

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Biblioteksgården i
Staffanstorp

2013-01-01—2013-12-31

Kallelse

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Biblioteksgården i Staffanstorp kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Tid: 28 april 2014 kl. 17:00

Plats: Föreningens samlingslokal, på gaveln Västergatan 1 B

Styrelsen

Dagordning

0. Stämmans öppnande
1. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
2. Godkännande av röstlängden
3. Val av en eller två justeringsmän
4. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. Fastställande av dagordningen
6. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen skall disponeras
8. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och revisorerna
9. Frågan om arvoden åt styrelseledamöterna och revisorerna
10. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som skall väljas
11. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
12. Val av revisorer och eventuella suppleanter
13. Val av valberedning
14. Övriga ärenden som skall tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar
15. Avslutning

Efter stämman blir det kaffe med bröd

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Biblioteksgården i Staffanstorp

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 -- 2013-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Brf. Biblioteksgården i Staffanstorp har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen omfattar fastigheten Staffanstorp Stanstorp 1:808

Föreningens fastighet

Föreningens fastigheter byggdes 2008 - 2010
Föreningen har 2009-08-14 förvärvat fastigheten Stanstorp 1:808

På tomten finns 2 st. flerbostadshus och miljöhus. Fastigheten innehåller 30 st. lägenheter om tillsammans 3 088 kvm bostadsarea. Dessutom ingår garage med 12 platser samt 16 + 5 parkeringsplatser. I början av april 2010 var de första lägenheterna klara för inflyttning

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring/Allians Försäkringsmäklare AB

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2013. Närvarande var 21 röstberättigade medlemmar, dessutom deltog Lennart Mogren som representant för Lifra L&B i Malmö AB

Styrelse under verksamhetsåret

Ordförande	Kjell Sundrin
Vice ordförande	Knut Svensson
Sekreterare	Anneli af Klinteberg
Ledamot	Britt-Mari Johannesson
Ledamot	Sten Linder
Suppleant	Ann-Margreth Christensson

Mandattid

Alla väljs årligen för tiden fram till slutdag av nästa föreningsstämma

Brf. Biblioteksgården i Staffanstorp
Org. nr. 769620-4127

Styrelsen har under året hållit 10 st. protokollförda sammanträden

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring/Allians Försäkringsmäklare AB

Firmatecknare

Två i förening av ordinarie styrelseledamöter

Revisor

Bostadsrevision Malmö AB
Oskar Kantoft

Valberedning

Bertil Kollén och Gunnie Yankoulofski

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar antogs första gången 2010-04-22, registrerades hos bolagsverket 2010-05-19, och senast utgåvan är från 2012-08-13.

Medlemstal - Lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 36 st.
Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Vid stämman har dock en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Antalet överlåtelse har under året varit 7 st.

Väsentliga händelser under året

Av de 30 lägenheterna är 100 % upplåtna som bostadsrätter per 2012-12-31 i och med att de tidigare osålda lägenheterna har övertagits av företagsgruppen som byggde fastigheten. De osålda lägenheterna ägs av Kvartetten Biblioteksgården AB

Under året har tre lägenheter varit uthyrda i andra hand

Stormarna Simone 2013-10-28 och Sven 2013-12-05 orsakade stora skador på taken genom att flera takpannor blåste ner. Dessutom var det många pannor som behövde justeras till rätt läge. I båda fallen var det Byggnadsfirman Otto Magnusson AB som utförde arbetet. 🐿

Viktiga avtal för fastigheten

För ekonomisk förvaltning anlitas Örehus Fastighetsförvaltning AB
El levereras av E.ON försäljning AB
Elnät Staffanstorps Energi AB
Fjärrvärme tillhandahålles av E.ON Försäljnings AB
För vatten och avlopp finns avtal med Staffanstorps Kommun
För bredband och telefoni: Perspektiv Bredband
För TV: Canal Digital
Renhållning tillhandahålles av Golvvårdaren
Soppantering tillhandahålles av IL Recycling och Sita
Service och underhåll av hissarna tillhandahålles av Hiss-Craft i Skåne AB
Ett flertal leverantörer anlitas för övriga fastighetstjänster

Underhållsplan

Underhållsplan har under året framtagits av Sten Linder

Årets löpande underhåll

Under året genomfördes OVK besiktning med tillhörande åtgärder

Föreningens Ekonomi

Föreningens långsiktiga lån

Föreningen fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 12.

Under året har föreningen amorterat 122 500 kronor i enlighet med fastställd serieplan

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2010 och har åsatts värdeår 2010

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år. Därefter belastas de med halv avgift år sex - tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25kr/kvm lägenhetsarea i föreningens hus.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes 2013-01-01 med 2 % och från och med 2014-01-01 höjdes årsavgiften med 1 %.
Genomsnittlig avgift är 631 kr. per kvm. 🐼

Förväntad framtida utveckling

Ekonomi

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer 2013-12-31 att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning.

Ekonomisk ställning och resultat

4-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2013	2012	2011	2010/2009
Nettoomsättning	2 311	2 420	2 034	1 450
Rörelsens kostnader	-990	-1 230	-881	-526
Finansiella poster, netto	-1 001	-1 073	-1 351	-886
Statlig inkomstskatt	0	0	0	0
Årets resultat	320	117	-198	38
Likvida medel & placeringar	765	349	912	2 259
Skulder till kreditinstitut	29 111	29 233	29 350	45 510
Fond för yttre underhåll	192	115	38	0
Balansomslutning	98 511	98 200	98 939	106 381
Fastighetens taxeringsvärde	38 790	35 646	35 646	8 000

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	-135 015
Årets resultat	320 470
Summa	185 455

Styrelsen förslår följande disposition:

Uttag ur yttre fond för utfört underhåll	0
Överföring till fond för yttre underhåll	77 200
Balanseras i ny räkning	108 255
Summa	185 455

Förslaget innebär:

Balanserat resultat ökar med	243 270
Fond för yttre underhåll ökar med	77 200

RESULTATRÄKNING	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Intäkter	1	2 311 346	2 420 367
Rörelsens kostnader			
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	2,3	-821 181	-795 386
Löpande underhåll	4	-67 874	-199 787
Periodiskt underhåll	5	0	-151 000
Kommunal fastighetsavgift/Fastighetsskatt		0	0
Avskrivningar	6	-100 433	-84 018
Summa fastighetskostnader		-989 488	-1 230 191
Rörelseresultat före finansiella poster		1 321 858	1 190 176
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		681	2 676
Räntekostnader		-1 002 069	-1 075 889
Summa finansiella poster		-1 001 388	-1 073 213
Resultat efter finansiella poster		320 470	116 963
ÅRETS RESULTAT		320 470	116 963

BALANSRÄKNING	Not	2013-12-31	2012-12-31
<u>Tillgångar</u>			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	7	97 663 860	97 762 350
Inventarier	8	2 837	4 780
Summa materiella anläggningstillgångar		97 666 697	97 767 130
Summa anläggningstillgångar		97 666 697	97 767 130
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		1 960	0
Avgift och hyresfordringar		460	0
Övriga fordringar		0	36 342
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	9	76 033	47 088
Summa kortfristiga fordringar		78 453	83 430
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank	10	765 447	349 100
Summa kassa och bank		765 447	349 100
Summa omsättningstillgångar		843 900	432 530
SUMMA TILLGÅNGAR		98 510 597	98 199 660

BALANSRÄKNING	Not	2013-12-31	2012-12-31
<u>Eget kapital och skulder</u>			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		68 601 372	68 601 372
Fond för yttre underhåll		191 900	114 700
Summa bundet eget kapital		68 793 272	68 716 072
<u>Fritt Eget Kapital</u>			
Balanserat resultat		-135 015	-174 778
Årets resultat		320 470	116 963
Summa fritt eget kapital		185 455	-57 815
Summa eget kapital		68 978 727	68 658 257
Skulder			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	12	28 988 253	29 110 753
Summa långfristiga skulder		28 988 253	29 110 753
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig del av långfristig skuld	12	122 500	122 500
Leverantörsskulder		101 366	46 581
Övriga kortfristiga skulder		14 774	16 842
Förutbetalda avgifter och hyror		147 371	124 364
Uppl kostnader och förutbetalda intäkter	13	157 606	120 363
Summa kortfristiga skulder		543 617	430 650
Summa skulder		29 531 870	29 541 403
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 510 597	98 199 660
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		65 000 000	65 000 000
varav i eget förvar		35 000 000	35 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp var med de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition efter stämmobeslut av föreningens stadgar/underhållsplan.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Inkomstskatt

Schablonmässig inkomstbeskattning för bostadsrättsföreningar är slopad från och med 1 januari 2007. Mot bakgrund av Dom RR 2870-9 skall en brf inte beskattas för ränteinkomster som är hänförliga till den ordinarie fastighetsförvaltningen.

Detta innebär att beskattning endast sker på inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen.

NOT 1 INTÄKTER	2013-12-31	2012-12-31
Årsavgifter bostäder	1 929 528	1 984 209
Hyror garage och parkering	103 690	86 570
Bredband/Kabeltv	85 401	0
Eldebitering medlemmar *	125 508	70 756
Försäkringsersättningar	12 172	129 274
Övriga intäkter	55 047	149 558
Summa	2 311 346	2 420 367

* Avvikelse mellan åren beror på att vi 2013 har med samtliga kvartal 2013 samt ett kvartal 2012. Anledning till detta är att vi hädanefter skall kunna jämföra faktisk kostnad varje år mot utdebiterad kostnad. 🍷

Brf Biblioteksgården i Staffanstorp

Org.nr 769620-4127

NOT 2 DRIFTSKOSTNADER	2013-12-31	2012-12-31
Material i fastighetsskötsel	6 435	0
Fastighetsskötsel, entreprenad	0	86 529
Trädgårdsgruppen	21 007	0
Snöröjning	31 763	13 250
Städning, entreprenad	43 534	56 520
Hissbesiktning	4 544	0
El	169 969	146 643
Uppvärmning	225 945	213 443
Vatten	51 926	38 304
Renhållning	31 900	31 157
Fastighetsförsäkring	25 280	23 067
Kabel-TV	18 744	16 373
Bredband	52 147	45 872
Administrativ förvaltning	46 872	39 510
Löner och ersättningar (spec not 3)	44 089	47 222
Förbrukningsinventarier/material	2 116	10 859
Revisionsarvode externt	10 000	10 000
Kontorsmaterial	1 996	358
Konsultkostnader	16 963	5 820
Porto	960	240
Stämmokostnad	455	0
Föreningsverksamhet	1 495	0
Övriga förvaltningskostnader	1 894	0
Medlemsorganisationer	4 440	1 070
Bankkostnader	3 233	2 387
Övriga kostnader	3 474	6 761
Summa	821 181	795 386

NOT 3 LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR	2013-12-31	2012-12-31
Styrelsearvode	41 500	43 400
Bilersättning	265	0
Sociala kostnader	2 324	3 822
Summa	44 089	47 222

NOT 4 LÖPANDE UNDERHÅLL/ REPARATIONER

Löpande underhåll	2013-12-31	2012-12-31
Reparation bostäder	0	1 603
Reparation gemensamma utrymmen	1 196	48 738
Reparation installationer	1 225	0
Reparationer hissar	12 953	0
Reparationer garage och parkplatser	8 000	0
Reparationer försäkringsärende	44 500	149 446
Summa	67 874	199 787

NOT 5 PERIODISKT UNDERHÅLL

Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen

Summa

	2013-12-31	2012-12-31
	0	151 000
Summa	0	151 000

NOT 6 AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar sker enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden.

	2013-12-31	2012-12-31
Avskrivning byggnad	98 490	82 075
Avskrivning inventarier	1 943	1 943
Summa	100 433	84 018

NOT 7 BYGGNADER & MARK

På fastighetens byggnader sker avskrivning med belopp enligt 100 -årig progressiv avskrivningsplan,

	Anskaffningsvärde	Ackumulerade avskrivning/nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivningsperiod	Bokfört värde 2013-12-31
Byggnad	82 075 000	-237 650	-98 490 P	2010-2110	81 738 860
Mark	15 925 000				15 925 000
Summa Byggnader och mark	98 000 000	-237 650	-98 490		97 663 860

	2013-12-31	2012-12-31
--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

Årets anskaffningar

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

	82 075 000	82 075 000
	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 075 000	82 075 000

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående ackumulerade avskrivningar

	-237 650	-155 575
	-98 490	-82 075
Utgående ackumulerade avskrivningar	-336 140	-237 650

Mark

15 925 000

15 925 000

Utgående redovisat värde

97 663 860

97 762 350

Taxeringsvärde byggnader

33 000 000

31 400 000

Taxeringsvärde mark

5 790 000

4 246 000

Totalt taxeringsvärde**38 790 000****35 646 000**

Not 8 MASKINER OCH INVENTARIER

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde inventarier	9 715	9 715
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>9 715</u>	<u>9 715</u>
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-4 935	-2 992
Årets avskrivningar	-1 943	-1 943
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-6 878</u>	<u>-4 935</u>
Utgående redovisat värde	2 837	4 780

NOT 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER/UPPLUPNA IN

	2013-12-31	2012-12-31
Utdebiterad el	56 696	25 636
Förutbetalad försäkring	8 259	8 262
Övriga förutbetalda kostnader	11 078	13 191
Summa	<u>76 033</u>	<u>47 088</u>

NOT 10 KASSA OCH BANK

	2013-12-31	2012-12-31
Kassa	3 745	5 000
SBAB	300 681	0
Swedbank	461 021	344 100
Summa	<u>765 447</u>	<u>349 100</u>

NOT 11 EGET KAPITAL

	Insats- Kapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	68 601 372	114 700	-174 778	116 963
Förändringar under året				
<i>Disponering efter stämmobeslut:</i>			39 763	-116 963
Avsättning till yttre fond		77 200		
Uttag ur yttre fond		0		
Årets resultat				320 470
Belopp vid årets utgång	68 601 372	191 900	-135 015	320 470 ▲

Brf Biblioteksgården i Staffanstorp

Org.nr 769620-4127

NOT 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Långgivare	Ränta	Kapitalskuld	Justeras	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 - 2 år				
Swedbank	3,43%	9 757 125	2014-11-25	24 500
Förfaller inom 2 - 5 år				
Swedbank	3,41%	5 316 500	2016-02-25	0
Swedbank	3,49%	9 627 128	2017-02-24	98 000
Swedbank	3,38%	4 410 000	2018-11-26	0
		<u>29 110 753</u>		<u>122 500</u>

Årets amortering har varit 122 500 kr.

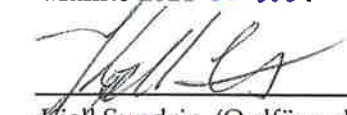
Föreningen beräknar en amortering på 122 500 kr årligen.

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till ca 28 498 000 kr d.v.s. om inga extra amorteringar sker under tiden.

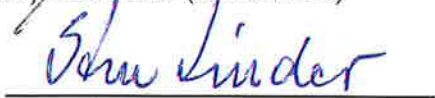
NOT 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

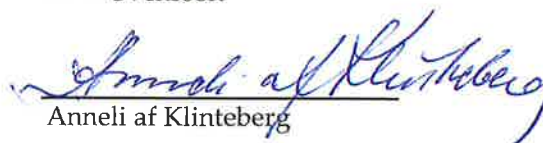
	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna fastighetskostnader	0	17 894
Upplupen extern revision	10 000	10 000
Upplupen kostnad självrisk försäkringsärende	44 500	0
Upplupna räntekostnader	103 106	92 469
Summa	<u>157 606</u>	<u>120 363</u>

Malmö 2014-03-28.


Kjell Sundrin (Ordförande)


Knut Svensson



Sten Linder


Anneli af Klinteberg


Britt-Marie Johannesson

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits.

Malmö 2014-04-02


Oskar Kantoft

Dillon Bostadsrättsrevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Biblioteksgården i Staffanstorp

Org.nr 769620-4127

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Biblioteksgården i Staffanstorp för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Biblioteksgården i Staffanstorp för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Malmö den 2/4 2014



Oskar Kantoft
Auktoriserad revisor