



Årsredovisning 2020

Brf Beckasinen 14

Org. 716421-9722

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 3 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8 |
| Kassaflödesanalys | 10 |
| Noter | 11 |
| Underskrifter | 14 |

Kontaktinformation

Valhallavägen 16, 114 22 STOCKHOLM

styrelsen@beckasinen14.se

ordforande@beckasinen14.se

sekreterare@beckasinen14.se

kassor@beckasinen14.se

www.beckasinen14.se

Föreningen förvaltas av:
Förvaltning i Simpleko AB, org.nr 559108-7738.
Tel: 018 - 66 01 60 (kundtjänst)
Mail: brf@simpleko.se
www.simpleko.se



Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet, Beckasinen 14 i Stockholms kommun ombildades från Andelsrättsförening till Bostadsrättsförening 1993.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus på adress Vallhallavägen 16 och Frejgatan 2. Fastigheten byggdes 1960 och har värdeår 1980.

Den totala byggnadsytan uppgår till 4 069 kvm, varav hela ytan utgör lägenhetsyta. I föreningen finns 31 garageplatser. Föreningen hyr även ut några få garageplatser externt.

Lägenhetsfördelning

1 st 1 rum och kök
15 st 3 rum och kök
10 st 4 rum och kök
5 st 5 rum och kök
5 st 6 rum och kök

Av dessa lägenheter är alla 36 upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat med Moderna Försäkringar AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2015, planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder

Nytt yttertak
Nya dagvattenbrunnar på yttertak
Nytt antifrostsystem
Ny samt kompletterande inluftsventilation på samtliga lgheter på plan 2-6
Fasadrenovering av samtliga putsande sektioner mot gatusidor och innergård
Ytrenoivering av teakfönster som icke har yttre bullerdämpande fönsterram
Reline-behandling av samtliga dagvattenkanaler
Renovering av innergård och tätskikt
Reline-behandling av avloppstammar
Renovering av hiss
Målning av trapphus
Renovering av tvättstuga
Permanent taktäckning av f.d. piskbalkong på tak
Nytt Yttertak
Fasadrenovering
Nytt kopparplåt-fönsterbleck & kröningsplåtar

Avtal avseende fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Fastighetsägarna. Styrelsen ombesörjer den tekniska förvaltningen. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen tecknat avtal med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-06-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1993-03-17. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2020-01-03. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna och Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 62 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 8. Antalet medlemmar som avgått under året är 8. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 62. Under året har en överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift (f.n. 476 kr) debiteras den sökande vid varje tillfälle.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-03-31 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|----------------------|----------------|
| Mohammad Nasiritousi | ledamot/ordf. |
| Nils Ronquist | ledamot/kassör |
| Burcak Ulmer | ledamot |
| Gerda Kuylenstierna | ledamot |
| Christian Berger | suppleant |
| Viktoria Goldstein | suppleant |
| Daniel Mokus | suppleant |

Under året har Daniel Mokus avgått från styrelsen.

Till **revisor** har Martin Hedlund, Deskjockeys revisionsbyrå valts. Kristoffer Johansson från samma byrå är revisorssuppleant.

Valberedningen består av Carl Engström.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 16 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Styrelsen har dessutom genomfört ett flertal extra projektmöten och mail-baserade diskussioner och beslut utöver ordinarie månatliga styrelsemöten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen utfört en reparation av loftgångarna. Föreningen renoverade alla lager upp till klinker inklusive en ny fuktspärr ovanpå konstruktionsbetongen. Arbetet besiktigades av Stockholm Betongkonsult AB och Bostek.

En vattenskada på våning 6 föranledde en statusrapport om taket vilken tydde på vissa brister. En enklare reparation av taket utfördes under garantin i samband med det här. Efter reparationen gjordes en ny rapport som fortsättningsvis visade på brister, bl.a. gällande taksäkerhet. Styrelsen arbetar med att utreda vad som absolut behöver åtgärdas.

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust. Anledningen till underskottet beror till stor del på att föreningen under året renoverat loftgångarna. Resultatet för år 2020 är bättre än resultatet för år 2019. Förändringen beror främst på mindre kostnader för underhåll av fastigheten.

Föreningens enskilt största kostnadspost utöver underhåll är fjärrvärme och den har under år 2020 minskat något mot 2019.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna höjdes med 5 % den 1 oktober 2020. Styrelsen har inte beslutat om någon höjning för 2021.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

| <i>Genomförd åtgärd</i> | <i>Kkr</i> |
|-------------------------|------------|
| Loftgångar | 1669 |

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1 400 Kkr för 2021, se nedan.

Till det framtida planerade underhållet samlas medel bland annat via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

| <i>Planerad åtgärd</i> | <i>År</i> | <i>Kostnad/Kkr.</i> |
|------------------------|-----------|---------------------|
| OVK | 2021 | 300 |
| Tak-säkerhet | 2021 | 100 |
| El-central | 2021 | 1000 |

Förändring Eget kapital

| | Inbetalda insatser | Uppskrivningsfond | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Total |
|---|--------------------|--------------------|--------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 7 145 285 | 111 320 746 | 518 850 | -9 255 531 | -3 808 524 | 105 920 826 |
| Resultatdisp enl stämman: | | | | | | |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | | | 518 850 | -518 850 | | |
| Ianspråktagande ur fond för yttre underhåll | | | -518 850 | 518 850 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -3 808 524 | 3 808 524 | |
| Årets resultat | | | | | -804 044 | -804 044 |
| Belopp vid årets utgång | 7 145 285 | 111 320 746 | 518 850 | -13 064 055 | -804 044 | 105 116 782 |

Flerårsöversikt

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|-------|--------|--------|-------|-------|
| Nettoomsättning, Kkr | 2 383 | 2 239 | 2 154 | 2 125 | 2 129 |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr | -804 | -3 809 | -6 556 | 12 | 394 |
| Soliditet, % | 87,5 | 87,4 | 17,0 | 47,6 | 47,7 |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 478 | 455 | 433 | 431 | 431 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr | 3 573 | 3 640 | 2 465 | 1 239 | 1 239 |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr | 1 540 | 1 540 | 1 540 | 1 534 | 1 534 |
| Genomsnittlig skuldränta, % * | 0,62 | 0,95 | 0,58 | 0,42 | 0,45 |
| Fastighetens belåningsgrad, % ** | 12,2 | 12,4 | 121,1 | 60,0 | 59,0 |

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

| | |
|--|-------------|
| Förslag till behandling av föreningens resultat: | |
| Balanserat resultat | -13 064 055 |
| Årets resultat | -804 044 |
| | <hr/> |
| | -13 868 099 |
| Styrelsen föreslår att: | |
| Till fond för yttre underhåll avsätts | 518 850 |
| I ny räkning överföres | -14 386 949 |
| | <hr/> |
| | -13 868 099 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

| | | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|---|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 2 365 959 | 2 239 497 |
| Övriga rörelseintäkter | | 16 800 | 0 |
| Summa rörelsens intäkter m.m. | | 2 382 759 | 2 239 497 |
| | | | |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftkostnader | 3 | -2 752 879 | -5 366 430 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -183 349 | -303 955 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -158 513 | -158 513 |
| Summa rörelsens kostnader | | -3 094 741 | -5 828 898 |
| | | | |
| Rörelseresultat | | -711 982 | -3 589 401 |
| | | | |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Räntekostnader | | -92 062 | -219 123 |
| Summa finansiella poster | | -92 062 | -219 123 |
| | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -804 044 | -3 808 524 |
| | | | |
| Årets resultat | | -804 044 | -3 808 524 |

BALANSRÄKNING

| | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | Not | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 119 300 834 | 119 452 509 |
| Maskiner och inventarier | 6 | 18 053 | 24 891 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 119 318 887 | 119 477 400 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Insats Bostadsrätterna | | 2 800 | 2 800 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 800 | 2 800 |
| Summa anläggningstillgångar | | 119 321 687 | 119 480 200 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 29 803 | 2 148 |
| Övriga fordringar | | 38 806 | 39 010 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 | 59 018 | 67 040 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 127 627 | 108 198 |
| Kassa och bank | | 688 529 | 1 606 363 |
| Summa omsättningstillgångar | | 816 156 | 1 714 561 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 120 137 843 | 121 194 761 |

BALANSRÄKNING

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Medlems insatser | 7 145 285 | 7 145 285 |
| Uppskrivningsfond | 111 320 746 | 111 320 746 |
| Yttre fond | 518 850 | 518 850 |
| Summa bundet eget kapital | 118 984 881 | 118 984 881 |
| Fritt eget kapital | | |
| Balanserad vinst eller förlust | -13 064 055 | -9 255 531 |
| Årets resultat | -804 044 | -3 808 524 |
| Summa fritt eget kapital | -13 868 099 | -13 064 055 |
| Summa eget kapital | 105 116 782 | 105 920 826 |
| Långfristiga skulder | 8 | |
| Skulder till kreditinstitut | 4 900 000 | 14 587 500 |
| Summa långfristiga skulder | 4 900 000 | 14 587 500 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder | 9 637 500 | 225 000 |
| Leverantörsskulder | 92 989 | 103 332 |
| Aktuell skatteskuld | 39 416 | 21 547 |
| Övriga skulder | 8 000 | 1 813 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 343 156 | 334 743 |
| Summa kortfristiga skulder | 10 121 061 | 686 435 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 120 137 843 | 121 194 761 |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -711 982 | -3 589 401 |
| Avskrivningar | 158 513 | 158 513 |
| Erlagd ränta | -92 062 | -219 123 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -645 531 | -3 650 011 |
| Kassaflöc 1943147,88 | | |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar | -27 655 | -2 148 |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar | 8 226 | -7 501 |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder | -10 343 | -490 263 |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder | 32 469 | 38 040 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -642 834 | -4 111 883 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna långfristiga lån | 0 | 5 000 000 |
| Amortering långfristiga lån | -275 000 | -218 750 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -275 000 | 4 781 250 |
| Förändring av likvida medel | -917 834 | 669 367 |
| Likvida medel vid årets början | 1 606 363 | 936 995 |
| Likvida medel vid årets slut | 688 529 | 1 606 363 |

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

| | | |
|--------------------------|-------|-------|
| Byggnad | 75 år | 1,5 % |
| Fastighetsförbättringar | 20 år | 5 % |
| Maskiner och inventarier | 10 år | 10 % |

Finansiella instrument

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

Fastighetskatt / Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

| Not 2 | Årsavgifter och hyror | 2020 | 2019 |
|-------|------------------------------------|------------------|------------------|
| | Årsavgifter bostäder | 1 873 745 | 1 806 558 |
| | Hysesintäkter förråd | 23 206 | 12 250 |
| | Hysesintäkter garage | 462 633 | 405 273 |
| | Övriga intäkter | 6 375 | 15 416 |
| | Summa årsavgifter och hyror | 2 365 959 | 2 239 497 |

NOTER

| Not 3 | Driftkostnader | 2020 | 2019 |
|-------|----------------------------------|------------------|------------------|
| | Fastighetsskötsel | 40 082 | 39 038 |
| | Städ | 74 080 | 69 117 |
| | Sophämtning | 73 472 | 65 948 |
| | Planerat underhåll | 1 668 900 | 4 252 598 |
| | Reparationer | 95 186 | 109 286 |
| | Fastighetsel | 76 105 | 95 793 |
| | Fjärrvärme | 420 775 | 439 465 |
| | Vatten och avlopp | 78 356 | 58 999 |
| | Kabel-TV | 37 240 | 36 348 |
| | Försäkring | 97 463 | 90 104 |
| | Fastighetsskatt/fastighetsavgift | 70 944 | 69 072 |
| | Övriga driftkostnader | 20 276 | 40 661 |
| | Summa driftkostnader | 2 752 879 | 5 366 429 |

| Not 4 | Övriga externa kostnader | 2020 | 2019 |
|-------|---------------------------------------|----------------|----------------|
| | Revisionsarvode | 18 750 | 18 750 |
| | Ekonomisk förvaltning | 57 524 | 50 646 |
| | Styrelse och medlemsomkostnader | 537 | 18 772 |
| | Serviceavgift till brf-organisation | 14 694 | 9 762 |
| | Bankkostnader | 13 716 | 6 399 |
| | Konsultarvode | 74 818 | 180 139 |
| | Övriga externa kostnader | 3 310 | 19 487 |
| | Summa övriga externa kostnader | 183 349 | 303 955 |

Noter till balansräkningen

| Not 5 | Byggnader och mark | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------|--|--------------------|--------------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 122 612 129 | 11 291 383 |
| | Uppskrivning av marken | 0 | 111 320 746 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 122 612 129 | 122 612 129 |
| | Ingående avskrivningar | -3 159 619 | -3 007 944 |
| | Årets avskrivningar | -151 675 | -151 675 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 311 294 | -3 159 619 |
| | Utgående redovisat värde | 119 300 835 | 119 452 510 |
| | Redovisat värde byggnader | 3 818 257 | 3 916 370 |
| | Redovisat värde fastighetsförbättringar | 482 577 | 536 139 |
| | Redovisat värde mark | 115 000 000 | 115 000 000 |
| | Summa redovisat värde | 119 300 834 | 119 452 509 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: | 172 950 000 | 172 950 000 |
| | varav byggnader: | 57 950 000 | 57 950 000 |

NOTER

| | | | | |
|--------------|---|------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Not 6 | Maskiner och inventarier | 2020-12-31 | 2019-12-31 | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 419 934 | 419 934 | |
| | Utrangeringar | -31 314 | 0 | |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 388 620 | 419 934 | |
| | Ingående avskrivningar | -395 043 | -388 205 | |
| | Utrangeringar | 31 314 | 0 | |
| | Årets avskrivningar | -6 838 | -6 838 | |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -370 567 | -395 043 | |
| | Utgående redovisat värde | 18 053 | 24 891 | |
| | | | | |
| Not 7 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2020-12-31 | 2019-12-31 | |
| | Fastighetsförsäkring | 19 165 | 17 441 | |
| | Anticimex | 17 155 | 16 581 | |
| | Kabel-TV | 9 432 | 9 310 | |
| | Ekonomisk förvaltning | 13 266 | 12 744 | |
| | Övriga förutbetalda kostnader | 0 | 10 964 | |
| | Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 59 018 | 67 040 | |
| | | | | |
| Not 8 | Långfristiga skulder | 2020-12-31 | 2019-12-31 | |
| | Amortering inom 2 till 5 år | 0 | 900 000 | |
| | Amortering efter 5 år | 4 900 000 | 13 687 500 | |
| | Summa långfristiga skulder | 4 900 000 | 14 587 500 | |
| | | | | |
| | Kreditgivare | Villkorsändring | Ränta % | Amortering 2021 |
| | | | | Skuld per 2020-12-31 |
| | Nordea Hypotek AB | 2020-12-12 | Stibor 3mån +0,49% | 4 837 500 |
| | Nordea Hypotek AB | 2021-09-30 | 0,38% Stibor | 4 775 000 |
| | Nordea Hypotek AB | 2022-01-15 | 3mån+ 0,45% | 25 000 |
| | Summa | | | 25 000 |
| | Kortfristig del av långfristigaskulder: | | | |
| | Amortering 2021 | | | -25 000 |
| | Lån för villkorsändring under 2021 | | | -9 612 500 |
| | Summa långfristiga skulder | | | 4 900 000 |

NOTER

| Not 9 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------|---|----------------|----------------|
| | Förutbetalda avgifter och hyror | 214 251 | 203 486 |
| | Upplupna räntekostnader | 9 150 | 19 814 |
| | El | 8 319 | 6 515 |
| | Värme | 55 474 | 58 565 |
| | Övriga upplupna kostnader | 55 962 | 46 363 |
| | Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 343 156 | 334 743 |

Övriga noter

| Not 10 | Ställda säkerheter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 15 062 500 | 15 062 500 |
| | Summa ställda säkerheter | 15 062 500 | 15 062 500 |

Stockholm 2021-

MNASin:

Mohammad Nasiritousi



Nils Ronquist

BUlmer

Burcak Ulmer

Gerda Kuylenstierna

Gerda Kuylenstierna

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021.

Deskjockeys Revisions AB



Martin Hedlund
Auktoriserad revisor