
Årsredovisning

Framtid i Lund, Brf

Org.nr 745000-0638

Verksamhetsåret 2004

Välkomna

till ordinarie föreningsstämma söndagen den 17 april, kl 15.00, för föredragning av styrelsens årsredovisning samt fastställande av balans- och resultaträkning för verksamhetsåret 2004. På stämman ges även allmän information om föreningens ekonomi och om förvaltningen av våra fastigheter.

Vi träffas källarlokalen på Möllegatan 16.

Förslag till dagordning

- § 1 Stämmans öppnande
- § 2 Godkännande av dagordningen
- § 3 Val av stämмоordförande
- § 4 Val av protokollförare
- § 5 Val av två justeringspersoner, tillika rösträknare
- § 6 Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- § 7 Fastställande av röstlängd ¹
- § 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- § 9 Föredragning av revisorns berättelse
- § 10 Beslut om fastställande av balans- och resultaträkning
- § 11 Beslut om resultatdisposition
- § 12 Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- § 13 Diskussion och ev beslut i frågan om extern revisor
– huvudrevisor el siffergranskare; uppgifter för förtroendevald revisor
- § 14 Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för
nästkommande verksamhetsår
- § 15 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 16 Val av revisorer och revisorssuppleant
- § 17 Val av valberedning
- § 18 Beslut om medlems ansvar för underhåll och reparation av eldstad
- § 19 Diskussion och ev beslut om fördelningsmätning för el och fjärrvärme
- § 20 Diskussion kring föreningens avgifts- och amorteringspolicier
- § 21 Information och diskussion om förvaltningen av våra fastigheter
- § 22 Övrig information kring föreningens ekonomi
- § 23 Övrigt
- § 24 Stämmans avslutande

Styrelsen

¹ Varje andel i föreningen berättigar till en odelbar röst. Fullmakt kan lämnas till annan medlem.

Föreningens historik

Föreningen bildades som Lunds första bostadsförening den 24 mars 1902.

Vidare information finns bl a i *Lund utanför vallarna, Del II* (kommunens bevarandeprogram, 1996), *Fristående bostadsrättsföreningar i Lunds stad* (ett examensarbete från Avd för byggnadsproduktionsteknik vid LTH, 1979) samt i Anna Alweruds *Jutaluken, en arbetarstadsdel i Lund* (en 3-betygsuppsats vid Etnologiska institutionen, 1984).

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Framtid i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2004-01-01--12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Föreningens styrelse skall enligt stadgarna bestå av fem ledmöter och tre suppleanter.

<i>ordförande</i>	Sven Björnsson	hela året
<i>kassör</i>	Hans-Ulrik Karlén	hela året
<i>sekreterare</i>	Nina Ransmyr	2004-01-01--04-18
	Sara Jönsson	2004-04-18--12-31
<i>ledamöter</i>	Ebba Löwenhielm-Petree	hela året
	Sara Jönsson	2004-01-01--04-18
	Jaana Walberg	2004-04-18--12-31
<i>suppleanter</i>	David Hewitt	hela året
	Jaana Walberg	2004-01-01--04-18
	Victoria Bagger-Sjöbäck	2004-04-18--12-31
	Andreas Lejon	2004-04-18--12-31

Revisor

Förtroendevald revisor har varit Per Andersson.

Valberedning

Valberedning har varit Björn Jälén och Fredrik Cesar.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 18 april 2004 med 19 [20] deltagande medlemmar.

Styrelsen har under året haft 12 sammanträden, vartill kommer ett antal beslut per capsulam (dvs "brevledes" via epost), som protokollförts på nästföljande sammanträde.

Styrelse- och revisors"arvode" har utgått i form av en gemensam middag.

elp ~~MS~~ JW SB SJ AB

Fastigheter

Framtids fastigheter, **Foten 8** och **Sparken 2**, är belägna i området Jutahusen i Lund, med gatuadresser vid Jutahusgatan, Idrottsgatan och Möllegatan. Den större fastigheten (Sparken 2, byggår 1902) är känd som Tolvmannahuset, vilket härrör från att föreningen grundades av 12 förmän och yrkesarbetare vid Holmbergs verkstäder och Armaturfabriken. Det mindre Blåkulla (Foten 8, byggår 1903-04) köptes 1908.

Våra 36 lägenheter är fördelade på:

1 rok 5 st 2 rok 18 st 2,5 rok 1 st
3 rok 6 st 4 rok 2 st 5 rok 4 st

Under året har 7 [7] lägenheter överlåtits. Den 31 dec 2004 var vi 46 medlemmar i föreningen.

Vår *typlägenhet* är två rum (52 m²) och *genomsnittslägenheten* är 2,6 rum (67 m²).

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 2 498 m², varav lägenhetsyta 2 406 m².

Underhåll och teknisk förvaltning

Teknisk förvaltning har skötts i egen regi och styrelsen har under året haft fortlöpande till- och översyn av våra hus. Vår hustomte har (som vanligt) skött löpande underhåll av fastigheter och inventarier.

Tidigare större ombyggnads- och reparationsarbeten efter 1980

1986-87 totalrenoverade vi fastigheterna, inkl stambyten för el, VVS och kabel-TV. Vi drog också in centralvärme, inkl nya element med termostatventiler (uppvärmning och varmvatten får vi via fjärrvärme). På grund av husens sekelskifteskaraktär fick vi dispens att behålla självdragsventilationen, men med fläktar i kök och badrum. Alla skorstenar murades om ovanför det nylagda aluminiumtaket. För medlemmar som ville behålla sin kakelugn renoverades dessa och samtidigt tillkom ett fåtal "nygamla" kakelugnar - alla är godkända för eldning. I ventilationskanalerna från kök och badrum satte vi insatsrör. Som pricken över i:et fick vi en bastu i Tolvmanna-källaren.

Våren 1999 monterade vi skumbrandsläckare i samtliga gatutrapphus.

Sommaren år 2000 kompletterade vi kabel-TVn med comhems grundutbud plus HipNet; det senare ger (med individuellt tilläggsabonnemang) möjlighet till "bredbands"-internetanslutning. Den som vill kan även komplettera kanalutbudet.

Vid årsskiftet 2000/2001 installerade vi brandvarnare med 10-årsbatteri i lägenheterna.

2004 års underhållsarbeten och andra väsentliga uppgifter

Ett antal takfönster som var kondensskadade mellan isolerglasen har bytts ut.

Tolvmannahuset

Trapphusåtgärder i gårdstrappan Idrottsgatan 10b samt gatutrappan Idrottsgatan 8.

Blåkulla

Byte till nytt låssystem i ytterdörrar/cykelport och källare.

Planerade större underhålls- och förbättringsarbeten under 2005

Fuktskada på Blåkullas altan inkl byte av dörrpartiet (påbörjat 2004).

Erforderlig ommålning av fönster, inkl mellan fönsterbågar (avser inte oljade fönster).

elp ~~MS~~ M SR S J P A

Underhåll för Framtiden

När nu över 15 år förflutit sedan vår genomgripande renovering (och vi har hunnit lära oss hur länge olika åtgärder håller) syns behovet av underhållsplaner med olika tidshorisont tydligare, ur såväl teknisk som ekonomisk synpunkt. Vi siktar på en operativ plan för de närmaste fem åren samt en strategisk plan för hur ofta större åtgärder är önskvärda.

Försäkringar

Vi är försäkrade hos *if*. Utöver fullvärdesgaranti och s k allframtidsförsäkring för fastigheterna omfattas maskiner och inventarier, skadeståndsgaranti, tillägg för bostadsrättsförening (inkl styrelseansvar) samt skadedjursförsäkring (via *Anticimex*) med s k fullservicetillägg och husbocksförsäkring.

För "hustomte" och ideellt arbete inom föreningen finns en *olycksfallsförsäkring*; hos *if*.

Ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning är god och beskrivs med följande nyckeltal

– siffror för år 2003 anges inom hakparenteser, exempelvis [40,8%] nedan

För femte året var vår budgeterade boendekostnad pr m² (exkl en lägenhetsbaserad kostnad för kabel-TV med internetmöjlighet) 740 kr. Detta stämmer väl överens med resultatets 746 kr [747 kr] (varav 0 kr [11 kr] är hänförligt till tidigare år).

Låneräntorna utgjorde 38,6% [38,5%] av årets kostnader.

Låneskulden den 31 dec 2004 utgjorde:

- 77% [80%] av taxeringsvärdet
- 84% [86%] av den ursprungliga lånesumman vid renoveringen
- 93% [93%] av restvärdet efter avskrivningar enligt plan – se nedan
- 5 729 [5 860] kr/kvm

Lånebild

Alla föreningens lån löper till fasta räntesatser, enligt redovisningen i not 9. Vid årsskiftet 2002/2003 beslöt styrelsen (efter förslag av ordf Sven Björnsson) att vid den dåvarande historiskt låga räntenivån binda de lån som förnyades i januari 2003. Denna politik har fortsatt.

Ekonomisk förvaltning och redovisning

Förvaltningen har skötts i egen regi, med kassören som huvudsaklig ansvarig.

Förvaltningsberättelsen presenteras enligt Årsredovisningslagen. Fält med 0 visar konto utan händelser, medan ett *tomt fält* anger att kontot ej finns den aktuella perioden.

Byte av redovisningsprincip

Från och med år 2004 tillämpar vi Bokföringsnämndens allmänna rekommendation **BFNAR 2003:4, Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar**. Enligt rekommendationen skall omföring av framtida kostnad för underhåll inte tas upp som en kostnad i resultaträkningen utan endast medföra en omföring från fritt (dvs främst vinstmedel) till bundet eget kapital.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	342,54 kr
Årets resultat	61 380,95 kr
Styrelsen föreslår	
– överföring till reparationsfond: 1,5 basbelopp	58 950,00 kr
– att i ny räkning balanseras	2 773,49 kr

elp ~~100~~ *SV* *SB* *8* *8* *8*

RESULTATRÄKNING ÅR 2004

2004-12-31

2003-12-31

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter, hyror m m

Not 1

1 895 044

1 893 543

1 895 044

1 893 543

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetsskötsel

-19 879

-19 441

Reparationer och underhåll

-86 249

-62 549

Periodiskt underhåll och förbättringar

-12 993

-64 072

Taxebundna kostnader och uppvärmning

-400 465

-394 996

Övriga driftskostnader (försäkringar och kabel-TV)

-47 220

-46 900

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-18 318

-17 803

Anställda och personalkostnader

-67 908

-71 636

-653 032

-677 397

AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

Ackumulerat underskott

Not 7

0

-27 094

Byggnader

Not 3

-327 229

-163 615

Maskiner och inventarier

Not 5

-33 085

-41 570

-360 314

-232 279

RÖRELSERESULTAT

881 698

983 867

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

3 043

3 184

Skatteränta

17

16

Fastighetslåneräntor

-732 217

-728 197

Övriga räntekostnader

-1 896

-1 875

-731 053

-726 872

EXTRAORDINÄRA POSTER

Extraordinära kostnader

Not 10

0

-13 519

0

-13 519

RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISP. OCH SKATT

150 645

243 476

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Föreningens reparationsfond

Not 7

0

-155 600

0

-155 600

SKATT

Fastighetsskatt

-89 264

-87 440

-89 264

-87 440

ÅRETS RESULTAT

61 381

436

elp ~~AB~~ JW SB S) AB

BALANSRÄKNING 31 DECEMBER

TILLGÅNGAR

2004-12-31

2003-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark

Not 4 14 310 643

14 637 872

Maskiner och inventarier

Not 5 42 886

75 971

Insats SBC

2 800

2 800

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

14 356 329

14 716 643

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Avgifts- och hyresfordringar

0

0

Medlemsfordringar

1 930

0

Leverantörsfordringar

356

0

Fordringar försäkringsskador

0

0

2 286

0

KASSA och BANK

Bankmedel och skattekonto

Not 6 561 641

397 806

561 641

397 806

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

563 927

397 806

SUMMA TILLGÅNGAR

14 920 256

15 114 448

oly ~~AS~~ SB 9 14 5

EGET KAPITAL OCH SKULDER

2004-12-31

2003-12-31

EGET KAPITAL

Not 7

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser och motsvarande
Föreningens reparationsfond

1 070 324

1 070 324

204 208

1 274 532

1 070 324

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

343

-94

61 381

436

61 723

342

SUMMA EGET KAPITAL

1 336 255

1 070 665

AVSÄTTNINGAR

Föreningens reparationsfond

Not 8

204 208

204 208

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

Not 9

13 333 134

13 575 561

13 333 134

13 575 561

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

– inkluderade i långfristiga skulder ovan för överskådligheten

166 425

3 939 438

Leverantörsskulder

80 137

86 625

Skatteskulder

7 443

7 286

Övriga kortfristiga skulder

2 217

2 969

Förutbetalda avgifter och hyror

161 070

167 133

250 867

264 013

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 920 256

15 114 448

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Uttagna fastighetsinteckningar

15 793 000

15 793 000

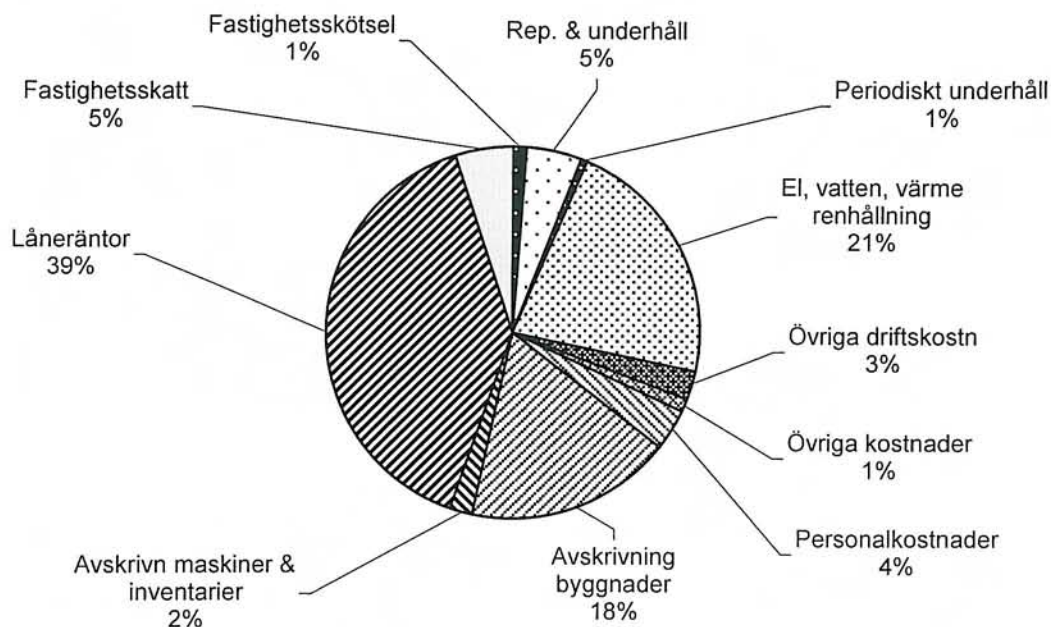
Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

elp ~~AS~~ m SB SJ BJ SE

Framtids kostnader 2004



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden.

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

Fordringar är efter individuell värdering upptagna med de belopp som beräknats inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd och sker med nedanstående avskrivningstider uttryckta i procent.

	2004-12-31	2003-12-31
Byggnad	2%	1%
Fastighetsförbättringar	-	20%
Maskiner	20%	20%
Inventarier	20%	20%

NOT 1

ÅRSAVGIFTER, HYROR MM

Årsavgifter	94,3%	1 787 240	1 784 562
Hyror	3,9%	73 008	74 067
Kabel-TV och HipNet	1,5%	27 816	27 180
Övrigt	0,4%	6 980	7 734
		1 895 044	1 893 543

elp ~~AS~~ m SB SJ ~~Q~~ SE

NOT 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetsskötsel

	2004-12-31	2003-12-31
Brandskydd	2 730	802
Gård, utemiljö	13 227	3 913
Förbrukningsmateriel	3 922	7 477
Boendemiljö		7 250
	19 879	19 441

Reparationer och underhåll

Byggnad (kostnader ej särskiljbara till enskild byggnadsdel)	5 168	5 767
Ytterdörrar		4 693
Lås	11 507	943
Tvättstuga (ingår 2004 i Källare)		738
Källare	791	1 923
Trapphus, ytterdörrar	33 820	546
VVS	6 129	15 385
Fjärrvärmeanläggning	5 004	1 875
Ventilation	0	0
Elinstallationer	7 826	6 546
Tvättutrustning	1 508	10 996
Tak (ingår 2004 i Byggnad)		0
Fasad (ingår 2004 i Byggnad)		2 527
Fönster (ingår 2004 i Byggnad)		6 775
Altan Blåkulla	14 496	2 831
Skadegörelse	0	1 004
	86 249	62 549

Periodiskt underhåll och förbättringar

Se även Not 8

Tvättutrustning	0	5 368
Tak	0	40 844
Fönster	12 993	17 860
Fjärrvärmeanläggning	0	0
	12 993	64 072

Taxebundna kostnader och uppvärmning

Elförbrukning	39 357	40 571
Värmekostnader	273 051	267 879
Vattenförbrukning	52 133	52 924
Renhållning	35 924	33 622
	400 465	394 996

Övriga driftskostnader

Försäkring	18 760	18 874
Kabel-TV och HipNet	28 460	28 026
	47 220	46 900

04p ~~AS~~ M SB S J PA SE

	2004-12-31	2003-12-31
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Hysesförluster	1 500	1 500
Förvaltningskostnader	4 873	10 572
Stämmokostnader, styrelse	7 515	1 301
Föreningsavgifter	4 430	4 430
	18 318	17 803
Anställda och personalkostnader		
Ingemar Alexandersson, lön	52 440	55 440
Sociala avgifter	12 724	13 452
Grupp-försäkringspremier	2 744	2 744
	67 908	71 636
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	640 039	613 325

NOT 3

AVSKRIVNING BYGGNADER

Ombyggnad, enligt plan	327 229	163 615
	327 229	163 615

NOT 4

BYGGNADER OCH MARK

Anskaffningsvärden

Fastigheterna	272 000	272 000
Ombyggnad 1986/87	16 361 456	16 361 456
Fastighetsförbättringar	155 732	155 732
	16 789 187	16 789 187

Akkumulerade fastighetsavskrivningar enligt plan

Ombyggnad

Vid årets början	-1 995 583	-1 831 968
Årets avskrivningar enligt plan	-327 229	-163 615

Fastighetsförbättringar

Vid årets början	-155 732	-142 213
Justeringar	Not 10 0	-13 519

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 478 545	-2 151 316
---	-------------------	-------------------

Planenligt restvärde vid årets slut

14 310 643	14 637 872
-------------------	-------------------

Fastigheternas taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

	2004			2003	
	Foten 8	Sparken 2	Summa	Foten 8	Sparken 2
Bostäder	3 333 000	7 400 000	10 733 000	4 145 000	8 432 000
Lokaler	201 000	287 000	488 000	192 000	281 000
Mark	2 352 000	3 788 000	6 140 000	1 519 000	2 446 000
Summa	5 886 000	11 475 000	17 361 000	5 856 000	11 159 000

dp ~~MS~~ 8) RF SE

NOT 5	2004-12-31	2003-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	205 313	155 101
Nyanskaffningar	0	50 212
Utgående anskaffningsvärde	205 313	205 313
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-129 342	-87 772
Årets avskrivningar enligt plan	-33 085	-41 570
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-162 427	-129 342
Planenligt restvärde vid årets slut	42 886	75 971
NOT 6		
BANKMEDEL OCH MOTSVARANDE		
Checkräkning	227 924	164 058
Reparationsfondskonto (år 2003 <i>Förmånskonto</i>)	226 370	223 485
Handelsbanken	3	3
Skattekonto	9 646	10 259
Amorteringskonto	97 699	
	561 641	397 806
NOT 7		
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemmarnas (ursprungliga) kapitalinsatser	111 000	111 000
Upplåtelseavgifter (för senare tillkomna lägenheter)	772 644	772 644
Medlemmarnas kapitaltillskott (äldre amorteringar)	186 680	186 680
Föreningens reparationsfond	204 208	
	1 274 532	1 070 324
Fritt eget kapital		
Ingående balanserat resultat	-94	-28 547
Föregående års resultat	436	1 359
Årets avskrivning enligt plan	0	13 594
Extra avskrivning	0	13 500
Utgående balanserat resultat	343	-94
Årets resultat	61 381	436
SUMMA EGET KAPITAL	1 336 255	1 070 666

alp ~~MS~~ MS 77 12 12

NOT 8

2004-12-31

2003-12-31

AVSÄTTNINGAR

Föreningens reparationsfond

Vid årets början	0	62 867
Årets avsättning	0	155 600
Årets utnyttjande (<i>avser periodiskt underhåll</i>)	0	-14 259
Vid årets slut	0	204 208

NOT 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Långivare		Villkors- ändringsdag	Räntesats 2004	Belopp 2004-12-31	Belopp 2003-12-31
Stadshypotek	2004	2004-08-30	5,36%	0	3 850 000
Stadshypotek	2006	2006-01-30	4,79%	670 684	707 436
Stadshypotek	2006	2006-01-30	4,79%	1 505 625	1 588 125
Stadshypotek	2006	2006-08-30	5,59%	3 850 000	3 850 000
SHB	2008	2008-08-30	5,91%	3 580 000	3 580 000
Stadshypotek	2009	2009-08-30	4,54%	3 726 825	0
Summa skulder till kreditinstitut				13 333 134	13 575 561

Amorteringar och låneskuld med förfallodag "nästa" år	166 425	3 939 438
- dvs att betalas år 2005 resp år 2004		
Låneskuld med förfallodag efter 5 år	0	0
- dvs att betalas år 2010 resp år 2009		

NOT 10

2004-12-31

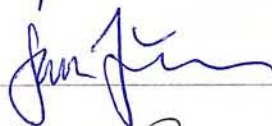
2003-12-31

JUSTERING AV FASTIGHETSFÖRBÄTTRINGAR

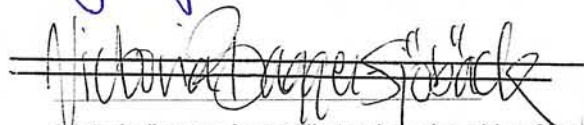
Vissa åtgärder under 2001, uppförda som tillgångar i det årets bokslut, är att se som periodiskt underhåll enligt styrelsens synsätt och stämmans beslut i mars resp april år 2003.	0	-13 519
---	---	---------













Victoria är **suppleant** till styrelsen (se sidan 2), varför hennes namnteckning och signaturer (på sid 2-11) har strukits.

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2005-04-03.

Per Andersson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Framtid i Lund.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Framtid i Lund för räkenskapsåret 2004-01-01 - 2004-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. 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, dvs jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 den samlade informationen i årsredovisningen. Som ett 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 mot bostadsrättslagen 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 därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund i april 2005



Per Andersson

– av föreningsstämman vald revisor