

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Varvsterrassen

769639-1528

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-3         |
| Resultaträkning              | 4           |
| Balansräkning                | 5-6         |
| Kassaflödesanalys            | 7           |
| Noter                        | 8-11        |
| Övriga noter                 | 12          |
| Underskrifter                | 12          |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Varvsterrassen, 769639-1528 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Varvsterrassen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2020-10-20, föreningens stadgar registrerades senast den 2023-07-24.

### Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Träförrådet 6. Fastigheten består av 58 lägenheter om totalt 3 781m<sup>2</sup>.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, bostadsrättstillägg och styrelseansvar.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

| <i>Antal</i> | <i>rok</i> | <i>yta, m<sup>2</sup></i> |
|--------------|------------|---------------------------|
| 17           | 1 rok      | 595                       |
| 12           | 2 rok      | 780                       |
| 16           | 3 rok      | 1148                      |
| 13           | 4 rok      | 1258                      |
| <b>58</b>    |            | <b>3 781</b>              |

### Föreningsfrågor

#### *Medlemsinformation*

Föreningen hade vid årets början 78 st medlemmar och vid årets slut 86 st medlemmar.

#### *Försäljningar*

58 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna.

Under året har 58 upplåtelser och tio överlåtelse skett.

## Styrelseledamöter

### *Styrelse från stämman under 2024*

|                    |                              |
|--------------------|------------------------------|
| Roger Persson      | Ledamot                      |
| Trajce Cvetanovski | Ledamot                      |
| Anette Åkesson     | Ledamot                      |
| Örjan Nilsson      | Ledamot                      |
| Tina Lindmark      | Ledamot                      |
| Tobias Nyberg      | Ledamot                      |
| He Qiuping         | Suppleant                    |
| Maria Johansson    | Ledamot fram till 2024-10-15 |

### *Styrelse fram till föreningsstämma*

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Anna Winther-Hansen | Ledamot |
| Inger Karlsson      | Ledamot |
| Bertil Hopp         | Ledamot |

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.

Vald revisor  
Sara Ryfors  
KPMG

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ett uppstartsmöte med den ekonomiska förvaltaren Interesta har genomförts.

Styrelsen gick i november en styrelseutbildning

En festkommitté har bildats som i december arrangerade en uppskattad glöggträff uppe på takterrassen.

Det har varit en del incidenter med elever från Neptuniskolan. Vi har kontakt med skolans rektor och Malmö stad.

Det är återkommande problem med ytterdörrarna, framför allt med dörren till miljörummet men även entrédörren till trapphus 24B.

Ett ett-årigt avtal tecknades i september med Vattenfall för en fast kostnad om 63,0 öre/kWh. Vi har även reviderat ner antalet hämtningar av förpackningskärl för att anpassa efter behov.

## Flerårsöversikt

|                                                       | 2024       | 2023   | 2022   | Belopp i kr<br>2021 |
|-------------------------------------------------------|------------|--------|--------|---------------------|
| Nettoomsättning                                       | 2 861 656  | -      | -      | -                   |
| Resultat efter finansiella poster                     | -2 348 945 | -      | -      | -                   |
| Soliditet, %                                          | 80,1       | -      | -      | -                   |
| Skuldsättning per kvm, kr/m <sup>2</sup>              | 14 866     | 70 611 | 49 831 | -                   |
| upplåten med bostadsrätt kr/m <sup>2</sup>            | 14 866     | 78 180 | -      | -                   |
| Årsavgift per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt | 757        | -      | -      | -                   |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %      | 77         | -      | -      | -                   |
| Genomsnittlig skuldränta, %                           | 4,63       | -      | -      | -                   |
| Räntekänslighet                                       | 20         | -      | -      | -                   |
| Sparande per kvm kr/m <sup>2</sup>                    | 5          | -      | -      | -                   |
| Energi kostnad kr/m <sup>2</sup>                      | 130        | -      | -      | -                   |
| Driftskostnad, kr/m <sup>2</sup>                      | 221        | -      | -      | -                   |

Nyckeltal för åren före 2024 är ej tillämplbara då föreningen var i ett byggande skede.

### Upplysning vid förlust

För att säkerställa att föreningen kan finansiera sitt framtida underhåll kommer föreningen påbörja amortering av sina skulder samt att styrelsen löpande ser över avgiftnivån.

Nivån sätts efter löpande driftkostnader men även utifrån underhållsplanen för att säkerställa att medel finns för framtida underhåll.

Underhållsplanen är aktuell och avsättning sker enligt ekonomisk plan till underhållsplan är fastställd.

## Eget kapital

|                                        | Medlemmarnas-<br>insatser | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt eget<br>kapital |
|----------------------------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
| Vid årets början                       |                           |                         |                        |                   |                        |
| Inbetalda insatser under året          | 232 500 000               |                         |                        |                   | 232 500 000            |
| <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i> |                           |                         |                        |                   |                        |
| Årets resultat                         |                           |                         |                        | -2 348 945        | -2 348 945             |
| <b>Vid årets slut</b>                  | <b>232 500 000</b>        |                         | <b>-</b>               | <b>-2 348 945</b> | <b>230 151 055</b>     |

## Resultatdisposition

|                                                       | Belopp i kr |
|-------------------------------------------------------|-------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: |             |
| Årets resultat                                        | -2 348 945  |
| Totalt                                                | -2 348 945  |
| Avsättning till fond för yttre underhåll              | 115 000     |
| lansspråktagande av fond för yttre underhåll          | -           |
| Balanseras i ny räkning                               | -2 463 945  |
| Summa                                                 | -2 348 945  |

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Resultaträkning

| Belopp i kr                               | Not | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                    |     |                           |                           |
| Avgifter och hyror                        | 3   | 2 861 656                 | -                         |
| Övriga rörelseintäkter                    |     | 791 727                   | -                         |
|                                           |     | <u>3 653 383</u>          | <u>-</u>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader                       | 4   | -841 083                  | -                         |
| Administrationskostnader                  | 5   | -443 652                  | -                         |
| Avskrivningar av byggnader                | 7   | -2 369 359                | -                         |
| <b>Rörelseresultat</b>                    |     | <u>-711</u>               | <u>-</u>                  |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>   |     |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 9 274                     | -                         |
| Räntekostnader                            |     | -2 357 508                | -                         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  |     | <u>-2 348 945</u>         | <u>-</u>                  |
| <b>Årets resultat</b>                     |     | <u><b>-2 348 945</b></u>  | <u><b>-</b></u>           |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | 7          | 285 931 266        | 98 440 000         |
| Pågående nyanläggningar                        | 8          | -                  | 185 062 225        |
|                                                |            | <u>285 931 266</u> | <u>283 502 225</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <u>285 931 266</u> | <u>283 502 225</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                    |                    |
| Kundfordringar                                 |            | 166 292            | 186 865 000        |
| Övriga fordringar                              |            | -                  | 207 554            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 442 167            | 4 126              |
|                                                |            | <u>608 459</u>     | <u>187 076 680</u> |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                   |            | <u>643 536</u>     | <u>6 594 299</u>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <u>1 251 995</u>   | <u>193 670 979</u> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <u>287 183 261</u> | <u>477 173 204</u> |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                    |                    |
| Insatser                                     |     | 232 500 000        | -                  |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>232 500 000</b> | <b>-</b>           |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                    |                    |
| Årets resultat                               |     | -2 348 945         | -                  |
|                                              |     | -2 348 945         | -                  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>230 151 055</b> | <b>-</b>           |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9   | 37 584 000         | -                  |
|                                              |     | 37 584 000         | -                  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut     | 9   | 18 622 872         | 266 981 794        |
| Förskott från kunder                         |     | -                  | 206 450 000        |
| Leverantörsskulder                           |     | 154 145            | 3 507 310          |
| Skatteskulder                                |     | 221 600            | 221 600            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 13 677             | -                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 435 912            | 12 500             |
|                                              |     | 19 448 206         | 477 173 204        |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>287 183 261</b> | <b>477 173 204</b> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>Not</i> | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |            |                           |                           |
| Rörelseresultat                                                                     |            | -711                      |                           |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            |            | 2 369 359                 |                           |
| Erhållen ränta                                                                      |            | 9 274                     |                           |
| Erlagd ränta                                                                        |            | 2 357 508                 |                           |
|                                                                                     |            |                           |                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |            | <b>20 414</b>             |                           |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |            |                           |                           |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                        |            | 186 843 121               | -187 016 590              |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                           |            | -209 740 975              | 205 377 661               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |            | <b>-22 877 440</b>        | <b>18 361 071</b>         |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |            |                           |                           |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         |            | -4 798 400                | -95 089 050               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |            | <b>-4 798 400</b>         | <b>-95 089 050</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |            |                           |                           |
| Insatser och upplåtelseavgifter                                                     |            | 232 500 000               |                           |
| Minskning av skulder kreditinstitut                                                 |            | -266 981 794              | 78 572 019                |
| Upptagna lån                                                                        |            | 56 206 872                |                           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |            | <b>21 725 078</b>         | <b>78 572 019</b>         |
|                                                                                     |            |                           |                           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |            | <b>-5 950 762</b>         | <b>1 844 040</b>          |
|                                                                                     |            |                           |                           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               |            | <b>6 594 299</b>          | <b>4 750 259</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |            | <b>643 537</b>            | <b>6 594 299</b>          |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Intäkter**

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

|                                           |         |
|-------------------------------------------|---------|
| Bostadsfastighet                          |         |
| -Stommar och grund                        | 120 år  |
| -VA inkl stammar                          | 60 år   |
| -Fasad                                    | 50 år   |
| -EI inkl stammar                          | 40 år   |
| -Tak                                      | 50 år   |
| -Fönster                                  | 50 år   |
| -Ventilation                              | 25 år   |
| -Hiss                                     | 25 år   |
| Markanläggningar                          |         |
| -Mark, asfaltering                        | 30 år   |
| Inre ytor                                 |         |
| WC                                        | 120 år  |
| Kök                                       | 120 år  |
| Inventarier och installationer            |         |
| -Maskiner och andra tekniska anläggningar | 5-20 år |

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

## Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

### *Nettoomsättning*

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 3.

### *Resultat efter finansiella poster*

Föreningens resultat

### *Soliditet (%)*

Eget kapital dividerat med tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

### *Skuldsättning per kvm, kr/m<sup>2</sup>*

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antal kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antal kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

### *Skuldsättning per kvm, upplåten med bostadsrätt kr/m<sup>2</sup>*

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antal kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

### *Årsavgift per m<sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt*

Årsavgifterna dividerat med antal kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

### *Årsavgiftens andel i % av totala rörelseintäkter*

Årsavgifterna dividerat med totala intäkter

### *Genomsnittlig skuldränta*

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder

### *Räntekänslighet*

Hur mycket måste föreningen höja avgifterna om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet. Skulder till kreditinstitut dividerat med årsavgifter.

### *Sparande per m<sup>2</sup>*

Justerat resultat dividerat med summan av antal kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och antal kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten dras av respektive läggs till.

### *Energi kostnad per m<sup>2</sup>*

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med samtliga ytor, både upplåtna med bostadsrätt och antal kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

### *Driftskostnad per m<sup>2</sup>*

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter med hyresrätt. För definition av driftkostnad, se not 4 Fastighetskostnader.

## Not 3 Nettoomsättning

|                       | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder  | 2 623 480                 | -                         |
| Parkering och garage  | 3 447                     | -                         |
| Bredband              | 95 789                    | -                         |
| Kollektiv förbrukning | 138 940                   | -                         |
| <b>Summa</b>          | <b>2 861 656</b>          | <b>-</b>                  |

I årsavgiften ingår ej el och varmvatten.

## Not 4 Fastighetskostnader

|                                            | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Driftskostnader</i>                     |                           |                           |
| El                                         | 176 846                   | -                         |
| Värme                                      | 148 958                   | -                         |
| Vatten                                     | 166 883                   | -                         |
| Renhållning                                | 50 188                    | -                         |
| Försäkring                                 | 33 112                    | -                         |
| Hiss & dörrautomatik                       | 27 668                    | -                         |
| Internet                                   | 67 442                    | -                         |
| IMD avtal                                  | 12 691                    | -                         |
| Förbrukningsmaterial                       | 22 323                    | -                         |
| Fastighetsskötsel entreprenad              | 115 091                   | -                         |
| Fastighetsskötsel entreprenad utöver avtal | 11 717                    | -                         |
| <i>Summa driftskostnader</i>               | 832 919                   | -                         |
| Löpande underhåll                          | 8 164                     | -                         |
|                                            | 8 164                     | -                         |
| <b>Summa</b>                               | <b>841 083</b>            | <b>-</b>                  |

## Not 5 Administrationskostnader

|                                         | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ekonomisk förvaltning                   | 51 564                    | -                         |
| Revision                                | 2 500                     | -                         |
| Övriga förvaltningskostnader            | 341 551                   | -                         |
| Överlåtelseavgift & Pantsättningsavgift | 48 037                    | -                         |
| <b>Summa</b>                            | <b>443 652</b>            | <b>-</b>                  |

## Not 6 Löner och ersättningar

### Löner och andra ersättningar

|  | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
|  | -                         | -                         |

Inga arvoden eller löner är utbetalda under 2024.

## Not 7 Byggnader och mark

|                                        | 2024-12-31         | 2023-12-31        |
|----------------------------------------|--------------------|-------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> |                    |                   |
| Byggnader                              |                    | -                 |
| Nyanskaffningar                        | 4 798 400          | -                 |
| -Omklassificeringar                    | 185 062 225        |                   |
| Mark                                   | 98 440 000         | 98 440 000        |
| Vid årets slut                         | 288 300 625        | 98 440 000        |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i>      |                    |                   |
| -Årets avskrivning                     | -2 369 359         | -                 |
| Utgående ackumulerande avskrivningar   | -2 369 359         | -                 |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>285 931 266</b> | <b>98 440 000</b> |
| <i>Taxeringsvärden per den 1 jan</i>   |                    |                   |
| Byggnader                              | 91 000 000         |                   |
| Mark                                   | 31 000 000         |                   |
| Summa taxeringsvärden                  | 122 000 000        |                   |

## Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

|                                       | 2024-12-31   | 2023-12-31         |
|---------------------------------------|--------------|--------------------|
| Vid årets början                      | 185 062 225  |                    |
| Rörelseförvärv                        |              | 185 062 225        |
| Omklassificeringar                    | -185 062 225 |                    |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>-</b>     | <b>185 062 225</b> |

## Not 9 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

| <i>Kreditinstitut</i>                | <i>Räntesats %</i> | <i>Datum för ränteändring</i> | <i>Lånebelopp 2024-12-31</i> | <i>Lånebelopp 2023-12-31</i> |
|--------------------------------------|--------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| SEB                                  | 3,29               | 2025-02-28                    | 18 622 872                   |                              |
| SEB                                  | 4,09               | 2026-02-28                    | 18 792 000                   |                              |
| SEB                                  | 3,89               | 2027-02-28                    | 18 792 000                   |                              |
|                                      |                    |                               | <b>56 206 872</b>            |                              |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                    |                               | 18 622 872                   |                              |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 079 352 kr

Lån med vilkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

## Not 10 Övriga noter

### Ställda säkerheter

|                                                                                                  | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                           | 56 376 000        | 56 376 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                  | <b>56 376 000</b> | <b>56 376 000</b> |

### Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Roger Persson  
Ordförande

Trajce Cvetanovski  
Ledamot

Anette Åkesson  
Ledamot

Örjan Nilsson  
Ledamot

Tina Lindmark  
Ledamot

Tobias Nyberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

Sara Ryfors  
Auktoriserad revisor