sporrang            | vice ordförande                  |
| Harriet Bure            | sekreterare                      |
| Carina Hägerås-Eriksson | ledamot, studieorganisatör       |
| Jan-Erik Eriksson       | ledamot                          |
| Majvor Isaksson         | ledamot                          |
| Bo Carlsson             | ledamot                          |
| Louise Lindh            | ledamot utsedd av HSB Mälardalen |
| Anders Björk            | Suppleant                        |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bo Carlsson, Majvor Isaksson, Carina Hägerås-Eriksson och Jan-Erik Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 11 st. protokollförda sammanträden. Förvaltningsgruppen för fastighetstekniska frågor har hållit 19 möten under året och ekonomigruppen, som går igenom avtal samt följer upp ekonomifrågor, har hållit 10 möten under året.

Firmatecknare har varit Jan Larsson, Bo Carlsson, Harriet Bure och Per Sporrang, två i förening.

### **Vicevärd**

Vicevärd har varit Charlie Söderblom och Harriet Bure. Charlie Söderblom är fastighetsförvaltare och handlägger tekniska ärenden. Harriet Bure handlägger föreningens administration och information.

### **Revisor**

Revisor har varit Göran Wall utan suppleant samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Amra Altonchi, Louise Larsson och Bengt Lundström (sammankallande).

### **Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma**

Jan Larsson har varit ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma med Carina Hägerås-Eriksson som suppleant.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23 på Stadsträdgården, Floragatan 1 i Örebro. På stämman deltog 73 medlemmar varav 52 röstberättigade.

### **Underhåll och investeringar**

Under året har föreningen utfört löpande underhåll enligt underhållsplan. Det har inneburit målning av delar av fasaden och entréväningar. Föreningen har valt att skjuta på att byta styr för varmvatten och fjärrvärme till 2020. *hw*



Andra åtgärder enligt underhållsplanen de kommande åren är rengöring och behandling av tak samt målning av anslutande plåtar. Underhållsplanen uppdateras vid behov och följs upp av förvaltningsgruppen.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 827 167 kronor.

### **Ekonomi**

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 101 362 250 kr. Under året har föreningen amorterat 1 812 050 kr.

Under året har tre lån villkorsändrats från 2019-03-27, 2019-03-28, 2019-03-30 ny ränta 0,84 % löptid 3 år, rörligt och 0,93 % löptid 4 år. Under 2020 ska tre lån villkorsändras.

Föreningen har en beviljad checkräkningskredit på 4 500 000 kr, varav utnyttjat vid årsskiftet 1 010 453,21 kr.

2019 beslutade styrelsen att höja avgifterna med 2 %. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår efter höjningen till 796 kronor per kvm och förbrukningsavgifter tillkommer. Även avgifterna för p-plats och garage justerades fr.o.m. 2019-04-01 för att motsvara aktuell kostnadsnivå.

Budgeten för 2020 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningens ekonomigrupp arbetar löpande aktivt med uppföljning och framtidsplanering av ekonomiska frågor.

### **Föreningsinformation**

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Delar av styrelsen har under året deltagit i utbildningen "att förstå en årsredovisning" arrangerad av HSB. Föreningen har under året arrangerat 33 aktiviteter i form av: föredrag och uppträdanden, yoga, utflykter, bokcirklar etc. totalt har 470 personer deltagit.

Information om verksamheten, ekonomi samt Vesslanbladet har kommit ut under året.

För att få effektivare styrelsemöten har vi arbetsgrupper som förbereder och arbetar med aktuella frågor inom respektive ämnesområde, som sen diskuteras vid de månatliga styrelsemötena.

Arbetsgruppernas områden är förvaltning, ekonomi och trivsel. Till följd av god ekonomi är har styrelsen beslutat om att Januari 2020 kommer vara avgiftsfri för de boende.

Syftet är att förvalta föreningens mark och byggnader med det som tillhör, förhandla lån, göra kloka upphandlingar och se till att vi inte drar på oss onödiga kostnader. Trivselgruppen erbjuder ett varierat utbud av aktiviteter, underhållning mm för att skapa gemenskap och trevlig samvaro i föreningen.

Föreningen har en hemsida: [www.hsb.se/malardalen/brf/vesslan](http://www.hsb.se/malardalen/brf/vesslan)

Föreningen har en e-mailadress: [vesslanorebro@gmail.com](mailto:vesslanorebro@gmail.com)



## Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

| <b>Resultat och ställning</b>               | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|---------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning tkr                         | 10 521      | 10 128      | 10 043      | 9 957       | 9 951       |
| Resultat efter finansiella poster tkr       | 1 993       | 866         | 815         | 1 360       | -348        |
| Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)   | 19%         | 17%         | 33%         | 31%         | 29%         |
| Årsavgifter bostäder kr/m <sup>2</sup>      | 796         | 780         | 780         | 780         | 780         |
| Bankskuld kr/m <sup>2</sup>                 | 8 558       | 8 858       | 3 663       | 3 581       | 3 801       |
| Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>            | 105         | 134         | 64          | 82          | 118         |
| Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)           | 49%         | 66%         | 26%         | 27%         | 32%         |
| Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup> | 70          | 66          | 66          | 66          | 65          |

## Förändringar i eget kapital

|                                               | Medlems-<br>insatser | Underh.-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-----------------------------------------------|----------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                       | 5 204 775            | 7 727 551        | 8 820 224              | 866 187           |
| Omföring av årets resultat enl årsstämma      |                      |                  | 866 187                | -866 187          |
| Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut    |                      | -202 939         | 202 939                |                   |
| Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan |                      | 827 167          | -827 167               |                   |
| Årets resultat                                |                      |                  |                        | 1 992 546         |
| <b>Belopp vid årets slut</b>                  | <b>5 204 775</b>     | <b>8 351 779</b> | <b>9 062 183</b>       | <b>1 992 546</b>  |

## RESULTATDISPOSITION

|                                                   |                  |
|---------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                               | 9 686 411        |
| Disponerat ur UH-fonden                           | 202 939          |
| Avsatt till UH-fonden                             | - 827 167        |
| Årets resultat                                    | <u>1 992 546</u> |
| Summa fritt eget kapital att disponera av stämman | 11 054 729       |

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 11 054 729

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 8 351 779 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 368 318 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar 

**HSB Brf Vesslan i Örebro**

| <b>Resultaträkning</b>                                         |       | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                         |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                                | Not 2 | 10 521 025                       | 10 128 305                       |
| Ovriga rörelseintäkter                                         | Not 3 | 0                                | 322 379                          |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                   |       | <b>10 521 025</b>                | <b>10 450 684</b>                |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                        |       |                                  |                                  |
| Driftskostnader                                                | Not 4 | -5 087 486                       | -5 552 886                       |
| Planerat underhåll                                             | Not 5 | -202 939                         | -441 065                         |
| Personalkostnader och arvoden                                  | Not 6 | -295 618                         | -302 356                         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar              | Not 7 | -1 702 751                       | -1 702 751                       |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                  |       | <b>-7 288 794</b>                | <b>-7 999 058</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                                         |       | <b>3 232 231</b>                 | <b>2 451 626</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                                      |       |                                  |                                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                     | Not 8 | -1 239 685                       | -1 585 438                       |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                |       | <b>-1 239 685</b>                | <b>-1 585 438</b>                |
| <b>Årets resultat</b>                                          |       | <b>1 992 546</b>                 | <b>866 187</b>                   |
| <b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>             |       |                                  |                                  |
| Avsättning underhållsfond                                      |       | -827 167                         | -785 000                         |
| Disposition underhållsfond                                     |       | 202 939                          | 441 065                          |
| Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond           |       | -624 228                         | -343 935                         |
| <b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b> |       | <b>1 368 318</b>                 | <b>522 252</b> <i>hw</i>         |

**HSB Brf Vesslan i Örebro****Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

|             |        |                    |                    |
|-------------|--------|--------------------|--------------------|
| Byggnader   | Not 9  | 64 524 336         | 66 227 087         |
| Mark        | Not 10 | 64 576 640         | 64 576 640         |
| Inventarier | Not 11 | 0                  | 0                  |
|             |        | <u>129 100 976</u> | <u>130 803 727</u> |

|                             |  |                    |                    |
|-----------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Summa anläggningstillgångar |  | <u>129 100 976</u> | <u>130 803 727</u> |
|-----------------------------|--|--------------------|--------------------|

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

|                                              |        |                |                |
|----------------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     | Not 12 | 4 634          | 519            |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 13 | 355 496        | 258 461        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | <u>441 789</u> | <u>388 563</u> |
|                                              |        | 801 919        | 647 543        |

|                         |  |                    |                    |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>Summa tillgångar</b> |  | <b>129 902 896</b> | <b>131 451 271</b> |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|



## HSB Brf Vesslan i Örebro

| Balansräkning                                | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          | Not 14             |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                    |                    |
| Insatser                                     | 5 204 775          | 5 204 775          |
| Underhållsfond                               | 8 351 779          | 7 727 551          |
|                                              | <u>13 556 554</u>  | <u>12 932 326</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                    |                    |
| Balanserat resultat                          | 9 062 183          | 8 820 224          |
| Årets resultat                               | 1 992 546          | 866 187            |
|                                              | <u>11 054 729</u>  | <u>9 686 411</u>   |
| Summa eget kapital                           | <u>24 611 283</u>  | <u>22 618 737</u>  |
| <b>Skulder</b>                               |                    |                    |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 15             |                    |
|                                              | <u>86 658 750</u>  | <u>101 274 600</u> |
|                                              | 86 658 750         | 101 274 600        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 16             |                    |
| Leverantörsskulder                           | 14 703 500         | 1 899 700          |
| Checkräkningskredit (limit 4,5 mkr)          | 280 345            | 269 071            |
| Fond för inre underhåll                      | 1 010 453          | 1 742 953          |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 2 103 294          | 2 214 871          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17             |                    |
|                                              | 75 345             | 80 591             |
|                                              | Not 18             |                    |
|                                              | <u>459 925</u>     | <u>1 350 747</u>   |
|                                              | 18 632 862         | 7 557 934          |
| Summa skulder                                | <u>105 291 612</u> | <u>108 832 534</u> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <u>129 902 896</u> | <u>131 451 271</u> |

**HSB Brf Vesslan i Örebro****Noter**

---

**Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,79 %

Enhetsmätning el 7,06 %

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

**Skulder till kreditinstitut**

Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2019-12-31, så samtliga lån som förfaller till betalning 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 44 856 191 kr. (44 856 191 kr)

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. *hw*



## HSB Brf Vesslan i Örebro

| Noter                                                          | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 Nettoomsättning</b>                                   |                          |                          |
| Årsavgifter                                                    | 9 427 716                | 9 242 796                |
| Hyrer                                                          | 338 769                  | 324 396                  |
| Övriga avgifter                                                | 570 879                  | 381 351                  |
| Övriga intäkter                                                | 233 776                  | 229 068                  |
| Bruttoomsättning                                               | 10 571 140               | 10 177 611               |
| Hyesrabatter och övriga avdrag                                 | -48 615                  | -48 156                  |
| Hyesbortfall                                                   | -1 500                   | -1 150                   |
|                                                                | <b>10 521 025</b>        | <b>10 128 305</b>        |
| <b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>                            |                          |                          |
| Försäkringersättning                                           | 0                        | 322 379                  |
|                                                                | <b>0</b>                 | <b>322 379</b>           |
| <b>Not 4 Driftskostnader</b>                                   |                          |                          |
| Fastighetsskötsel, serviceavtal mm                             | 983 218                  | 832 820                  |
| Reparationer                                                   | 342 439                  | 820 328                  |
| El                                                             | 865 322                  | 896 338                  |
| Uppvärmning                                                    | 1 073 280                | 1 125 923                |
| Vatten                                                         | 271 595                  | 208 639                  |
| Sophämtning                                                    | 216 429                  | 245 764                  |
| Övriga avgifter                                                | 197 977                  | 180 497                  |
| Förvaltningskostnader                                          | 401 736                  | 394 413                  |
| Tomträttsavgäld                                                | 0                        | 167 845                  |
| Fastighetsavgift                                               | 309 812                  | 270 742                  |
| Övriga driftskostnader                                         | 425 677                  | 409 577                  |
|                                                                | <b>5 087 486</b>         | <b>5 552 886</b>         |
| <b>Not 5 Planerat underhåll</b>                                |                          |                          |
| Underhåll enligt plan                                          | 173 876                  | 441 065                  |
| Underhåll utöver plan                                          | 29 063                   | 0                        |
|                                                                | <b>202 939</b>           | <b>441 065</b>           |
| <b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>                     |                          |                          |
| <b>Förtroendevalda</b>                                         |                          |                          |
| Styrelsearvode                                                 | 117 170                  | 127 524                  |
| Övriga arvoden                                                 | 7 098                    | 4 652                    |
| Revisorsarvode                                                 | 6 090                    | 6 231                    |
| Löner och andra ersättningar                                   | 127 565                  | 119 000                  |
| Sociala kostnader                                              | 37 495                   | 44 749                   |
| Pensionskostnader och förpliktelser                            | 200                      | 200                      |
|                                                                | <b>295 618</b>           | <b>302 356</b>           |
| Föreningen har inte haft några anställda under året.           |                          |                          |
| <b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                          |                          |
| Byggnader                                                      | 1 702 751                | 1 702 751                |
|                                                                | <b>1 702 751</b>         | <b>1 702 751</b>         |
| <b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>        |                          |                          |
| Räntekostnader långfristiga skulder                            | 1 147 303                | 933 956                  |
| Räntekostnader kortfristiga skulder                            | 18 430                   | 34 964                   |
| Övriga finansiella kostnader                                   | 73 952                   | 616 518                  |
|                                                                | <b>1 239 685</b>         | <b>1 585 438</b>         |



## HSB Brf Vesslan i Örebro

| Noter                                                 | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 9 Byggnader</b>                                |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                            | 92 473 425        | 92 473 425        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden              | 92 473 425        | 92 473 425        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                   | -26 246 338       | -24 543 587       |
| Årets avskrivningar                                   | -1 702 751        | -1 702 751        |
| Utgående avskrivningar                                | -27 949 089       | -26 246 338       |
| <b>Bokfört värde</b>                                  | <b>64 524 336</b> | <b>66 227 087</b> |
| Taxeringsvärde för Vesslan 30 i Örebro. Värdeår 1985. |                   |                   |
| Byggnad - bostäder hyreshus                           | 123 000 000       | 102 000 000       |
| Byggnad - lokaler                                     | 6 200 000         | 4 127 000         |
|                                                       | 129 200 000       | 106 127 000       |
| Mark - bostäder hyreshus                              | 76 000 000        | 47 000 000        |
| Mark - lokaler                                        | 3 300 000         | 2 090 000         |
|                                                       | 79 300 000        | 49 090 000        |
| Taxeringsvärde totalt                                 | 208 500 000       | 155 217 000       |
| <b>Not 10 Mark</b>                                    |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                            | 64 576 640        | 64 576 640        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden              | 64 576 640        | 64 576 640        |
| <b>Bokfört värde</b>                                  | <b>64 576 640</b> | <b>64 576 640</b> |
| <b>Not 11 Inventarier</b>                             |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                            | 280 999           | 280 999           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden              | 280 999           | 280 999           |
| Ingående avskrivningar                                | -280 999          | -280 999          |
| Utgående avskrivningar                                | -280 999          | -280 999          |
| <b>Bokfört värde</b>                                  | <b>0</b>          | <b>0</b> ml       |



## HSB Brf Vesslan i Örebro

| Noter                                                                                                                                                                 | 2019-12-31        |                  | 2018-12-31       |                        |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------------|-------------------------|
| <b>Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>                                                                                                                |                   |                  |                  |                        |                         |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar                                                                                                                              |                   |                  | 4 634            | 519                    |                         |
|                                                                                                                                                                       |                   |                  | <b>4 634</b>     | <b>519</b>             |                         |
| <b>Not 13 Övriga kortfristiga fordringar</b>                                                                                                                          |                   |                  |                  |                        |                         |
| Aktuell skattefordran                                                                                                                                                 |                   |                  | 61 834           | 100 904                |                         |
| Skattekonto                                                                                                                                                           |                   |                  | 290 463          | 155 773                |                         |
| Övriga fordringar                                                                                                                                                     |                   |                  | 3 199            | 1 784                  |                         |
|                                                                                                                                                                       |                   |                  | <b>355 496</b>   | <b>258 461</b>         |                         |
| <b>Not 14 Eget kapital</b>                                                                                                                                            |                   |                  |                  |                        |                         |
|                                                                                                                                                                       | Uppl.<br>avgifter | Insatser         | Underh.-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat          |
| Belopp vid årets ingång                                                                                                                                               | 0                 | 5 204 775        | 7 727 551        | 8 820 224              | 866 187                 |
| Omöring av årets resultat enligt årsstämma                                                                                                                            |                   |                  |                  | 866 187                | -866 187                |
| Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut                                                                                                                            |                   |                  | -202 939         | 202 939                |                         |
| Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan                                                                                                                         |                   |                  | 827 167          | -827 167               |                         |
| Årets resultat                                                                                                                                                        |                   |                  |                  |                        | 1 992 546               |
| <b>Belopp vid årets slut</b>                                                                                                                                          | <b>0</b>          | <b>5 204 775</b> | <b>8 351 779</b> | <b>9 062 183</b>       | <b>1 992 546</b>        |
| <b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>                                                                                                                |                   |                  |                  |                        |                         |
| Låneinstitut                                                                                                                                                          | Lånenummer        | Ränta            | Konv.datum       | Belopp                 | Nästa års<br>amortering |
| Nordea Hypotek AB                                                                                                                                                     | 39788833314       | 0,82%            | 2021-03-29       | 22 000 000             | 0                       |
| Nordea Hypotek AB                                                                                                                                                     | 39788833322       | 1,54%            | 2023-03-15       | 17 918 250             | 1 761 000               |
| Nordea Hypotek AB                                                                                                                                                     | 39788893295       | 0,84%            | 2022-03-16       | 22 000 000             | 0                       |
| Nordea Hypotek AB                                                                                                                                                     | 39788900771       | 0,93%            | 2023-03-15       | 7 200 000              | 0                       |
| Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 903073            | 1,22%            | 2021-03-30       | 4 882 500              | 0                       |
| Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 944197            | 1,42%            | 2022-12-30       | 8 000 000              | 0                       |
| Swedbank Hyp. AB                                                                                                                                                      | 2756036485        | 1,21%            | 2021-09-24       | 6 479 000              | 60 000                  |
| Swedbank Hyp. AB                                                                                                                                                      | 2852558960        | 1,23%            | 2020-03-25       | 4 882 500              | 0                       |
| Swedbank Hyp. AB                                                                                                                                                      | 2857313858        | 1,07%            | 2020-02-25       | 4 500 000              | 0                       |
| Swedbank Hyp. AB                                                                                                                                                      | 2950512448        | 0,78%            | 2020-06-17       | 3 500 000              | 0                       |
|                                                                                                                                                                       |                   |                  |                  | 101 362 250            | 1 821 000               |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>                                                                                                                 |                   |                  |                  | <b>86 658 750</b>      |                         |
| Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till |                   |                  |                  |                        |                         |
|                                                                                                                                                                       |                   |                  |                  |                        | 92 257 250              |
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                                                                                                             |                   |                  |                  |                        |                         |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>                                                                                      |                   |                  |                  |                        |                         |
| Fastighetsinteckningar                                                                                                                                                |                   |                  |                  | 109 741 250            | 110 621 750             |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                                                                                       |                   |                  |                  | <b>109 741 250</b>     | <b>110 621 750</b>      |
| <b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                                                                                                                |                   |                  |                  |                        |                         |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)                                                                                               |                   |                  |                  | 1 821 000              | 1 899 700               |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)                                                                                                       |                   |                  |                  | 12 882 500             | 0                       |
|                                                                                                                                                                       |                   |                  |                  | <b>14 703 500</b>      | <b>1 899 700</b>        |
| <b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>                                                                                                                             |                   |                  |                  |                        |                         |
| Arbetsgivaravgifter                                                                                                                                                   |                   |                  |                  | 9 183                  | 13 515                  |
| Källskatt                                                                                                                                                             |                   |                  |                  | 23 590                 | 23 305                  |
| Mervärdesskatt                                                                                                                                                        |                   |                  |                  | 34 443                 | 35 491                  |
| Övriga kortfristiga skulder                                                                                                                                           |                   |                  |                  | 8 128                  | 8 280                   |
|                                                                                                                                                                       |                   |                  |                  | <b>75 345</b>          | <b>80 591</b>           |
| <b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>                                                                                                            |                   |                  |                  |                        |                         |
| Förutbetalda hyror och avgifter                                                                                                                                       |                   |                  |                  | 118 012                | 972 783                 |
| Upplupna räntekostnader                                                                                                                                               |                   |                  |                  | 21 054                 | 24 137                  |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                                                                                                                   |                   |                  |                  | 320 859                | 353 827                 |
|                                                                                                                                                                       |                   |                  |                  | <b>459 925</b>         | <b>1 350 747</b>        |



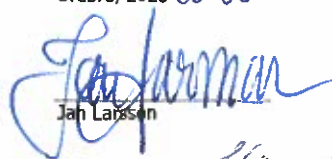
## HSB Brf Vesslan i Örebro

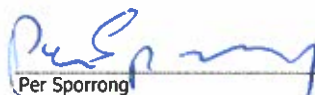
### Noter

2019-12-31

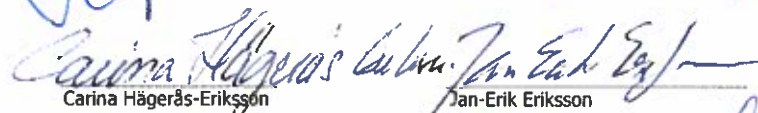
2018-12-31

Örebro, 2020-03-30

  
Jan Larsson

  
Per Spörrong

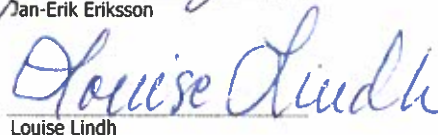
  
Harriet Bure

  
Carina Hägerås-Eriksson

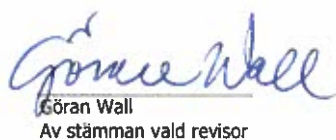
  
Jan-Erik Eriksson

  
Maivor Isaksson

  
Bo Carlsson

  
Louise Lindh

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-07

  
Göran Wall  
Av stämman vald revisor

  
Heléne Malmgren  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vesslan i Örebro, org.nr. 716411-5714

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vesslan i Örebro för år 2019.

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 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 den 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. Den 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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

hu✓

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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vesslan i Örebro för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 tryggsätt.

#### 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 7/14 2020



Heléne Majgren

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



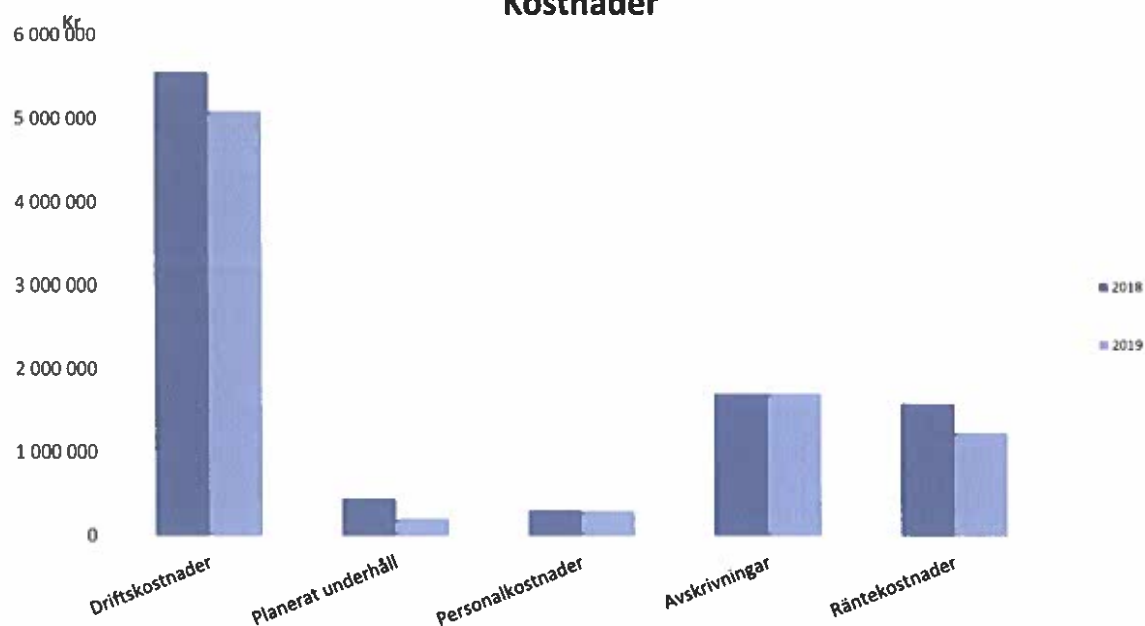
Göran Wall

Av föreningen vald revisor

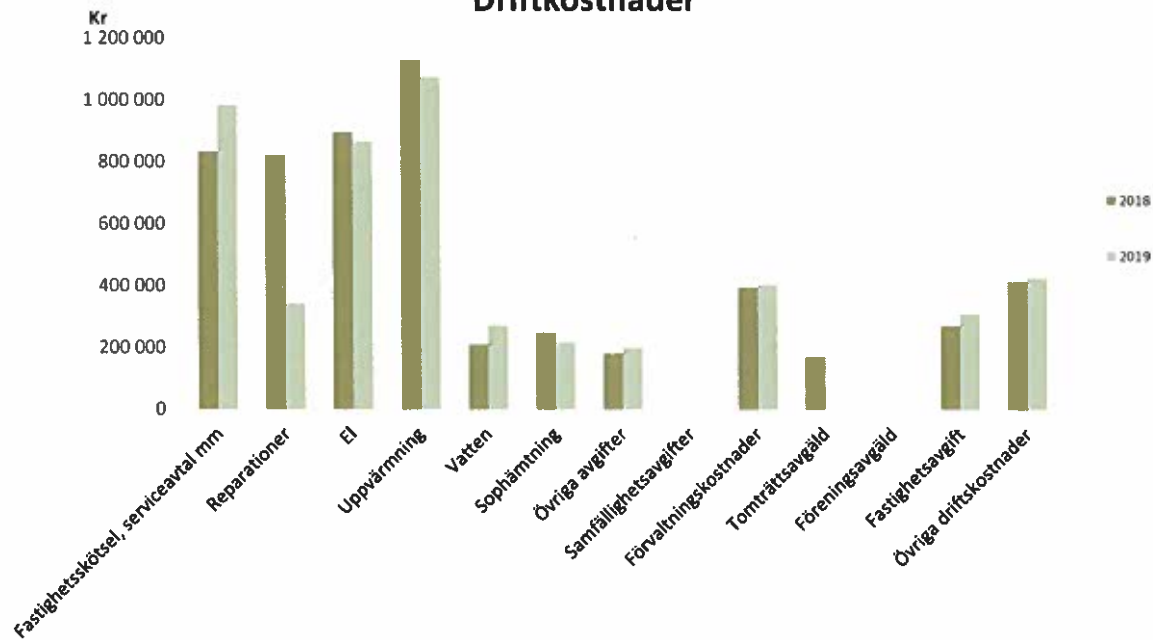


## HSB Brf Vesslan i Örebro

### Kostnader



### Driftkostnader



# Motioner till HSB brf Vesslan föreningsstämman 2020

| Motionär                                      | Motion nr - Innehåll                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Styrelsens yttrande                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Birgitta Eriksson,<br>Engelbrektsgatan<br>13A | <p><b>Nr 1</b></p> <p>Det har blivit allt vanligare att bilar ställs upp under lång tid framför vår ingång till Engelbrektsgatan 13a.</p> <p>Det är ofta arbetsfordon som står parkerade, ibland hela dagarna. Vid några tillfällen har två stora arbetsfordon /större skåpbil/ parkerat hela dagen. Några hantverkare syns inte till vid bilen för att hämta eller lasta i verktyg eller material. Bilen står bara där parkerad.</p> <p>Hantverkaren själv är ofta sysselsatt i andra lägenheter än i vår uppgång.</p> <p>Även hantverkare som ska till Uttern använder ingången till 13 a som parkeringsplats.</p> <p>Utrymmet framför 13a är lite bredare än vid ex 13 b och 15 a och 15 b och inbjuder troligen därför även besökare till dessa adresser att parkera vid 13a.</p> <p>Det är en stor olägenhet för oss som bor i 13 a att ingången mer eller mindre blockeras. Ambulans och räddningstjänst kommer inte fram till porten och kan därför hindras/försenas från att göra sina insatser.</p> <p>Färdtjänsttjänst som ska hämta eller lämna passagerare får problem. Flyttföretag får svårt att komma in eller ut med flyttsaker etc.</p> <p>Vårt förslag är att vid entrén till 13 a en förbudsskylt sätts upp som klart visar att parkering inte är tillåten. Endast tillfälligt stanna för i- eller urlastning.</p> | <p>Förbudsskylt typ områdesmärke finns idag vid infarten till våra hus från Engelbrektsgatan.</p> <p><i>Enligt transportstyrelsen:<br/>"Ett områdesmärke anger att ett område med förbud eller tillåtelser börjar.<br/>Märket gäller fram till den plats där ett slutmärke är uppsatt eller där det på annat sätt framgår att bestämmelserna på märket inte gäller.<br/>Inom ett område kan det finnas andra bestämmelser om stannan- de och parkering som anges med vägmärken."</i></p> <p>Vår bostadsrättsförening har idag en rutin för tillfälliga parkeringstillstånd vid ex ombyggnader när behov av närhet till bil kan behövas.</p> <p>Styrelsen är helt överens med Birgitta Eriksson att efterlevnaden av parkeringsförbudet är dålig.</p> <p>Det är en fråga om trivsel, säkerhet och tillgänglighet.</p> <p><b>Styrelsens förslag till beslut:</b><br/>Att genom ökad information skapa förståelse kring parkeringsförbud och vid behov komplettera skyltning. Även vår grannförening brf Uttern skall informeras.</p> |

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Lena Jörstad<br/>Engelbrektsgatan<br/>13B</p> | <p>Nr 2</p> <p>Överväg om brf Vesslan kan erbjuda bredbandsuppkoppling, som då ingår i månadsavgiften. Ett påslag på månadsavgiften får då alla hyresgäster, bostadsrättsinnehavare, acceptera.<br/>Kanske röstning,lägg ditt svar ja,nej i brevlådan.</p> | <p>Vår bostadsrättsförening har idag fibernät med ComHem som leverantör och ett sk öppet fibernät genom Telenor där man som boende kan välja fritt bland ett flertal olika leverantörer.</p> <p>Det är i dagsläget troligen en tung uppgift att samordna och hitta en lösning för hela vår bostadsrättsförening.</p> <p><b>Styrelsens förslag till beslut:</b><br/>Att motionen avslås.</p> |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|