

Årsredovisning 2023

BRF Gåshaga Pirar 2



Penneo dokumentnyckel: HYLBY-8VWE-IIH28-7OTGI-7MFX3-0TZIO

BRF Gåshaga Pirar 2
Org.nr 769605-3938

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5
Ekonomi	6
Resultaträkning	6
Balansräkning - Tillgångar	7
Balansräkning - Eget kapital och skulder	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	15
Revisionsberättelse	

Styrelsen för BRF Gåshaga Pirar 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Storleken på avsättningen till fonden för yttre

underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017-2036.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna beslutades att höjas med 10% från 2023-01-01.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-08 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningarna GA1 och GA2. Föreningens andel är 16,6 procent i GA1 och 26,3 procent i GA2. Samfälligheterna förvaltar mark och garage samt Hamnpromenaden.

Styrelsen 2023

Anders Birkeland	Ordförande
Ulla Margareta Backlund	Ledamot
Maria Elisabeth Erwald	Ledamot
Elja Ines Hagel	Ledamot
Johan Högberg	Ledamot tillika kassör
Patrik Mesterton	Suppleant
Birger Petersson	Suppleant
ID SKYDDAD	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

David Walman, Ordinarie Extern

Valberedning

Christer Månsson, Sammankallande
Charlotte Nichols
Lars Erik Nilsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:
Fastighetsbeteckning:
Stapelbädden 6, 2001 Lidingö
Fullvärdesförsäkring finns via IF.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.
Uppvärmning sker via fjärrvärme. Radiatorer i 2-rörssystem.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2001 - 2002 och består av 7 flerbostadshus.
Värdeåret är 2002.
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 968 kvm, varav 6 145 kvm utgör boyta och 1 823 kvm. Utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 55 lägenheter med bostadsrätt.
Verksamhet i lokalerna :
Handel 63 kvm. Avtalet löper t.o.m. 2024-09-30
Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.
Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Gästlägenhet/ möteslokal
Tvättstuga

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5rok	>5 rok
0 st	2 st	36 st	2 st	13 st	2 st

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll 2023: löpande, bl.a. byte till LED-belysning i alla gemensamma utrymmen.

Byte av 2 takfläktar i 2 fastigheter.

Planerat underhåll År 2024: Omlackering av dörrpartier på fasader mot söder. Byte av nödtelefoner till hissarna från analogt till digitalt.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Fastighetsskötsel

Städning

Dörrmattor

Hissar

TV

Fiber Bredband

El

Fjärrvärme

Vatten

Sophämtning

Pappersåtervinning

Lägenhetsförteckning

Leverantör

SBC (t.o.m. 23-03-31) Storholmen Förvaltning (f.o.m 23-04-01)

Nytorget (t.o.m. 23-05-31) Egen regi f.o.m. 1 juni-23

Nytorget (t.o.m. 23-05-31) Egen regi f.o.m. 1 juni-23

Förenade Service AB

Elis Textilservice AB

Schindler Hiss AB

Elevate Hiss AB

Tele 2 Sverige AB

Ownit

Ellevio/Fortum

Stockholm Exergi

Lidingö Stad

Lidingö Stad

SUEZ Recycling AB

Storholmen Förvaltning

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 589 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen följer utvecklingen av de högre el- värme- och räntekostnaderna. Styrelsen arbetar på att reducera dessa kostnader så långt det är möjligt. Förhandlingar om lägre räntenivå kommer att inledas så snart ränteläget stabiliseras. I avvaktan på detta har föreningens överlikviditet placerats på räntebärande konto.

Föreningen har drabbats av två större vattenläckage. Den första efter oväder den 8 augusti då vatten trängde in från takterrassen på Slipvägen 9 till lägenheten under. Orsaken visade sig bero på byggfusk av Skanska där ett breddavlopp var igensatt av en plåtlist. Vår fastighetsförsäkring tog inte skadan och garantitiden för bygget har sedan länge passerat. Kostnad för föreningen ca 88.000:-

Det andra läckaget berodde på en slarvigt installerad ismaskin på Trossvägen. Försäkringen tar detta, men vår självrisk uppgår till ett basbelopp (52.500). Styrelsen utreder huruvida tidigare bostadsrättsinnehavare kan ställas till ansvar för självriskkostnaden. Den tidigare medlemmen hade inte sökt tillstånd hos styrelsen för ingreppet i vattenledningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 55 st

Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81 st

Tillkommande medlemmar: 3 st

Avgående medlemmar 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 989	4 541	4 503	4 493	4 498
Resultat efter finansiella poster	-1 738	-1 783	-1 152	-2 998	-1 268
Soliditet (%)	77,9	78,0	78,3	78,0	80,0
Årsavgifter/m ² bostadsrättsyta (kr)	721	655	655	655	655
Hyror/m ² hyresrättsyta (kr)	67	61	55	55	50
Skuldsättning/ m ² boyta (kr)	6 773	6 773	6 773	6 773	6 773
Skuldsättning /m ² totalyta (kr)	5 223	5 223	5 223	5 223	5 223
Räntekänslighet (%)	9	10	10	0	0
Elkostnad /m ² totalyta (kr)	44	58	63	26	25
Värmekostnad /m ² totalyta (kr)	139	122	127	127	120
Vattenkostnad/ m ² totalyta (kr)	22	31	11	15	13
Energikostnad/ m ² totalyta (kr)	205	211	201	168	158
Sparande/m ² (kr)	-12	4	88	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85	85	87	0	0

Ytuppgifter: Total boarea 6145 kvm, lokalarea (inkl garage) 1823 kvm.

Ytuppgifter för sparande/ kvm: total boarea 6145 + lokalarea 63 kvm (uthyrningsbar)

Nya nyckeltal har enbart beräknats 3 år tillbaka.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	165 425 000	2 798 141	-12 964 688	-1 783 490	153 474 963
Avsättning yttre UH-fond		662 000	-662 000		0
Ianspråktagande UH-fond		-146 095	146 095		0
Disposition av föregående års resultat:			-1 783 490	1 783 490	0
Årets resultat				-1 737 545	-1 737 545
Belopp vid årets utgång	165 425 000	3 314 046	-15 264 083	-1 737 545	151 737 418

Förslag till behandling av balanserat resultat

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-15 264 083
Årets resultat	-1 737 545
	-17 001 628

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	662 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-17 663 628
	-17 001 628

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 989 485	4 541 119
Övriga rörelseintäkter	3	192 819	182 503
Summa rörelseintäkter		5 182 304	4 723 622
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 176 182	-3 934 403
Övriga externa kostnader	5	-208 113	-168 453
Personalkostnader	6	-203 317	-254 553
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-1 663 169	-1 663 169
Summa rörelsekostnader		-5 250 781	-6 020 578
Rörelseresultat		-68 477	-1 296 956
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 588	293
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 672 656	-486 827
Summa finansiella poster		-1 669 068	-486 534
Resultat efter finansiella poster		-1 737 545	-1 783 490
Resultat före skatt		-1 737 545	-1 783 490
Årets resultat		-1 737 545	-1 783 490

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	191 910 616	193 573 785
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		191 910 616	193 573 785
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		191 914 116	193 577 285
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	78 820
Övriga fordringar	11	242 144	550 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		162 817	195 750
Summa kortfristiga fordringar		404 961	825 519
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 532 446	2 431 367
Summa kassa och bank		2 532 446	2 431 367
Summa omsättningstillgångar		2 937 407	3 256 886
SUMMA TILLGÅNGAR		194 851 523	196 834 171

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		165 425 000	165 425 000
Fond för yttre underhåll	13	3 314 046	2 798 141
Summa bundet eget kapital		168 739 046	168 223 141
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 264 083	-12 964 688
Årets resultat		-1 737 545	-1 783 490
Summa fritt eget kapital		-17 001 628	-14 748 178
Summa eget kapital		151 737 418	153 474 963
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14, 15	0	41 619 771
Summa långfristiga skulder		0	41 619 771
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14, 15	41 619 771	0
Leverantörsskulder		297 197	348 348
Skatteskulder		229 580	221 960
Övriga skulder		5 309	203 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	962 248	965 680
Summa kortfristiga skulder		43 114 105	1 739 438
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		194 851 523	196 834 172

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 737 545	-1 783 490
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 663 169	1 663 169
Betald skatt		70 241	65 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-4 135	-54 971
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		78 820	-43 042
Förändring av kortfristiga fordringar		279 116	-329 352
Förändring av leverantörsskulder		-51 151	-188 276
Förändring av kortfristiga skulder		-201 572	415 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten		101 078	-200 302
Årets kassaflöde		101 078	-200 302
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 431 367	2 631 670
Likvida medel vid årets slut		2 532 445	2 431 368

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från och med bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar

Byggnader	100 år
Bredband	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 428 816	4 026 111
Hyror lokaler momspliktiga	79 068	108 700
Hyror lokaler/förråd	42 340	33 600
Hyror garage och parkeringsplatser	365 332	335 000
Elintäkter	21 650	9 312
Gemensamhetslokal/ gästlägenhet	17 000	23 000
Överlåtelse/pantsättning	5 252	5 300
Fastighetsskatt	30 028	0
Öresutjämning	-1	96
	4 989 485	4 541 119

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elstöd	63 563	0
Fakturerade kostnader	93 070	153 017
Övriga intäkter	36 186	29 486
	192 819	182 503

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Uppvärmning	1 110 319	975 914
Fastighetsel	350 081	462 318
Vatten	176 239	247 985
Renhållningskostnader	91 230	90 027
Reparationer	208 120	429 970
Planerat underhåll	0	146 095
Fastighetsskötsel	405 360	355 179
Besiktningkostnader	17 897	11 440
Serviceavtal	33 321	30 062
Fastighetsförsäkring	136 614	133 707
Samfällighetsavgift	307 260	695 095
Bredband/ Kabel-TV	223 735	215 150
Fastighetsskatt/-avgift	116 005	141 463
	3 176 181	3 934 405

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kreditupplysning	0	938
Tele- och datakommunikation	31 780	26 509
Inkassering avgift/hyra	3 827	1 977
Hysesförluster	0	5 402
Revisionsarvode extern revisor	33 125	30 813
Föreningskostnader	20 034	8 638
Styrelseomkostnader	0	7 628
Fritids- och trivselkostnader	0	2 573
Förvaltningsarvode	89 970	67 846
Administration	0	2 086
Konsultarvode	0	7 863
Bostadsrätterna Sverige Ek. För	6 270	6 180
Överlåtelse/pantsättningsavgifter	7 213	0
Övriga kostnader	15 894	0
	208 113	168 453

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	178 900	215 091
Sociala kostnader	24 417	39 462
	203 317	254 553

Not 7 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	1 647 012	1 647 012
Förbättringar	16 157	16 157
	1 663 169	1 663 169

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	164 862 802	164 862 802
Mark	49 390 000	49 390 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	214 252 802	214 252 802
Ingående avskrivningar	-20 679 017	-19 015 848
Årets avskrivningar	-1 663 169	-1 663 169
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 342 186	-20 679 017
Utgående redovisat värde	191 910 616	193 573 785
Taxeringsvärden byggnader	123 861 000	123 861 000
Taxeringsvärden mark	78 142 000	78 142 000
	202 003 000	202 003 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 473	64 473
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 473	64 473
Ingående avskrivningar	-64 473	-64 473
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 473	-64 473
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
	3 500	3 500

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	65 097	127 718
Momsavräkning	0	15 734
Fordran samfällighet	177 047	407 497
	242 144	550 949

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna elkostnader	31 781	86 400
Upplupna värmekostnader	169 502	153 500
Upplupna arvoden	106 000	106 000
Upplupna sociala avgifter	25 000	25 000
Upplupen räntekostnad	283 783	151 202
Förutbetalda avgifter och hyror	346 181	409 000
Övriga förutbetalda kostnader	0	34 576
	962 247	965 678

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	2 798 141	2 171 944
Reservering enligt stadgar	662 000	662 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-146 095	-35 803
	3 314 046	2 798 141

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank	4,594	2024-01-28	13 500 000	13 500 000
Swedbank	4,542	2024-02-28	14 019 771	14 019 771
Swedbank	4,594	2024-01-28	14 100 000	14 100 000
			41 619 771	41 619 771
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 619 771 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	49 200 000	49 200 000
	49 200 000	49 200 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lidingö

Anders Birkeland
Ordförande

Ulla Margareta Backlund
Ledamot

Maria Elisabeth Erwald
Ledamot

Elja Ines Hagel
Ledamot

Johan Högberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Rävisor AB

David Walman
Revisor

PENNEO

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

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

Anders Torleif Birkeland (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Gåshaga Pirar 2

Serienummer: 00ce8ba5d9f43d41faf9d2059845137c3628xxxx

IP: 84.216.xxx.xxx

2024-04-09 15:56:09 UTC



Johan Erik Emanuel Högberg (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 7aac2777e7aefb5cb0e65a4df225a890cb42xxxx

IP: 92.33.xxx.xxx

2024-04-09 18:47:49 UTC



ULLA BACKLUND (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 83c6ac7e1718a15ea1e805aa91a5d689e87fxxxx

IP: 188.150.xxx.xxx

2024-04-09 19:07:11 UTC



Ines Hagel (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: ce563d4ec462e6f24b0805a31b250e0e2257xxxx

IP: 84.216.xxx.xxx

2024-04-10 06:54:59 UTC



Maria Elisabeth Erwald (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 54212f7ecf86ac3e61db026da4d188fa0460xxxx

IP: 84.216.xxx.xxx

2024-04-11 17:38:32 UTC



David Oskar Petter Walman (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 959ccb6f067db732ef36905cc2a51d35f6a6xxxx

IP: 83.227.xxx.xxx

2024-04-11 19:52:22 UTC



Penneo dokumentnyckel: HYLBY-8VWE-IIH28-7OTGI-7MFX3-0TZIO

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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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