

Årsredovisning för  
**Brf Pelikanen 5**  
769607-9917  
Räkenskapsåret  
2011-01-01 --- 2011-12-31



AB  
MS  
AA #

## **Brf Pelikanen 5**

769607-9917

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pelikanen 5, org.nr 769607-9917, får härmed avge årsredovisning för föreningens räkenskapsår 2011-01-01 – 2011-12-31.

### **Förvaltningsberättelse**

#### **Styrelse**

Föreningens styrelse har utgjorts av:

Anders Lindén	Ordförande
Anders Börjesson	Sekreterare
Matspeter Sundbergh	Kassör
Aras Ismail	Ledamot
Maria Jansson	Ledamot
Roger Hammeborg	Ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 st. protokollförda sammanträden. Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av två styrelsemedlemmar i förening.

Styrelsens arvode på 60 000 kr har fördelats mellan styrelsens ledamöter.

#### **Revisorer**

Godkänd revisor har varit Anna Andersson på R3 Revisionsbyrå KB. Lekmannarevisor har varit Tomas Vetander med Jannike Svensson som revisorssuppleant.

#### **Valberedning**

Valberedningen har utgjorts av John Ward (sammankallande), Eva Lilja-Norrman och Cecilia Fridblom.

#### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2011-06-01. På stämman deltog 13 medlemmar. Föreningen hade 36 medlemmar vid räkenskapsårets slut (föregående år 35). Under året har en lägenhet överlåtits.

#### **Fastighet**

Föreningen registrerades 2002-01-30 och förvärvade fastigheten Pelikanen 5 (Katarina Bangata 13-15, 116 39 Stockholm) den 9 juni 2005. Den ekonomiska planen registrerades 2005-05-03.

Byggnadstypen är ett flerbostadshus med källare, bottenvåning, 4 våningsplan samt en delvis inredd vind. Byggnadsåret är 1902. Ombyggnad av fastigheten har skett vid flera tillfällen bl a genomfördes en genomgripande ombyggnad år 1986. Sammanlagd bostadsyta är 2 114 kvm och lokalytan är 1 680 kvm.

Taxeringsvärdet för fastigheten uppgår enligt fastighetstaxering 2010 till 71 800 000 kr, fördelat på byggnad 37 600 000 kr och mark 34 200 000 kr samt på respektive bostäder 45 800 000 kr och lokaler 26 000 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Premien för 2011 har uppgått till 42 985 kr. ↓

AS  
he  
MS  
@

### **Lägenheter och lokaler**

Föreningen har 23 medlemslägenheter upplåtna som bostadsrätt samt 7 lokaler varav 2 är (outhyrda) lager.

Hyresgäster till föreningens lokaler är Nordea Bank AB, Mäklarhuset Innerstan AB, Rosangela Smedborn (frisör), Outrigger AB (Dr Martens) och Global View AB (Restaurang La Cucaracha).

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under året utförts av Fastighetsägarna Stockholm AB. Fastighetsskötsel och städning har skötts av Tekab Tegenborgs Konsult AB.

### **Väsentliga händelser**

Under året har hyresavtal tecknats med Outrigger AB (Dr Martens) som övertagit den lokal som tidigare hyrdes av Mycke Cyklar i Stockholm AB. Hyresavtal tecknades också under 2011 med Kristina Afram (frisör) för lokalen som tidigare hyrdes av Yvonne Kristiansson. I början av 2012 har hyreskontraktet för frisörssalongen överlåtits till Rosangela Smedborn.

Genom Stokabs försorg har fastigheten under 2011 anslutits med fiberkabel till Stockholms stadsnät och bredband (Cat 6) har under året installerats i fastighetens samtliga lägenheter.

Fr o m 2011-01-01 utförs den ekonomiska förvaltningen av Fastighetsägarna Stockholm AB och hissunderhållet sköts sedan 2012-01-01 av Stockholms Hiss-service AB. Hissunderhållet utfördes av Kone AB under 2011.

### Ombyggnad och underhåll

Sophanteringen har av arbetsmiljöskäl under året förändrats till mobila sopkärl i soprummet från sopnedkast på innergården (och sopkarusell med säckar i soprummet), och hiss kabeln till hissen i uppgång 13 har bytts ut. En underhållsplan är under upprättande och kommer att färdigställas under 2012.

### **Ekonomi**

#### Avgifter

Årsavgifterna för bostadsrätter har i genomsnitt under året varit 279 kr/kvm.


#### Förmånsvärde

Bostadsförmån/utdelning, dvs skillnaden mellan marknadshyra och avgifter till föreningen, har beräknats till totalt 1 423 157kr.

#### Skatter

Fastighetsskatten uppgick under året till 289 946kr, (23 lägenheter à 1 302 kr/lgh plus 1 % av lokalernas värde, 260 000 kr). Årets (inkomst)skatt har beräknats till 359 896 kr.

#### Depositioner

Depositioner från lokalyresgäster har under året erlagts av Outrigger AB (160 000 kr) samt av frisören Kristina Afram (62 000kr), vilken senare överlåtits till Rosangela Smedborn. Sedan tidigare har deposition erlagts av Global View AB (175 000 kr) samt Mäklarhuset (125 000 kr). Sammanlagt uppgår erhållna depositioner därmed till 522 000 kr. 



### Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan på fastigheten har under året uppgått till 219 235 kr, motsvarande 0,5% av byggnadens anskaffningsvärde om 43 847 000 kr. Övriga avskrivningar enligt plan på investeringar uppgick till 151 848 kr.

### Reparationsfond

Styrelsen föreslår att avsätta 215 400 kr (0,3 % av fastighetens taxeringsvärde) till reparationsfond i enlighet med föreningens stadgar § 38, genom omfördelning från balanserat resultat i balansräkningen. I reparationsfonden finns sedan tidigare bokfört 947 700 kr vid utgången av 2011.

### Bokslutsdispositioner

Avskrivningar enligt plan på inventarier överstiger skattemässig tillåtna avskrivningar med 60 943 kr, vilket återföres till beskattning.

### Resultat och ställning

Intäkterna har under året ökat jämfört med föregående år som ett resultat av en höjning av medlemsavgifterna samt genom indexreglering av hyrorna. Marknadsräntorna har under perioden varit högre än tidigare år vilket också medfört behov av de högre medlemsavgifterna. Drifts- och förvaltningskostnaderna har varit något högre än genomsnittet för tidigare år, bl a genom ökade kostnader för uppvärmning och snöröjning.

Årets resultat är en förbättring jämfört med tidigare år, framförallt p g a ökade intäkter och trots ökade driftskostnader, samt genom återföring av överavskrivningar på inventarier. Amortering av lån gjordes i januari 2011 med 500 000 kr.

### **Ekonomisk utveckling**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Intäkter, tkr	4 204	3 879	4 123	3 963	3 608	3 517
Resultat efter avskrivningar, tkr	1 691	1 440	1 658	1 882	1 559	1 395
Räntekostnader/intäkter, tkr	-1 205	-1021	-1 359	-1 908	-1 579	-1240
Resultat före bokslutsdisp., tkr	486	418	299	-26	-20	154
Årets resultat, tkr	187	84	-460	-138	-93	36
Balansomslutning, tkr	89 269	88 800	88 183	89 541	88 379	89 038
Soliditet 1)	46%	46%	46%	46%	46%	46%
Reparationsfond, tkr 2)	1163	948	732	554	416	277
Årsavgift för bostäder, kr/kvm	279	186	279	372	372	372
Driftskostnader, kr/kvm	1013	978	997	844	832	867
Lån (inkl. kortfristig del), tkr/kvm	21	22	22	22	22	22
Överlåtelsevärde, genomsnitt, tkr/kvm	69	--	55	48	54	41

1) Eget Kapital/Balansomslutning

2) Inklusivt i resultatdispositionen föreslagen avsättning

AB  
AK  
MS  
@A


**Förslag till resultatdisposition**

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 238 646,70
Årets resultat	<u>186 892,07</u>
	-1 051 754,63

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till Reparationsfond	215 400,00
Balanseras i ny räkning	<u>-1 267 154,63</u>
	-1 051 754,63

Föreningens resultat och ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. 



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Nettoomsättning	1	4 204 021 4 204 021	3 878 899 3 878 899
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-2 141 898	-2 068 205
Avskrivningar		-371 083	-371 083
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 691 040</b>	<b>1 439 611</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	17 794	3 802
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 222 989	-1 025 028
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>485 845</b>	<b>418 385</b>
Bokslutsdispositioner		60 943	-5 094
<b>Resultat före skatt</b>		<b>546 788</b>	<b>413 291</b>
Skatt		-359 896	-328 821
<b>Årets resultat</b>		<b>186 892</b>	<b>84 470</b>

AB  
AL  
MS  
AL

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	85 901 464	86 199 472
Maskiner och inventarier	6	158 850	231 925
		86 060 314	86 431 397
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		86 060 314	86 431 397
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kortfristiga fordringar		2 720	2 720
Övriga fordringar		367 149	103 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	40 555	28 149
		410 424	133 988
<b>Kassa och bank</b>	8	2 798 317	2 234 756
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 208 741	2 368 744
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		89 269 055	88 800 141
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		39 025 999	39 025 999
Upplåtelseavgifter		1 788 333	1 788 333
Fond för yttre underhåll		947 700	732 300
		41 762 032	41 546 632
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 238 647	-1 107 717
Årets resultat		186 892	84 470
		-1 051 755	-1 023 247
<b>Summa eget kapital</b>		40 710 277	40 523 385
<i>Obeskattade reserver</i>			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		599 886	660 829
		599 886	660 829
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	45 000 000	45 500 000
		45 000 000	45 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		110 123	102 550
Skatteskulder		637 530	368 159
Övriga skulder	11	1 004 859	531 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 206 380	1 114 161
		2 958 892	2 115 927
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		89 269 055	88 800 141

AB MS  
AA

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>	55 000 000	55 000 000
<b>Summa</b>	<b>55 000 000</b>	<b>55 000 000</b>

## Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------



## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt allmänna råd, vägledning och uttalanden från Bokföringsnämnden.

### Värderingsprinciper m m

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

### Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och den beräknade ekonomiska livslängden.

Anläggningstillgångar	% per år
-Byggnad	0,5
-Säkerhetsdörrar lägenheter	5
-Fasadrenovering	10
-Målning tak	10
-Reparation tvättstuga	10
-Maskiner (kyla, torkskåp, tumlare mm)	20

### Fordringar

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

### Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

### Skatt

Enligt dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2011	2010
Årsavgifter	590 004	393 264
Hyror	3 561 995	3 445 637
Panter och överlåtelser	1 926	-
Övriga intäkter	50 096	39 998
<b>Summa</b>	<b>4 204 021</b>	<b>3 878 899</b>

### Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	79 088	52 193
Städning	50 268	50 525
Trädgårdsskötsel och snöskottning	36 946	60 904
Hisskötsel	34 649	42 117
Reparationer, underhåll	447 850	319 869
El	121 440	151 364
Uppvärmning	541 574	574 422
Vatten	78 342	77 119
Sophämtning	54 254	47 999
Försäkringspremier	45 876	41 402
Fastighetsskatt	289 946	289 371
Övriga fastighetskostnader	36 205	11 872
Kabel TV, bredband	59 086	28 681
Styrelsearvoden	60 000	63 000
Sociala avgifter	17 420	19 794
Revisionsarvoden	28 026	27 076
Juridiska arvoden	25 207	-
Panter och överlåtelser	1 926	-
Förvaltningsarvode	69 302	92 280
Övr externa tjänster	40 503	111 765
Övriga driftskostnader	23 990	6 452
<b>Summa</b>	<b>2 141 898</b>	<b>2 068 205</b>

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

### Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Ränteintäkter	17 290	3 799
Ränteintäkter skattefria	504	3
<b>Summa</b>	<b>17 794</b>	<b>3 802</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	1 222 989	1 025 028
<b>Summa</b>	<b>1 222 989</b>	<b>1 025 028</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
ju  
ms  
AK

## Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden:

Vid årets början		
-Byggnad	43 847 000	43 847 000
-Ombyggnad	1 072 524	1 072 524
-Mark	42 840 000	42 840 000
	87 759 524	87 759 524

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-1 560 052	-1 262 044
-Årets avskrivning enligt plan	-298 008	-298 008
	-1 858 060	-1 560 052

**Redovisat värde vid årets slut 85 901 464 86 199 472**

**Taxeringsvärde**

Byggnader	37 600 000	37 600 000
Mark	34 200 000	34 200 000
	71 800 000	71 800 000
Bostäder	45 800 000	45 800 000
Lokaler	26 000 000	26 000 000
	71 800 000	71 800 000

## Not 6 Maskiner o Inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden:

-Vid årets början	365 375	365 375
	<b>365 375</b>	<b>365 375</b>

-Vid årets början	-133 450	-60 375
-Årets avskrivning enligt plan	-73 075	-73 075

**Redovisat värde vid årets slut 158 850 231 925**

## Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Folksam	17 910	20 801
Kabel-Tv, bredband	17 554	6 793
Serviceavtal hiss	2 746	-
Upplupna ränteintäkter	2 345	-
Övrigt	-	555
	<b>40 555</b>	<b>28 149</b>

AB  
MS  
AL

## Not 8 Kassa och bank

Swedbank	1 515 281	1 643 675
SHB konto Fastighetsägarna	1 283 036	591 081
	<b>2 798 317</b>	<b>2 234 756</b>

## Not 9 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	39 025 999	1 788 333	732 300	-1 107 717	84 470	40 523 385
Disposition enligt stämmobeslut			215 400	-130 930	-84 470	
Förändring under året	-	-				
Årets resultat					186 892	186 892
<b>Belopp vid årets</b>						
<b>Utgång</b>	<b>39 025 999</b>	<b>1 788 333</b>	<b>947 700</b>	<b>-1 238 647</b>	<b>186 892</b>	
			<b>41 762 032</b>	<b>-1 051 755</b>		<b>40 710 277</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2011-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2010-12-31</i>
Swedbank	Rörligt 3 mån	2,36%	18 000 000	18 000 000
Stadshypotek	2013-09-30	2,84%	13 750 000	13 750 000
Stadshypotek	2014-10-30	3,39%	13 250 000	13 750 000
			<b>45 000 000</b>	<b>45 500 000</b>



## Not 11 Övriga skulder

Hysesdepositioner	522 000	465 555
Moms	23 774	65 502
Nordea	457 740	-
Anders Lindén	212	-
Felinbetalning	1 133	-
	<b>1 004 859</b>	<b>531 057</b>

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	930 452	667 717
Räntor	113 911	173 130
Revisor	25 000	20 000
Styrelsearvoden	9 000	5 600
Sociala avgifter	17 420	19 794
Snöskottning		49 055
El	10 849	14 536
Värme	67 378	84 305
Vatten	-	10 105
Renhållning	9 470	-
Fastighetsskötsel	3 585	-
Städning	3 346	-
Reparationer	9 678	28 174
Överlåtelser och panter	1 926	-
Övrigt	4 365	41 745
	<b>1 206 380</b>	<b>1 114 161</b>

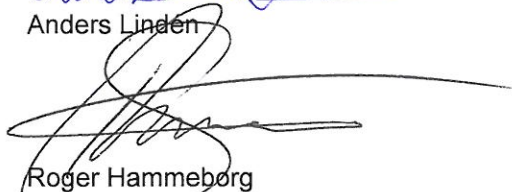
AB M  
MS  
OK

## Underskrifter

Stockholm 2012-04-02



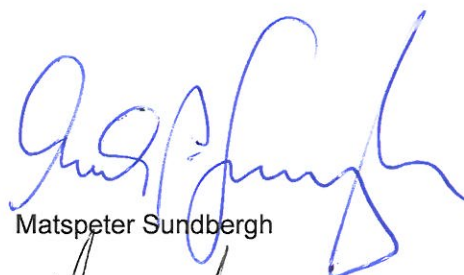
Anders Linden



Roger Hamneborg



Anders Börjesson



Matspeter Sundbergh

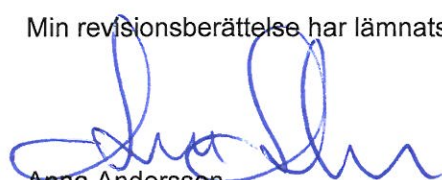


Maria Jansson



Aras Ismail

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-04-23



Anna Andersson  
Godkänd revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf. Pelikanen 5,  
Org.nr 769607-9917

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf. Pelikanen 5 för år 2011.

#### *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.

#### *Revisorns 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 revisions sed 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 2011 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 förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Pelikanen 5 för år 2011.

### *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.

### *Revisorns 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 revisions sed 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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, förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23 april 2012

Anna Andersson  
Godkänd revisor