

Årsredovisning

Brf Fredrik 5

769620-3509

Styrelsen för Brf Fredrik 5 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 7
- Resultaträkning	8
- Balansräkning	9 - 10
- Noter	11 - 12
- Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Fredrik 5 avger härmed följande berättelse för föreningens verksamhet för år 2019.

Allmänt om föreningen

Föreningen förvärvade den 9 februari 2016 fastigheten Stockholm Fredrik 5 från de tidigare andelsägarna i Fastighetsbolaget Fredrik 5. Bostadsrätter uppläts till de tidigare ägarna av fastigheten i samband med förvärvet. På fastigheten finns en byggnad uppförd 1965 med adressen Stridsbergavägen 2-4, 163 40 Spånga.

Styrelsen har utgjorts av:

Från 2019-01-01 till 2019-06-11

Ordförande Stefan Gombos
Vice ordförande Björn Rickan (avgick 2019-03-05 efter flytt)
Kassör Anna-Stina Jansson
Sekreterare Hilkkä Hurskainen

Styrelsesuppleanter Anna Nilsson och Moa Furudahl
Valberedning Ulf Berggren och Adrijan Pasic
Revisor Carl G Ingemarsson, efter dennes avgång 2019-03-18 Daniel Bohlin

Från 2019-06-11 till 2019-12-31

Ordförande Hilkkä Hurskainen
Vice ordförande Moa Furudahl
Kassör Anna-Stina Jansson
Sekreterare Stefan Gombos, efter dennes avgång 2019-10-15 Linnéa Holmer

Styrelsesuppleanter Anna Nilsson och Lisra David Lundberg
Valberedning Ulf Berggren och Adrijan Pasic
Revisor Daniel Bohlin

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av två av styrelsens ledamöter i förening, och av styrelsesuppleanten Lisra David Lundberg i förening med en av ledamöterna.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 23 medlemmar, räknade på ägare/delägare till lgh/garage. Antalet medlemmar som avgått under året är 4, likaså antalet nya medlemmar. Medlemsantalet blev alltså samma 23 vid årets slut. Under året har 3 överlåtelse av lägenheter skett.

Övriga uppdrag och utgifter

Bokföring samt handhavande av medlems- och pantregister sköts av Ackurat Lag och ekonomi (Målqvist förvaltning).

Fastighetsförsäkring med fullvärde finns hos Trygg-Hansa.

Bostadsrättsföreningen har tecknat en kollektiv försäkring för bostadsrättstillägg för alla medlemmar. Högsta ersättning är 150 000 kr/lgh. Tillägget gäller det ansvar som våra medlemmar enligt bostadsrättslagen och våra stadgar har för sin lägenhet.

Bostadsrättstillägget ingår i medlemmens avgift.

Utöver det bör varje medlem se till att ha en hemförsäkring för lösöre och ansvar mm.

Ansvarsförsäkringen gäller för skada som en medlem vållar för en annan medlem eller föreningen.

Löpande tillsyn, skötsel och underhåll

Borg & Merio Fastighetsförvaltning har svarat för tillsyn och underhåll av fastigheten.

De har även förmedlat en entreprenör som har skött snöröjningen.

Trappstädningen har skötts av firma Adelsö städ tom 2019-05-31. Därefter av medlemmarna enligt fastställt städschema.

Avfallshanteringen har skötts av Reno Nord.

Trädgårdsskötsel

Medlemmar har på frivillig basis skött gården och planteringarna.

Övrigt

Medlemmar har kunnat beställa egna arbeten via Borg&Merio enligt avtal.

Fastighetsuppgifter

Fastighetens 15 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt, inga hyreslägenheter finns. Samma gäller de 9 garagen.

08

Lägenhetsfördelning

3 ettor och 6 tvåor i trappuppgång Stridsbergavägen 2, 6 treor i trappuppgång Stridsbergavägen 4.

Bostadsarea	977 kvm
Lokalarea	121 kvm
Markareal	1396 kvm

Fastighetens taxeringsvärde 2019

	Bostad	Lokal	Totalt
Mark	5 800 000	290 000	6 090 000
Byggnad	9 800 000	240 000	10 040 000
Summa			16 130 000

Verksamhet, ekonomi och utveckling

Ordinarie föreningsstämma genomfördes 2019-06-11.

Fem extrastämmor har hållits under 2019 kring två stadgeändringar, val av ny revisor samt inval av en ny styrelseledamot för att ersätta en avgången. I samband med dessa har infomöten hållits om verksamheten.

Styrelsen har haft 14 möten 2019. Utöver det har styrelsen haft kontakt via telefonsamtal, sms och mejl.

En mycket välbesökt vårstädning med dunderröjning av cykelkällare, skyddsrum, källargångar samt pannrum genomfördes 2019-05-19.

Höststädning och höstfest genomfördes 2019-11-24.

Ekonomi och avgifter

2019-12-31 hade föreningen 13 049 474 kr i lån hos Stadshypoteket.

De betalda räntorna var 156 441 kr.

Största lånet på 9 048 475 har 1,205 % i ränta. Villkorsändringsdatumet är 2021-04-30.

De övriga lånen på 0,5 miljoner, 1,5 miljoner samt 2 000 999 har 1,23 % ränta.

Villkorsändringsdatumerna är 2024-07-30 för de två större samt 2024-06-30 för det minsta lånet.

Amortering sker med 1,5 % from maj-19, innan dess 1 %.

Årsavgiften för medlemmar har varit oförändrad under 2019.

En överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet har införts.
En pantsättningsavgift på 1 % av prisbasbeloppet har införts.
En avgift för andrahandsupplåtelse av lgh på 10 % av prisbasbeloppet har införts from 2019-07-01.

Avgift kr/kvm BOA 884 kr

Avgift kr/kvm totalyta 844 kr

Lån/kvm BOA 13 357 kr

För totalytan räknas även avgifter för garage (45 900) och p-platser (16 800). Avgifter för överlåtelse, pantsättning mm ingår inte.

Beträffande ekonomi i övrigt hänvisas till balans- och resultaträkningen.

Underhåll och reparationer

En energideklaration genomfördes i december 2019, giltig tom 2030-01-13. Energiprestanda blev 115 kWh/kvm/år mot tidigare 154, vilket är mycket närmare kravet på nybyggnation, 85 kWh/kvm. Energiklass D (Skala A-G, nybyggen har ofta C).

En radonmätning genomfördes okt-nov-19. Det genomsnittliga mätresultatet 70 Bq per kubikmeter ligger rejält under både Sveriges (200 Bq) och WHO:s (100 Bq) rekommenderade högsta värde.

De återstående åtgärderna för skyddsrummet kostade 49.175 kr under 2019.

Sanering och tilläggsisolering i tre lgh pga kondens och mögel var klar i mars 2019, kostnad 13.642 kr.

Sophuset har målats om.

De två gamla sopnedkasten har tilläggsisolerats, likaså luckan till vinden. Därmed isolerades ytterväggen i den nya städskrubben, där kondens tidigare uppstått.

Elementen i trapphusen samt i cykelkällaren har försetts med termostat för lägre värmekostnad för allmänna utrymmen. Värmen har sänkts även i förråd samt i garage.

Medlemmarna har klippt gräs och beskurit häckar, gödslat, vattnat, rensat ogräs och planterat i rabatterna.

Kommande underhåll

- driftsgenomgång av värmecentral med Norrenergi
- ny soptunna för matsopor
- tilläggsisolering av den återstående kondensdrabbade lägenheten

- genomgång av gräsklippare, häcksaxar mm verktyg
- ommålning av trädgårdsmöbler samt trästaket
- ommålning av garagedörrar
- ramper till garage

Underhåll på längre sikt

Den ekonomiska planen för Brf Fredrik 5 omfattar åren 2016-2025.

Följande åtgärder har klarats av (ca 80 % av tioårsplanen enligt uppskattad kostnad):

- nytt tak och nya säkerhetsdörrar (Daloc) för både entréer och lägenheter
- fullt stambyte omfattande vatten och avlopp, badrum och wc, tvättstuga och ny dusch/wc på källarplan samt ny städskrubb
- ventilation: ombyggnad av ventilationskanaler, byte av fläktar mot nya med reglering, godkänd ovk, giltig tom 2023-12-12.
- el: nydragning av vertikala stammar, 3-fas till lägenheterna, installation av moderna centraler med jordfelsbrytare

Följande återstår att göra:

- fönster
- balkong, fasad
- värmesystem
- mark
- trapphus

Dessa åtgärder ska avklaras i lämplig prioritetsordning. Medel för detta skall reserveras. Brf Fredrik 5 har även en Vård- och underhållsplan som löper 2016-2046.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	925	905	632	507
Resultat efter finansiella poster	183	-1 162	-10 369	2
Soliditet %	-6	-8	2	84

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 657 653	0	-6 436 208	-1 161 770	-940 325
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-1 161 770	1 161 770	0
Årets resultat				183 122	183 122
Belopp vid årets utgång	6 657 653	0	-7 597 978	183 122	-757 203

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-7 597 978
Årets resultat	183 122
Summa	-7 414 856

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	50 000
Balanseras i ny räkning	-7 464 856
Summa	-7 414 856

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

RESULTATRÄKNING

1

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	925 026	905 066
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	925 026	905 066
Rörelsekostnader		
Fastighetskostnader	-502 733	-1 798 474
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-82 730	-82 730
Summa rörelsekostnader	-585 463	-1 881 204
Rörelseresultat	339 563	-976 138
Finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-156 441	-185 632
Summa finansiella poster	-156 441	-185 632
Resultat efter finansiella poster	183 122	-1 161 770
Resultat före skatt	183 122	-1 161 770
Årets resultat	183 122	-1 161 770

05

BALANSRÄKNING

1

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	12 158 593	12 231 973
Inventarier, verktyg och installationer	4	18 291	27 641
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>12 176 884</i>	<i>12 259 614</i>
Summa anläggningstillgångar		12 176 884	12 259 614
Omsättningstillgångar			
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		245 086	155 347
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>245 086</i>	<i>155 347</i>
Summa omsättningstillgångar		245 086	155 347
SUMMA TILLGÅNGAR		12 421 970	12 414 961

01

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 657 653	6 657 653
<i>Summa bundet eget kapital</i>		6 657 653	6 657 653
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 597 978	-6 436 208
Årets resultat		183 122	-1 161 770
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-7 414 856	-7 597 978
Summa eget kapital		-757 203	-940 325
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	12 849 474	13 099 574
Summa långfristiga skulder		12 849 474	13 099 574
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	200 000	133 200
Leverantörsskulder		–	11 981
Skatteskulder		25 955	23 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		103 744	87 406
Summa kortfristiga skulder		329 699	255 712
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 421 970	12 414 961

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100
Byggnadsinventarier	20	5

Not 2 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	116 807	156 439
Reparation/underhåll	50 877	23 666
Stambyte	–	1 246 427
El	29 696	25 532
Fjärrvärme	137 736	126 514
Vatten och avlopp	26 049	41 009
Avfallshantering	14 692	10 524
Bredband	33 680	33 684
Försäkring	37 180	37 239
Redovisning	17 500	17 500
Fastighetsavgift	26 214	23 135
Övriga kostnader	12 302	56 805
	502 733	1 798 474

Not 3 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 425 000	12 425 000
Utgående anskaffningsvärden	12 425 000	12 425 000
Ingående avskrivningar	-193 027	-119 647
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-73 380	-73 380
Utgående avskrivningar	-266 407	-193 027
Redovisat värde	12 158 593	12 231 973

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 750	46 750
Utgående anskaffningsvärden	46 750	46 750

Ingående avskrivningar	-19 109	-9 759
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-9 350	-9 350
Utgående avskrivningar	-28 459	-19 109
Redovisat värde	18 291	27 641

Not 5	Förfallotid skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Förfaller senare än 5 år	12 849 474	13 099 574

Not 6	Övriga skulder till kreditinstitut	2019-12-31	2018-12-31
	Kortfristig del av långfristig skuld	200 000	133 200

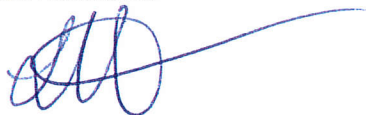
Not 7	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckning	13 398 375	13 398 375
		13 398 375	13 398 375
	Summa ställda säkerheter	13 398 375	13 398 375

UNDERSKRIFTER

Stockholm



Hilka Hurskainen



Linnéa Eva Lovisa Holmer

Min revisionsberättelse har lämnats



Daniel Bohlin
Auktoriserad revisor



Anna-Stina Jansson

Moa Jenni Cecilia Furudahl



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fredrik 5, org.nr 769620-3509

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fredrik 5 för år 2019.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upplyser, 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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fredrik 5 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlöpande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 försummelse 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Bromma den 27 maj 2020



Daniel Bohlin

Auktoriserad revisor