allabrf.se

Årsredovisning 2015

för

Bostadsrättsföreningen Puderdosan

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Puderdosan SBCs

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-12-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-07-16 och nuvarande stadgar registrerades 2002-03-04 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ann-Sofi Monica Elf	Ledamot
Lars Peter Lennart Hofmeijer	Ledamot
Sten Tommy Kullberg	Ledamot
Bengt Otto Sjöberg	Ledamot
Antonie Charlotte Wernersson	Ledamot
Edit Gunilla Kullberg	Suppleant
Tor Daniel Landin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Anna Margareta Jormedal, Sten Tommy Kullberg, Edit Gunilla Kullberg, Bengt Otto Sjöberg och Antonie Charlotte Wernersson.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Louise Ronquvist	Ordinarie Extern	KPMG
Anna Margareta Jormedal	Ordinarie Intern	
Viljo Aukusti Aulio	Suppleant Intern	

Valberedning

Christina Lindström	
Gunvi Planstedt	Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-21.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
PUDERDOSAN 2	1996	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.
Tomträttsavtalet skrivs om 2025.

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

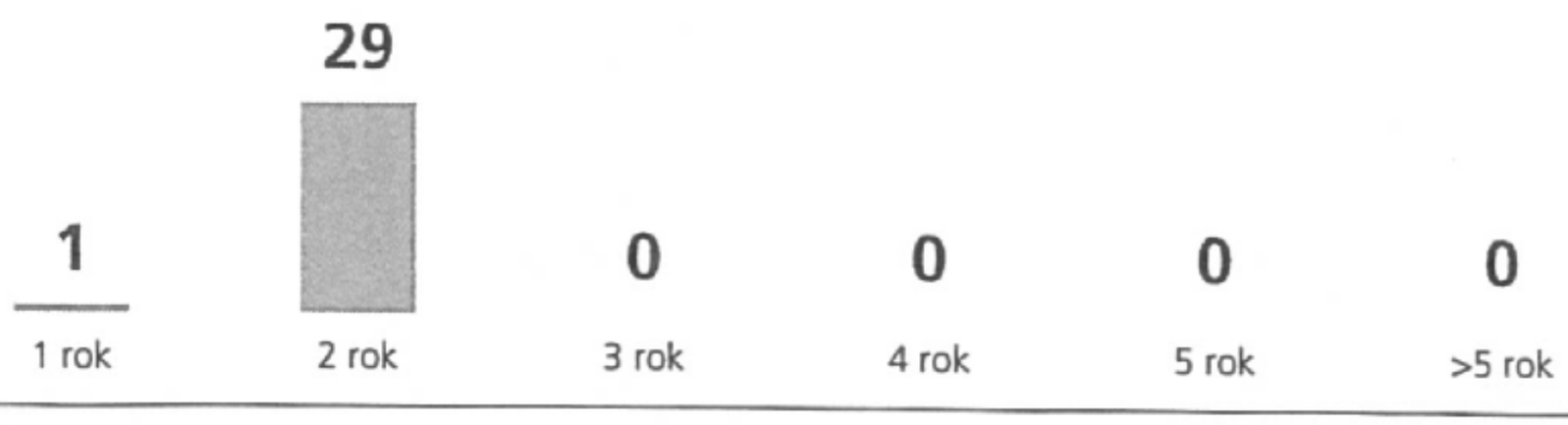
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1996 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1996.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 994 m², varav 1 994 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Teknisk status
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Bärgvärme	2015

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

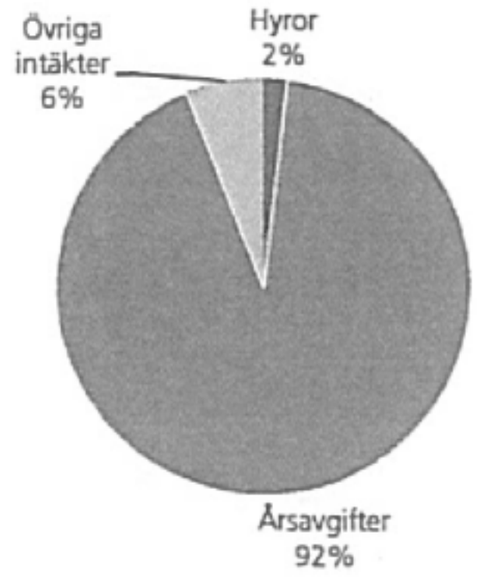
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen i Puderdosan
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

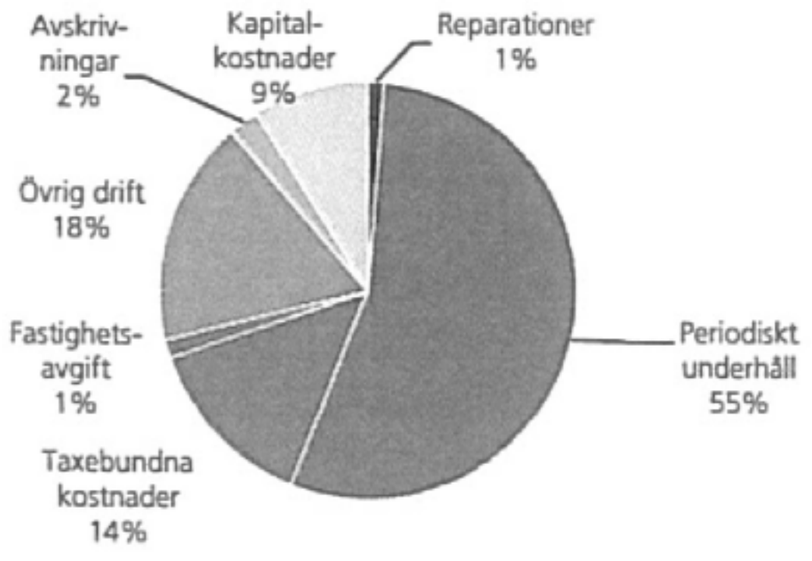
Föreningens ekonomi
Ekonomin fortsatt god.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**644 491**	**862 032**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 587 316	1 586 896
Finansiella intäkter	143	1 061
Minskning kortfristiga fordringar	0	34 691
Ökning av långfristiga skulder	800 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	70 398	0
	2 457 857	**1 622 648**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 293 050	816 482
Finansiella kostnader	231 487	357 785
Ökning av materiella anläggningstillgångar	44 183	0
Ökning av kortfristiga fordringar	217	0
Minskning av långfristiga skulder	0	600 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	101 891
	2 568 937	**1 876 158**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**533 411**	**644 491**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-111 080**	**-217 541**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året
Vi har bytt till bergvärme, borrat 4 hål a´ 250 meter och kalkylerar med att spara ca 150 000 kr om året.

Händelser efter året
Inget större underhåll under 2016

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelser under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41 st
Tillkommande medlemmar: 2 st
Avgående medlemmar: 2 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	734	734	734	728
Lån/m² bostadsrättsyta	6 294	5 893	6 194	6 194
Elkostnad/m² totalyta	23	19	20	21
Värmekostnad/m² totalyta	121	101	63	165
Vattenkostnad/m² totalyta	23	23	21	22
Kapitalkostnader/m² totalyta	116	179	220	243
Soliditet (%)	48	51	49	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-997	356	319	153
Nettoomsättning (tkr)	1 587	1 587	1 492	1 481

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 994 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-996 944
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 019 042
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-89 400
summa balanserat resultat	**2 932 698**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 414 750
att i ny räkning överförs	**4 347 448**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	1 587 316	1 586 616
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	280
Summa rörelseintäkter		**1 587 316**	**1 586 896**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-2 154 730	-688 132
Övriga externa kostnader	Not 4	-126 524	-116 059
Personalkostnader	Not 5	-11 796	-12 291
Avskrivningar	Not 6	-59 866	-57 289
Summa rörelsekostnader		**-2 352 916**	**-873 771**
RÖRELSERESULTAT		**-765 600**	**713 125**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		143	1 061
Räntekostnader och liknande resultatposter		-231 487	-357 785
Summa finansiella poster		**-231 344**	**-356 724**
ÅRETS RESULTAT		**-996 944**	**356 401**

Brf Puderdosan SBCs
716420-1498

Balansräkning

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	Not 7	24 001 808	24 012 452
Maskiner och inventarier	Not 8	38 691	43 731
Summa materiella anläggningstillgångar		**24 040 499**	**24 056 183**
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 10	2 800	2 800
		2 800	**2 800**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**24 043 299**	**24 058 983**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		8	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	570 235	681 106
Summa kortfristiga fordringar		**570 243**	**681 106**
KASSA OCH BANK			
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**570 243**	**681 106**
SUMMA TILLGÅNGAR		**24 613 543**	**24 740 088**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 025 000	7 025 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 743 500	1 654 100
Summa bundet eget kapital		**8 768 500**	**8 679 100**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 929 642	3 662 641
Årets resultat		-996 944	356 401
Summa fritt eget kapital		**2 932 699**	**4 019 042**
SUMMA EGET KAPITAL		**11 701 199**	**12 698 142**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	12 550 000	11 750 000
Summa långfristiga skulder		**12 550 000**	**11 750 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		111 005	32 912
Skatteskulder		73 800	72 810
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	177 539	186 224
Summa kortfristiga skulder		**362 344**	**291 946**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**24 613 543**	**24 740 088**
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	17 975 000	17 975 000
Ansvarsförbindelser		**Inga**	**Inga**

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	**2015**	**2014**
Byggnader	500 år	500 år
Kabel-TV	20 år	20 år
Inventarier	10 år	10 år
Garage/parkeringsplats	10 år	0

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

Not 1 NETTOOMSÄTTNING	**2015**	**2014**
Årsavgifter	1 463 061	1 463 061
Hyror parkering	14 500	14 100
Hyror carport	14 400	14 100
Bredbandsintäkter	95 400	95 400
Öresutjämning	-45	-45
	1 587 316	**1 586 616**

Not 2 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	**2015**	**2014**
Övriga intäkter	0	280
	0	**280**

Not 3 DRIFTKOSTNADER

	2015	2014
Fastighetskostnader		
Städning entreprenad	33 796	36 924
Hissbesiktning	4 890	4 728
Myndighetstillsyn	15 750	0
Gemensamma utrymmen	13 591	3 345
Gård	921	5 788
Serviceavtal	8 478	8 225
Förbrukningsmateriel	17 890	4 113
Fordon	746	1 445
	96 062	**64 568**
Reparationer		
Tvättstuga	0	1 563
Lås	766	1 022
Värmeanläggning/undercentral	0	3 035
Elinstallationer	0	13 750
Hiss	31 464	5 863
	32 230	**25 233**
Periodiskt underhåll		
Värmeanläggning	1 414 750	0
	1 414 750	**0**
Taxebundna kostnader		
El	45 294	37 479
Värme	242 009	201 859
Vatten	45 996	45 166
Sophämtning/renhållning	16 942	21 136
Grovsopor	5 173	0
	355 414	**305 640**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	18 472	23 925
Tomträttsavgäld	97 775	108 360
Kabel-TV	7 785	9 738
Bredband	94 952	114 158
	218 984	**256 181**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**37 290**	**36 510**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**2 154 730**	**688 132**

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2015	2014
Kreditupplysning	0	3 233
Tele- och datakommunikation	4 870	5 074
Inkassering avgift/hyra	0	600
Revisionsarvode extern revisor	22 500	22 500
Föreningskostnader	5 718	726
Fritids- och trivselkostnader	2 232	7 332
Förvaltningsarvode	64 722	63 080
Administration	6 822	4 194
Konsultarvode	15 000	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	9 320
	126 524	**116 059**

Not 5 PERSONALKOSTNADER

	2015	2014
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	10 500	11 000
Sociala kostnader	1 296	1 291
	11 796	**12 291**

Not 6 AVSKRIVNINGAR

	2015	2014
Byggnad	49 812	49 812
Förbättringar	5 015	2 438
Inventarier	5 039	5 039
	59 866	**57 289**

Not 7 BYGGNADER

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	26 726 768	26 276 768
Nyanskaffningar	44 183	0
Utgående anskaffningsvärde	**26 770 950**	**26 276 768**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-942 377	-890 128
Inbetalning av medlemmar	-1 771 938	-1 771 938
Årets avskrivningar enligt plan	-54 827	-52 250
Utgående avskrivning enligt plan	**-2 769 142**	**-2 714 316**
Planenligt restvärde vid årets slut	**24 001 808**	**24 012 452**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 600 000	19 600 000
Taxeringsvärde mark	10 200 000	10 200 000
	29 800 000	**29 800 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	29 800 000	29 800 000
	29 800 000	**29 800 000**

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 8 MASKINER OCH INVENTARIER

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	56 137	56 137
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**56 137**	**56 137**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-12 406	-7 367
Årets avskrivningar enligt plan	-5 039	-5 039
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-17 445**	**-12 406**
Redovisat restvärde vid årets slut	**38 692**	**43 731**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	36 824	36 615
Klientmedel hos SBC	533 411	644 491
	570 235	**681 106**

Not 10 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG

	2015-12-31	2014-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
	2 800	**2 800**

Not 11 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	7 025 000	0	0	7 025 000
Fond för yttre underhåll	1 743 500	89 400	0	1 654 100
S:a bundet eget kapital	**8 768 500**	**89 400**	**0**	**8 679 100**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 929 642	-89 400	356 401	3 662 641
Årets resultat	-996 944	-996 944	-356 401	356 401
S:a fritt eget kapital	**2 932 699**	**-1 086 344**	**0**	**4 019 042**
S:a eget kapital	**11 701 199**	**-996 944**	**0**	**12 698 142**

LPL

MF
TK
AV

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	1 654 100	1 559 981
Reservering enligt stadgar	89 400	89 400
Reservering enligt stämmobeslut	0	35 969
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	-31 250
Vid årets slut	**1 743 500**	**1 654 100**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank	1,510 %	0	4 000 000	Löst
Swedbank	4,540 %	0	3 700 000	Löst
Swedbank	1,510 %	0	4 050 000	Löst
Handelsbanken	0,800 %	8 050 000	0	2016-03-01
Handelsbanken	0,800 %	4 500 000	0	2016-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		**12 550 000**	**11 750 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		12 550 000	**11 750 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 550 000 kr.

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2015-12-31	2014-12-31
Extern revisor	22 500	22 500
Arvoden	10 500	10 500
Sociala avgifter	1 296	1 296
Ränta	11 067	23 515
Förutbetalda avgifter och hyror	132 176	128 413
	177 539	**186 224**

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den 21 / 4 2016

Ann-Sofi Monica Elf
Ledamot

Lars Peter Lennart Hofmeijer
Ledamot

Sten Tommy Kullberg
Ledamot

~~Bengt Otto Sjöberg~~ Gunilla Kullberg
~~*Ledamot*~~
Suppleant

Antonie Charlotte Wernersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 4 2016

Louise Ronquvist
Extern revisor

Anna Margareta Jormedal
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i SBCs Bostadsrättsförening Puderdosan, org. nr 716420-1498

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SBCs Bostadsrättsförening Puderdosan för år 2015.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SBCs Bostadsrättsförening Puderdosans finansiella ställning per den 31 december 2015 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för SBCs Bostadsrättsförening Puderdosan för år 2015.

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 Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 21 april 2016

Louise Ronquist
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Margareta Jormedal
Föreningsvald revisor