

Årsredovisning

för

HSB:s Brf Torpgläntan i Piteå

716415-9092

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för HSB:s Brf Torpgläntan i Piteå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Föreningsfrågor

Föreningens årsavgifter och hyror uppgår till 5 484 237 kronor (fg år 5 492 219 kr). Föreningens bestånd omfattar 88 lägenheter, 52 garage samt 68 bilplatser.

Föreningen har sitt säte i Piteå Kommun .

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Maria Vainikainen	Ledamot ordförande	2020
Mia Öberg	Ledamot	2021
Max Johansson	Ledamot	2020
Birgitta Marklund	Ledamot	2021
Tobias Åström	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Elvy Bodén	Suppleant	2020
Pertti Vainikainen	Suppleant, sekreterare	2020
Jeanette Berglund	Suppleant	2021
Elisabeth Nyström	Suppleant	2021
Pär Nordberg	Av HSB utsedd styrelseledamot	

Ordinarie revisorer

		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
KPMG AB, Monika Lindgren	Auktoriserad revisor	
Gunnar Norgren	Av föreningen utsedd revisor	2020

Revisorssuppleanter

		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Örjan Wallon	Revisorssuppleant	2020

Valberedning

		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Bo Berg	Sammanställande	2020
Mona Conrad		2020

Fastigheter

Munksund 29:173, Örtstigen 1-8, Torpgläntestigen 1-7
Munksund 29:174, Belonasvängen 16/Skihagestigen 2-8

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 111 medlemmar. Under året har 8 överlåtelser skett.

Underhåll

Styrelsen arbetar kontinuerligt med löpande underhåll samt egenkontroll (proaktivt systematiskt arbete). Upphandlingar har offererats och konkurrensutsatts.

Under året har nya packboxar och termostater installerats på hela området.

Fastigheterna på Skihagestigen har målats om och dålig panel har bytts ut på hela området.

Parkeringsplatserna har utökats under året.

Förvaltning

Föreningens förvaltning/ekonomi sköts av Aspia i Piteå AB.

Gällande Avtal

Nya stadgar från och med 2018.

Snöröjningsavtal med BDX.

Försäkningsavtal fastigheterna är Dina Försäkringar

Städavtal med Gnido

Kollektivt avtal Bredbandsbolaget

Uppdragsavtal med Aspia AB.

Avtal med RKH AB

Avtal med NVS AB

Avtal med AB PiteEnergi

Avtal med AB LuleåEnergi

Avtal med Aspia AB

Aktiviteter

Gemensam vårstädning genomfördes 25-26 maj.

Föreningsstämman hölls 10 juni.

Gemensam höststädning genomfördes den 5-6 oktober.

Medlemsmöten uppdelat på Örtstigen, Torpgläntestigen samt Skihagestigen där styrelsen informerat och samtalat med medlemmar om olika frågeställningar som uppkommit.

Föreningens ekonomi

Styrelsen arbetar aktivt med ekonomistyrning och mot eftersläpningar av obetalda avgifter. Preliminärt resultat upprättas av Aspia AB och redovisas till styrelsen månadsvis.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 484	5 492	5 487	5 454
Resultat efter finansiella poster	-589	989	1 433	538
Balansomslutning	46 494	48 095	47 918	47 652
Soliditet (%)	35,56	35,60	33,70	30,90
Avkastning på totalt kap. (%)	0,82	3,70	4,10	2,80
Avkastning på eget kap. (%)	neg	7,40	10,80	5,60

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 226 008	5 395 260	5 514 332	988 585	17 124 185
Avsättning yttre underhåll		205 860	-205 860		0
Disposition av föregående års resultat:			988 585	-988 585	0
Årets resultat				-588 839	-588 839
Belopp vid årets utgång	5 226 008	5 601 120	6 297 057	-588 839	16 535 346

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 297 057
årets förlust	-588 839
	5 708 218

disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	205 860
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	5 502 358
	5 708 218

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

de

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		5 434 127	5 431 084
Övriga intäkter		50 110	61 135
		5 484 237	5 492 219
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-4 550 436	-3 075 603
Övriga rörelsekostnader		-70 752	0
Personalkostnader	3	-166 056	-157 899
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-762 019	-767 987
		-5 549 263	-4 001 489
Rörelseresultat		-65 026	1 490 730
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-523 813	-502 152
		-523 813	-502 145
Resultat efter finansiella poster		-588 839	988 585
Resultat före skatt		-588 839	988 585
Årets resultat		-588 839	988 585

W

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	41 879 304	42 443 608
Inventarier, verktyg och installationer	5	94 471	0
		41 973 775	42 443 608
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	2 700 500	2 700 500
Summa anläggningstillgångar		44 674 275	45 144 108
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 260	0
Aktuella skattefordringar		0	4 127
Övriga fordringar		9 654	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	171 309	162 700
		182 223	166 833
<i>Kassa och bank</i>		1 637 812	2 784 226
Summa omsättningstillgångar		1 820 035	2 951 059
SUMMA TILLGÅNGAR		46 494 310	48 095 167

W

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 226 008	5 226 008
Fond för yttre underhåll		5 601 120	5 395 260
		10 827 128	10 621 268
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		6 297 057	5 514 332
Årets resultat		-588 839	988 585
		5 708 218	6 502 917
Summa eget kapital		16 535 346	17 124 185
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		27 790 807	28 892 807
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 102 000	1 102 000
Leverantörsskulder		352 580	291 388
Fond inre underhåll		37 809	37 809
Aktuella skatteskulder		7 372	0
Övriga skulder		30 750	27 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	637 646	619 527
Summa kortfristiga skulder		2 168 157	2 078 175
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 494 310	48 095 167

De

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar, from 2013 enligt komponentansats.

Följande avskrivningsplaner har tillämpas för byggnader:

	<u>Nyttjandeperiod</u>
Stomme / Innerväggar	100 år
Fasad	100 år
Yttertak	80 år
Fönster	60 år
El	60 år
Stammar/VVS	60 år
Transport / Hiss	50 år
Trapphus	25 år
Ventilation	30 år

Följande avskrivningsplaner har tillämpats för inventarier:

	<u>Nyttjandeperiod</u>
Inventarier	10 år



Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Not 2 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	321 917	370 991
Försäkringspremier	189 533	142 873
Fjärrvärme	671 887	699 111
Vatten och avlopp	241 448	211 979
El	408 802	419 307
Snöröjning/sandning	196 497	304 323
Medlemsavgift HSB	30 400	30 400
Renhållning/städning	145 729	157 795
Bredbandsbolaget	272 066	281 812
Fastighetsskatt	114 182	110 341
Städning trapphus	75 625	64 590
Förbrukningsinventarier	5 355	23 925
Redovisningstjänster/revision	158 710	149 750
Målning av Skihagestigen	1 502 314	0
Nya mv stolpar	59 032	0
Utrangering gammal ventilation	78 752	0
Övriga driftskostnader	148 939	108 405
	4 621 188	3 075 602

Q

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	125 360	95 119
Övriga anställda	10 000	30 000
	135 360	125 119
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	30 696	32 780
	30 696	32 780
Totala löner, ersättningar	166 056	157 899

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 570 314	77 570 314
Inköp	265 938	
Försäljningar/utrangeringar	-88 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 748 252	77 570 314
Ingående avskrivningar	-7 385 739	-6 617 752
Försäljningar/utrangeringar	9 248	
Årets avskrivningar	-751 490	-767 987
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 127 981	-7 385 739
Ingående nedskrivningar	-27 740 967	-27 740 967
Utgående ackumulerade uppskrivningar	-27 740 967	-27 740 967
Utgående redovisat värde	41 879 304	42 443 608

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	158 630	158 630
Inköp	105 000	
Försäljningar/utrangeringar	-57 513	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 117	158 630
Ingående avskrivningar	-158 630	-158 630
Försäljningar/utrangeringar	57 513	
Årets avskrivningar	-10 529	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-111 646	-158 630
Utgående redovisat värde	94 471	0

de

Not 6 Specifikation andra långfristiga värdepappersinnehav

Namn	Antal andelar	Marknads värde	Bokfört värde
SEB Korträntefond	145386	3323532	2 700 000
Andel HSB			500
			2 700 500

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Dina Försäkringar	107 251	99 407
Telenor Sverige	64 058	63 293
	171 309	162 700

Not 8 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Lån Swedbank, förfallotid 1-5 år från förfalldagen	5 510 000	5 510 000
Lån Swedbank, förfallotid senare än 8 år från balansdagen	23 282 807	23 382 807
	28 792 807	28 892 807

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Sociala avgifter	27 433	26 166
Förutbet hyresintäkter	425 280	403 986
Övr uppl kostn/förutb int	184 932	189 374
	637 645	619 526

Not 10 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	70 543 000	70 543 000
	70 543 000	70 543 000

2

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

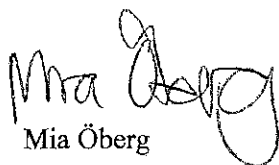
Piteå



Max Johansson



Maria Vainikainen



Mia Öberg



Birgitta Marklund

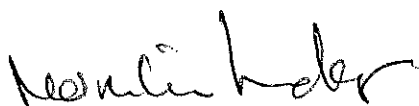
Tobias Åström



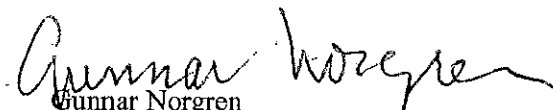
Pär Nordberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

20 maj 2020



Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Gunnar Norgren
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Torpgläntan i Piteå, org. nr 716415-9092

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Torpgläntan i Piteå för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB:s Brf Torpgläntan i Piteå för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den

20 maj 2020

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Gunnar Norgren
Förtroendevald revisor