sbc
Sveriges
BostadsrättsCentrum

2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Runes Kvartér

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Runes Kvartér

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2028.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 2004-05-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-03 och nuvarande stadgar registrerades 2004-05-13 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Johan Peter Andreas Kozma	Ledamot
Eva Kroneraff	Ledamot
Sven Thomas Sydvart	Ledamot
Sven Mikael Borgman	Suppleant
Per Emil Niklas Grönlund	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Sven Mikael Borgman, Per Emil Niklas Grönlund, Johan Peter Andreas Kozma, Eva Kroneraff och Sven Thomas Sydvart.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Peter Svenson	Ordinarie Intern
Thomas Olin	Suppleant Intern

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
HARALD STAKE 4	2005	MÖLNDAL

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

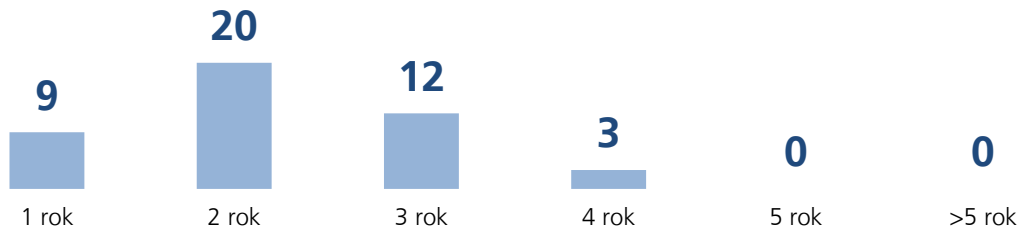
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1955 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1965.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 681 m², varav 2 527 m² utgör lägenhetsyta och 154 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	**Yta**	**Löptid**
Trafikskola	65 m²	3 år

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2028.
Underhållsplanen uppdaterades 2018-10.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av entréportar samt källardörrar mot gården	2017 - 2018	Nya entréportar av ek, lagning av terassotrösklar i samband med bytet. Nya vita källardörrar mot gård (enligt ursprunglig 50-talsmodell)
Målning tvättstuga torkrum	2016	
Dränering samt dagvattenrör byte	2014	2013 har vi med hjälp av filmning konstaterat att dagvattenrören från 50-talet var i dåligt skick. Huset är 60 år gammalt och var i stort behov av dränering.
Trädgård, stensatta samt asfalterade ytor, planteringar, gräsmatta	2014	I samband med dräneringen förnyade vi hela trädgården. Nya stensättningar, nylagd gräsmatta, nya planteringar och mängder med nya växter. Grillplatsen har fått belysning och en pergola.
Relining av huvudavloppsledningen under källargolv	2012	Rörstambytet 1996 tog dessvärre inte hand om huvudavloppsledningen under källargolv, vilket i år var hög tid att åtgärda. Detta för att säkerställa funktionen för husets avloppssystem till kommunala avlämningspunkten.
Byte av lägenhetsdörrar	2010	För de medlemmar som beställt dörr samt för hyresgäster
Målning invändigt i garage	2008	
Byte garageportar	2008	
Upprustning verksamhetslokal	2008	Efter förre hyresgästen
Nya takfönster i vindslägenheter	2007	I samband med takomläggningen
Omläggning av tak	2007	Enligt ursprunglig plan
Åtgärd av sockeln på fasaden	2007 - 2008	Reparation samt målning av puts på sockeln
Rörstambyte	1996	
Ombyggnad ventilation	1996	Mekanisk frånluftventilation installerad
Byte fönster	1996	
Renovering av balkonger	1996	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Reinvestering värmecentral	2019-20	Beroende av BRF-s ekonomi ska projektet genomföras

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

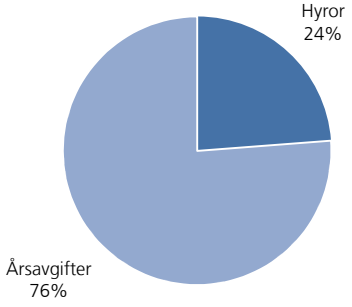
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget/Com Hem
Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

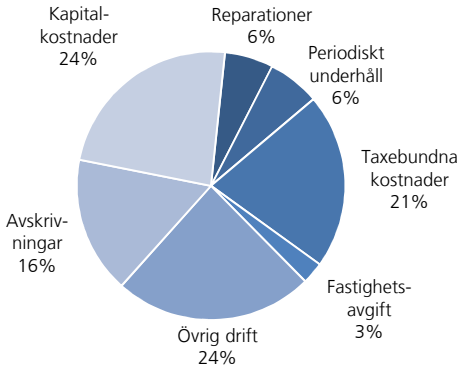
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2018**	**2017**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 317 998**	**1 078 202**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 483 481	2 450 989
Finansiella intäkter	40	78
Minskning kortfristiga fordringar	79 625	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	365 961
	2 563 146	**2 817 027**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 454 119	1 673 118
Finansiella kostnader	570 374	718 883
Ökning av kortfristiga fordringar	0	94 034
Minskning av långfristiga skulder	106 706	91 196
Minskning av kortfristiga skulder	310 172	0
	2 441 372	**2 577 231**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 439 773**	**1 317 998**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**121 775**	**239 796**

*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 1 337 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 räkenskapsåret

Byte entrédörrar samt källardörrar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st
Överlåtelser under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	870	861	844	828
Hyror/m² hyresrättsyta	942	923	928	921
Lån/m² bostadsrättsyta	9 288	9 337	9 379	9 427
Elkostnad/m² totalyta	18	18	19	15
Värmekostnad/m² totalyta	121	117	124	111
Vattenkostnad/m² totalyta	27	40	27	31
Kapitalkostnader/m² totalyta	213	268	239	304
Soliditet (%)	48	47	48	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	58	-342	160	-68
Nettoomsättning (tkr)	2 483	2 451	2 421	2 373

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 527 m² bostäder och 154 m² lokaler.

Förändringar 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	16 734 835	0	0	16 734 835
Upplåtelseavgifter	2 476 878	0	0	2 476 878
Fond för yttre underhåll	100 000	100 000	-417 469	417 469
S:a bundet eget kapital	**19 311 713**	**100 000**	**-417 469**	**19 629 182**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-544 786	-100 000	75 962	-520 748
Årets resultat	58 456	58 456	341 507	-341 507
S:a ansamlad förlust	**-486 331**	**-41 544**	**417 469**	**-862 255**
S:a eget kapital	**18 825 382**	**58 456**	**0**	**18 766 927**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	58 456
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-444 785
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 000
summa balanserat resultat	**-486 329**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	100 000
att i ny räkning överförs	**-386 329**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 483 081	2 450 764
Övriga rörelseintäkter	Not 3	400	225
Summa rörelseintäkter		**2 483 481**	**2 450 989**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 166 460	-1 409 870
Övriga externa kostnader	Not 5	-118 301	-114 757
Personalkostnader	Not 6	-169 358	-148 492
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-400 572	-400 572
Summa rörelsekostnader		**-1 854 691**	**-2 073 691**
RÖRELSERESULTAT		**628 790**	**377 298**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40	78
Räntekostnader och liknande resultatposter		-570 374	-718 883
Summa finansiella poster		**-570 334**	**-718 805**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**58 456**	**-341 507**
ÅRETS RESULTAT		**58 456**	**-341 507**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	37 997 772	38 398 344
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**37 997 772**	**38 398 344**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**37 997 772**	**38 398 344**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		294	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 453 277	1 309 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	86 857
Summa kortfristiga fordringar		**1 453 571**	**1 395 951**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 398	20 868
Summa kassa och bank		**5 398**	**20 868**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 458 969**	**1 416 819**
SUMMA TILLGÅNGAR		**39 456 741**	**39 815 163**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 211 713	19 211 713
Fond för yttre underhåll	Not 12	100 000	417 469
Summa bundet eget kapital		**19 311 713**	**19 629 182**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-544 786	-520 748
Årets resultat		58 456	-341 507
Summa fritt eget kapital		**-486 331**	**-862 255**
SUMMA EGET KAPITAL		**18 825 382**	**18 766 927**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	19 292 335	20 207 943
Summa långfristiga skulder		**19 292 335**	**20 207 943**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	908 202	99 300
Leverantörsskulder		103 214	354 505
Övriga skulder		1 607	4 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	326 000	381 547
Summa kortfristiga skulder		**1 339 023**	**840 293**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**39 456 741**	**39 815 163**

Noter

Belopp i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	**2018**	**2017**
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	25-200 år	25-200 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Stambyte	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	**2017**
Årsavgifter	1 891 849	1 873 302
Hyror bostäder	407 884	399 690
Hyror lokaler	68 919	67 567
Hyror parkering	89 180	85 275
Hyror garage	25 224	24 906
Öresutjämning	25	23
	2 483 081	**2 450 764**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	**2017**
Fakturerade kostnader	0	225
Övriga intäkter	400	0
	400	**225**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2018**	**2017**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	158 874	141 105
Fastighetsskötsel beställning	21 446	24 421
Fastighetsskötsel gård beställning	0	10 600
Snöröjning/sandning	9 250	7 900
Myndighetstillsyn	6 435	0
Gemensamma utrymmen	177	0
Gård	12 701	17 503
Serviceavtal	1 250	0
Störningsjour och larm	750	0
Brandskydd	398	0
	211 280	**201 529**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	22 574	0
Brf Lägenheter	3 804	3 683
Gemensamma utrymmen	3 069	0
Tvättstuga	28 313	23 601
Sophantering/återvinning	8 738	0
Entré/trapphus	16 728	0
Lås	10 998	0
VVS	2 425	10 401
Ventilation	6 846	0
Elinstallationer	2 028	0
Huskropp utvändigt	0	3 875
Tak	5 453	0
Balkonger/altaner	2 813	0
Mark/gård/utemiljö	22 839	3 000
Garage/parkering	3 443	5 733
Skador/klotter/skadegörelse	2 625	0
Vattenskada	0	9 940
	142 696	**60 233**
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	45 438	436 688
Mark/gård/utemiljö	108 113	56 031
	153 551	**492 719**
Taxebundna kostnader		
El	48 682	48 154
Värme	325 736	313 271
Vatten	73 378	106 430
Sophämtning/renhållning	61 946	40 210
Grovsopor	3 072	3 259
	512 814	**511 324**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	26 313	26 184
Kabel-TV	56 018	55 061
	82 331	**81 245**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**63 788**	**62 820**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 166 460**	**1 409 870**

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2018**	**2017**
	Kreditupplysning	3 063	1 837
	Tele- och datakommunikation	0	-1 050
	Inkassering avgift/hyra	850	1 275
	Föreningskostnader	1 404	1 474
	Styrelseomkostnader	0	146
	Fritids- och trivselkostnader	2 939	2 659
	Förvaltningsarvode	69 970	67 928
	Administration	5 271	9 160
	Korttidsinventarier	0	17 000
	Konsultarvode	28 500	8 989
	Föreningsavgifter	864	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 440	5 340
		118 301	**114 757**

Not 6	PERSONALKOSTNADER	**2018**	**2017**
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 858	90 599
	Löner	53 010	22 630
	Sociala kostnader	40 490	35 263
		169 358	**148 492**

Not 7	AVSKRIVNINGAR	**2018**	**2017**
	Byggnad	264 294	264 294
	Förbättringar	136 278	136 278
		400 572	**400 572**

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	41 329 229	41 329 229
	Utgående anskaffningsvärde	**41 329 229**	**41 329 229**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 930 885	-2 530 313
	Årets avskrivningar enligt plan	-400 572	-400 572
	Utgående avskrivning enligt plan	**-3 331 457**	**-2 930 885**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**37 997 772**	**38 398 344**
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 185 155	9 185 155
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 691 000	18 691 000
	Taxeringsvärde mark	12 805 000	12 805 000
		31 496 000	**31 496 000**
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 000 000	31 000 000
	Lokaler	496 000	496 000
		31 496 000	**31 496 000**

Not 9	INVENTARIER	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	37 290	37 290
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	**37 290**	**37 290**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-37 290	-37 290
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-37 290**	**-37 290**
	Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	Skattekonto	17 797	10 621
	Skattefordran	375	1 343
	Klientmedel hos SBC	1 434 375	1 297 130
	Fordringar kreditfakturor	730	0
		1 453 277	**1 309 094**

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	Nordea, reg hos bank 2018	0	86 857
		0	**86 857**

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	417 469	371 349
Reservering enligt stadgar	100 000	100 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-417 469	-53 880
Vid årets slut	**100 000**	**417 469**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank	1,263 %	700 000	700 000	Rörligt
Swedbank	3,280 %	7 241 294	7 254 519	2021-02-25
Swedbank	0,922 %	107 530	131 430	Rörligt
Swedbank	2,810 %	5 593 723	0	2027-03-25
Nordea		0	5 629 968	Löst
Swedbank	2,340 %	6 557 990	6 591 326	2024-11-25
Summa skulder till kreditinstitut		**20 200 537**	**20 307 243**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-908 202	-99 300	
		19 292 335	**20 207 943**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 697 177 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	25 281 000	25 281 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	46 076	47 284
Sociala avgifter	14 791	14 857
Ränta	92 218	144 824
Avgifter och hyror	172 915	174 582
	326 000	**381 547**

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Reinvestering värmecentral.

Styrelsens underskrifter

MÖLNDAL den 3 / 3 2019

Johan Peter Andreas Kozma
Ledamot

Eva Kroneraff
Ledamot

Sven Thomas Sydvart
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 3 2019

Peter Svenson
Intern revisor

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Runes Kvarter Org.nr. 769610-9136

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Runes Kvarter för år 2018-01-01 — 2018–12-31.
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög, men inte absolut säkerhet, försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i densamma. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.
Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Mölndal 2019-03-28

Peter Svenson
Intern revisor