

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen KÅLROTEN 8 I STOCKHOLM

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2006.

### Förvaltningsberättelse

#### 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 1999-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-02-09 och nuvarande stadgar registrerades 2006-03-08 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Kålroten 8           | 2006    | Stockholm |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1925-1926 och består av ett flerbostadshus i 5 till 6 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 020 kvadratmeter, varav 5 420 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1 600 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 79 lägenheter med bostadsrätt samt 11 lägenheter och 15 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | >5 rok |
|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 28    | 62    |       |       |       |        |

9 lägenheter, upplåtna med bostadsrätt, är under uppbyggnad på råvind.

9

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

| Verksamhet  | Yta | Löptid   |
|-------------|-----|----------|
| lager       | 55  | 07-09-30 |
| MC-verkstad | 44  | 09-09-30 |
| lager       | 36  | 08-09-30 |
| lager       | 15  | 09-09-30 |
| telemast mm | 7   | 07-12-31 |
| lager       | 8   | 09-09-30 |
| ateljé      | 20  | 08-09-30 |
| restaurang  | 631 | 10-12-31 |
| kontor      | 125 | 09-09-30 |
| kontor      | 84  | 07-09-30 |
| mottagning  | 45  | 07-12-31 |
| MC-verkstad | 140 | 09-09-30 |
| MC-verstad  | 25  | 08-09-30 |
| tryckeri    | 35  | 09-09-30 |
| garage+sop  | 45  | 08-12-31 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.  
I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar.

| Gemensamhetslokal                        | ev. kommentar        |
|------------------------------------------|----------------------|
| Övrigt<br>19 p-platser à 15 kvm, 285 kvm | Lokalytan inkluderar |

### Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

| Åtgärd                  | År          | Kommentar            |
|-------------------------|-------------|----------------------|
| Rörstambyte             | 1994 - 1995 |                      |
| Elstambyte              | 1994 - 1995 | gäller ej Sofiagatan |
| Nyinstallation hiss     |             |                      |
| Omputsning av fasad     |             |                      |
| Omläggning av tak       |             |                      |
| Nytt gårdsbjälklag      |             |                      |
| Renovering av balkonger |             |                      |
| Nya balkonger           |             |                      |
| nya kök och badrum      | 1994 - 1995 |                      |

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- 8 - Teknisk förvaltning - Föreningen tillsammans med Bengt Bruzelli, Bryggan Fastighetsekonomi

### Övriga avtal

I samband med köpet av fastigheten genomfördes tekniska undersökningar som redovisas i den ekonomiska planen från 2006. Fastigheten genomgick en större renovering 1994/95. Efter 10 år är det nu åter dags. Det gäller vissa fuktskador och sättningsskador i källaren samt ytskikt gårdsbjälklag och omputsning av fasad. En renoveringsplan är under utarbetande, men åtgärderna får anstå till dess byggnadsarbeten på vinden är klara. Taken läggs om av vindsentreprenören.

Föreningen har bredbandsuppkoppling via ComHem.

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 79 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 21 överlåtit.

Under året så har 3 nyupplåtelser skett.

Lägenheter som återgått till föreningen är 0 stycken.

Under året har styrelsen beviljat 6 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

- Regler för andrahandsuthyrning återfinns i stadgarna. Styrelsen har beviljat andrahandsupplåtelse för studier eller arbete utomlands. En andrahandsuthyrning i hyresrätt.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Mikaela Eckered     | Ordförande  |
| Eva Sederholm       | Sekreterare |
| Lars Ove Flinke     | Kassör      |
| Vanja Habbe         | Ledamot     |
| Annika Ström        | Ledamot     |
| Emma Engström       | Suppleant   |
| Margareta Jankowiak | Suppleant   |

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Jan-Ove Brandt KPMG                      Ordinarie Extern

### Valberedning

Valberedning har varit Anna Lögberg sammankallande samt Catrin Reth.

### Stämmor

 Ordinarie föreningsstämma hölls 2006-06-14.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

Den viktigaste händelsen under verksamhetsåret var att bostadsrättsföreningen efter en längre tids förhandlingar kunde förvärva fastigheten. Styrelsen fick inleda med att upphandla/överta leverantörer av tjänster och produkter som el, värme, städ, entrémattor mm. Fastighetsköpet var en inte helt vanlig affär mot bakgrund av att Temahus AB i samband med köpet förvärvade råvinden i avsikt att inreda bostäder. Under hösten tömdes vinden på lägenhetsförråden, som flyttades till övre källarplan och f d matkällare. Det ålåg föreningen att medverka i förrådsflytten. Eldstäder och ventilation har berörts av byggnadsarbetena, byggnadsställningar och manskapsbodar har rests kring hela huset. Styrelsen har tillsammans med konsulten Bengt Bruzelli haft återkommande möten med Temahus AB och byggföretaget Q-gruppen.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten**

Tvättstugan har rustats upp med en helt ny maskinpark. Som framgår tidigare har styrelsen beslutat avvakta med större renoveringsarbeten till dess byggnadsarbetena på vinden är slutförda, med undantag av två större åtgärder. Hissarna på Närkesgatan 2 och Södermannagatan 31 dras ned till källarplanet till förråd och tvättstuga. Alla lägenhetsdörrar byts till säkerhetsdörrar.

### **Föreningens ekonomi**

Föreningen beskattas efter schablonmässiga regler för statlig inkomstskatt.

Föreningen har ett betydande kapital efter försäljningar. Den öppande verksamheten har gått med ett underskott på 254.956 kr. Det är dock styrelsens uppfattning att det är ett underskott som förklaras av att verksamheten inte hunnit "sätta sig" under detta första verksamhetsår.

I bokföringen är dock förlusten betydligt större än den nämnda, vilket har sin bakgrund i det sätt på vilket föreningen förvärvat fastigheten.

Från och med den 1 juli 2003 gäller skattefrihet för försäljning av s k näringsbetingade aktier inom bolagssektorn. De som omfattas av denna skattefrihet är bl a aktiebolag och ekonomiska föreningar samt vissa stiftelser och ideella föreningar. I vårt fall sålde AB Stena Fastigheter samtliga aktier i bolaget K-Roten Intressenter AB till föreningen och fastigheten Kålroten 8 till skattemässigt restvärde. Föreningen blev ägare till fastigheten på samma sätt som alla andra bostadsrättsföreningar. Tillgångarna i föreningen blev dels aktierna och dels fastigheten. Sedan köpet genomförts har dock bolaget Kålroten Intressenter AB likviderats och aktiernas värde är 0 kr. Därmed uppkommer en förlust i årsredovisningen som dock är en rent bokföringsmässig förlust och ingen värdemätare på föreningens ekonomiska status.

För att bokföringsmässigt möta den uppkomna förlusten har i årsredovisningen gjorts en uppskrivning av värdet på föreningens

2

### Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

|                                                                             |                |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| årets resultat                                                              | - 113 709 597  |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna                  | - 209 676      |
| avräkning mot uppskrivningsfond (årets avskrivning av uppskrivning byggnad) | <u>207 439</u> |
| Totalt                                                                      | - 113 711 834  |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras så                                 |                |
| att i ny räkning överföres                                                  | - 113 711 834  |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, med noter.

✍

**RESULTATRÄKNING**  
**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

**2006**

**RÖRELSENS INTÄKTER**

|                        |       |                  |
|------------------------|-------|------------------|
| Årsavgifter och hyror  | Not 1 | 3 285 624        |
| Övriga rörelseintäkter |       | 35 248           |
|                        |       | <b>3 320 872</b> |

**RÖRELSENS KOSTNADER**

|                                           |       |                   |
|-------------------------------------------|-------|-------------------|
|                                           | Not 2 |                   |
| Fastighetskostnader                       |       | -215 416          |
| Reparationer                              |       | -90 559           |
| Taxebundna kostnader                      |       | -858 932          |
| Övriga driftskostnader                    |       | -124 952          |
| Fastighetsskatt                           |       | -308 974          |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader |       | -201 359          |
| Personalkostnader                         |       | -43 990           |
| Avskrivningar                             |       | -250 616          |
|                                           |       | <b>-2 094 797</b> |

**RÖRELSERESULTAT** **1 226 074**

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

|                                          |                     |
|------------------------------------------|---------------------|
| Nedskrivning av långfristiga placeringar | -113 454 641        |
| Ränteintäkter                            | 33 992              |
| Räntekostnader                           | -1 498 051          |
| Räntebidrag                              | 67 320              |
|                                          | <b>-114 851 380</b> |

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** **-113 625 306**

**SKATT**

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Statlig inkomstskatt | -84 291        |
|                      | <b>-84 291</b> |

**ÅRETS RESULTAT** **-113 709 597**



**BALANSRÄKNING**

**2006-12-31**

**TILLGÅNGAR**

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

**MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

|                          |       |                    |
|--------------------------|-------|--------------------|
| Byggnader och mark       | Not 3 | 133 801 484        |
| Pågående byggnation      | Not 4 | 267 334            |
| Maskiner och inventarier | Not 5 | 32 525             |
|                          |       | <u>134 101 343</u> |

**SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

**134 101 343**

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

**KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

|                        |       |                |
|------------------------|-------|----------------|
| Övriga fordringar      |       | 44 515         |
| Förutbetalda kostnader | Not 6 | 44 452         |
| Upplupna räntebidrag   |       | 11 734         |
|                        |       | <u>100 701</u> |

**KASSA OCH BANK**

|                          |  |                   |
|--------------------------|--|-------------------|
| Kassa, PlusGiro och bank |  | 10 579 468        |
| SBC klientmedel i SHB    |  | 5 716 850         |
|                          |  | <u>16 296 318</u> |

**SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

**16 397 019**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**150 498 362**

**EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**

**EGET KAPITAL**

Not 7

**Bundet eget kapital**

|                    |  |                    |
|--------------------|--|--------------------|
| Inbetalda insatser |  | 93 727 810         |
| Uppskrivningsfond  |  | 113 454 641        |
| Upplåtelseavgifter |  | 2 599 334          |
|                    |  | <u>209 781 785</u> |

Årets resultat

-113 709 597

-113 709 597

**SUMMA EGET KAPITAL**

**96 072 188**



**2006-12-31**

**LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Skulder till kreditinstitut

Not 8      53 500 000  
**53 500 000**

**KORTFRISTIGA SKULDER**

Leverantörsskulder

243 525

Skatteskulder

159 495

Upplupna kostnader

Not 9      245 377

Förutbetalda avgifter och hyror

277 777

**926 174**

**SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**

**150 498 362**

**Ställda säkerheter**

Uttagna fastighetsinteckningar

53 500 000

**Ansvarsförbindelser**

**inga**



### Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

#### 2006

|           |        |
|-----------|--------|
| Byggnader | 0,50%  |
| Maskiner  | 10,00% |

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### 2006

##### Not 1

##### RÖRELSENS INTÄKTER

|               |           |
|---------------|-----------|
| Årsavgifter   | 1 740 637 |
| Hysesintäkter | 1 544 987 |
|               | <hr/>     |
|               | 3 285 624 |

##### Not 2

##### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetskostnader

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| Fastighetsskötsel entreprenad  | 41 223  |
| Fastighetsskötsel enl beställn | 33 925  |
| Snöröjning                     | 2 651   |
| Städning entreprenad           | 54 824  |
| Städning enligt beställning    | 14 797  |
| Mattvätt/Hyrmattor             | 3 939   |
| OVK                            | 33 800  |
| Störningsjour och larm         | 2 813   |
| Gård                           | 12 884  |
| Hiss                           | 14 560  |
|                                | <hr/>   |
|                                | 215 416 |

20

**2006**

**Reparationer**

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Lägenheter         | 1 074  |
| Tvättstuga         | 9 448  |
| Lås                | 4 958  |
| VVS                | 12 966 |
| Ventilation        | 11 211 |
| Hiss               | 47 046 |
| Huskropp utvändigt | 3 856  |

**90 559**

**Taxebundna kostnader**

|                 |         |
|-----------------|---------|
| El              | 170 205 |
| Värme           | 500 034 |
| Vatten          | 86 780  |
| Sophämtning     | 37 589  |
| Grovsopor       | 60 408  |
| Klottersanering | 3 916   |

**858 932**

**Övriga driftskostnader**

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Försäkring           | 37 405 |
| Självrisk            | 39 700 |
| Kabel-TV/Satellit-TV | 47 847 |

**124 952**

**Fastighetsskatt**

**308 974**

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| Kreditupplysning               | 4 950  |
| Kontorsmateriel                | 401    |
| Datakommunikation              | 497    |
| Postbefordran                  | 2 961  |
| Inkasso/betalningsföreläggande | 40     |
| Revisionsarvode extern revisor | 10 000 |
| Studieverksamhet               | 4 699  |
| Föreningsverksamhet            | 9 000  |
| Förvaltningsarvode             | 98 631 |
| Arvode SBC övrigt              | 911    |
| Juridik                        | 19 500 |
| Administration                 | 16 875 |
| Konsultarvode                  | 6 511  |
| Advokat                        | 19 813 |
| Avgift till organisationer     | 6 570  |

**201 359**

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| Styrelse och internrevisor | 32 100 |
| Sociala kostnader          | 8 757  |
| Övriga personalkostnader   | 3 133  |

**43 990**

2

2006

**Avskrivningar**

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Byggnad              | 39 413         |
| Uppskrivning byggnad | 207 439        |
| Maskiner             | 3 764          |
|                      | <b>250 616</b> |

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

**2 094 797**

**Not 3**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| Nyanskaffningar                   | 78 682 471        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b> | <b>78 682 471</b> |

**Ackumulerad uppskrivning**

|                                          |            |
|------------------------------------------|------------|
| Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond | 55 365 865 |
| Årets avskrivning på uppskrivet belopp   | -207 439   |

**Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp** **55 158 426**

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Årets avskrivningar enligt plan         | -39 413        |
| <b>Utgående avskrivning enligt plan</b> | <b>-39 413</b> |

**Planenligt restvärde vid årets slut**

**133 801 484**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 68 172 393

**Taxeringsvärde**

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde byggnad | 34 079 000        |
| Taxeringsvärde mark    | 35 813 000        |
|                        | <b>69 892 000</b> |

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

|          |                   |
|----------|-------------------|
| Bostäder | 62 000 000        |
| Lokaler  | 7 892 000         |
|          | <b>69 892 000</b> |

Fastigheten har förvärvats via köp av dotterbolaget K-Roten Intressenter AB i likvidation org nr 556684-7090, bolaget ägs till 100%.

Dotterbolaget har förvärvats för 113 454 641 kr. Därefter har bolagets bokförda värde skrivits ned med 113 454 641 kr.

**Not 4**

**PÅGÅENDE BYGGNATION**

|                                        |                |
|----------------------------------------|----------------|
| Pågående om- och tillbyggnad (vind)    | 220 500        |
| Pågående om- och tillbyggnad (källare) | 46 834         |
|                                        | <b>267 334</b> |

7

2006-12-31

**Not 5**

**Maskiner Inventarier**

Nyanskaffningar

36 289

**Utgående anskaffningsvärde**

**36 289**

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Årets avskrivningar enligt plan

-3 764

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**

**-3 764**

**Redovisat restvärde vid årets slut**

**32 525**

**Not 6**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

Brandkontoret försäkring

7 481

Norrorts plåtslageri

10 604

Com hem

16 124

Securitas Bevakning

3 673

SBC Ekonomisk förening

6 570

**44 452**

**Not 7**

**EGET KAPITAL**

Belopp vid årets  
utgång

Förändring  
under året

Belopp vid årets  
ingång

**Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser

93 727 810

93 727 810

0

Uppskrivningsfond

113 454 641

113 454 641

0

Upplåtelseavgifter

2 599 334

2 599 334

0

**Summa bundet eget kapital**

**209 781 785**

**209 781 785**

**0**

**Ansamlad förlust**

Årets resultat

-113 709 597

-113 709 597

0

**Summa ansamlad förlust**

**-113 709 597**

**-113 709 597**

**0**

**Summa eget kapital**

**96 072 188**

**96 072 188**

**0**

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Räntesats

Belopp

2006-12-31

2006-12-31

Stadshypotek

3,00%

17 500 000

Stadshypotek

3,86%

18 000 000

Stadshypotek

3,23%

18 000 000

**Summa skulder till kreditinstitut**

**53 500 000**

**Kortfristig del av skulder till kreditinstitut**

0

**53 500 000**

2006-12-31

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Uppl låneräntor   | 146 555 |
| Revision          | 10 000  |
| Fortum värme      | 77 211  |
| Hellsten grovsop  | 3 995   |
| Konstruktionsbyrå | 7 616   |
|                   | <hr/>   |
|                   | 245 377 |

Stockholm den 2 / 5 2007

  
Mikaela Eckerød

  
Lars Ove Flinke

  
Vanja Habbe

  
Eva Sederholm

  
Annika Ström

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 2007

  
Jan-Ove Brandt  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kålroten 8 i Stockholm

Org nr 769604-8433

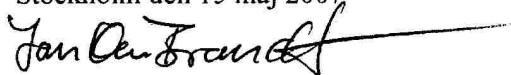
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Kålroten 8 i Stockholm för år 2006. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 maj 2007



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor