

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Gamla Brandstation

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gamla Brandstation, 716401-4032, i Uppsala kommun, avger årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2020.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens verksamhet

Föreningen förvaltar fastigheten Dragarbrunn 7:8.

Den totala bostads- och lokalarean uppgår till 866 kvm.  
Antalet lägenheter är 11 och antalet lokaler är 5. I föreningen finns 5 parkeringsplatser.  
Samtliga lägenheter och lokaler är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.  
Fastighetsskötsel har utförts av ML Mark och Fastighetsservice.  
Ekonomisk förvaltare har varit Upplands Brf Service AB,  
och trappstädning har skötts av Adriaan Honcoop.

#### Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 23 medlemmar. En medlem har avgått och två tillkommit, så att medlemsantalet vid årets slut är 24.

Ingen bostadsrätt har överlåtits under året. Kön till föreningens fem p-platser omfattar fyra personer; inget byte har skett på elva år.

En lägenhet och en lokal har varit uthyrd i andra hand.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

T.o.m. den 11 juni 2020

Ulla de Verdier	Ordförande
Kerstin de Verdier	Sekreterare
Olle Wilöf	Ledamot
Ellinor Peterson	Ledamot

Suppleanter har varit Eva Appell Jonsson och Martin Löf Nyqvist.

Revisor har varit Niklas Feiff med Camilla Walgeborg som suppleant.

Fr.o.m. den 11 juni 2020

Ulla de Verdier	Ordförande
Kerstin de Verdier	Sekreterare
Olle Wilöf	Ledamot

Suppleanter har varit Eva Appell Jonsson, Martin Löf Nyqvist och Karl Palmer.

Revisor har varit Niklas Feiff med Lovisa Lindholm som suppleant.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2020.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

### **Händelser under räkenskapsåret**

På styrelsens uppdrag har underhåll och kontroller gjorts:

En utredning om våra vattenledningar gjordes av föreningen i samarbete med Uppsala Vatten och VVE-teknik AB (Rosén). Anledningen var en misstanke från vår brf-granne på Linnégatan om läckage. Ingen åtgärd behövdes från BRF Gamla Brandstations sida.

Ett läckande fönster i ateljéhuset har åtgärdats som garantiärende av Fönsterbytarna.

Radonmätning gjordes i oktober-december.

Åtgärder för trivsel och ordning har varit bland annat:

Två trädgårds- och städdagar genomfördes i juni respektive november.

Med anledning av Covid-pandemin var omfattningen ovanligt liten.

### **Ekonomi**

Efter att den stora vattenläckan 2019 lagats, har kostnaden för vatten och avlopp sjunkit, och troligen kommer kostnaden under 2021 att sjunka ytterligare ner mot normal nivå.

För att stärka föreningens ekonomi höjs årsavgiften fr o m 1 januari 2021 med 3%, hyran för p-platserna höjs samtidigt från 325 kr till 500 kr/månad.

**Flerårsöversikt**

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (rörelsens intäkter)	640	640	641	615	610
Resultat efter finansiella poster	-26	-315	-22	-33	-44
Soliditet (eget kapital/totalt kapital)	41%	40%	52%	51%	50%
Lån kr/m <sup>2</sup> totalarea	1 800	1 872	1 488	1 566	1 644
Värmekostnad / m <sup>2</sup> totalarea	181	185	181	177	178
Årsavgift/kvm totalarea	709	709	675	675	675

**Förändring Eget kapital**

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 283 994	160 855	52 316	-315 250	1 181 915
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning t underhållsfond		21 000	-21 000		
Ianspråktagande underhållsfond					
Balanseras i ny räkning			-315 250	315 250	
Årets resultat				-25 938	-25 938
Belopp vid årets utgång	1 283 994	181 855	-283 934	-25 938	1 155 977

**Resultatdisposition**

Förslag till behandling av föreningens resultat:

Balanserat resultat	-283 934 kr
Årets resultat	<u>-25 938 kr</u>
	-309 872 kr

Styrelsen föreslår att:

Till fond för yttre underhåll avsättes	21 000 kr
I ny räkning överföres	<u>-330 872 kr</u>
	-309 872 kr

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

**RESULTATRÄKNING**

		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	<u>639 552</u>	<u>639 552</u>
		<b>639 552</b>	<b>639 552</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-470 981	-466 935
Underhållskostnader	Not 3	-13 837	-314 519
Övriga externa kostnader	Not 4	-34 457	-34 698
Personalkostnader	Not 5	-45 666	-45 817
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	<u>-63 157</u>	<u>-63 157</u>
		<b>-628 098</b>	<b>-925 126</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>11 454</b>	<b>-285 574</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-37 392</u>	<u>-29 676</u>
		<b>-37 392</b>	<b>-29 676</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-25 938</b>	<b>-315 250</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Matriella Anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	2 546 509	2 609 666
Maskiner och inventarier	Not 7	<u>0</u>	<u>0</u>
		<b>2 546 509</b>	<b>2 609 666</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 546 509</b>	<b>2 609 666</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga Fordringar</i>			
Avgifts- hyres- och kundfordringar		13 106	5 804
Övriga fordringar	Not 8	2 479	616
Förutbetalda kostnader	Not 9	<u>18 108</u>	<u>16 858</u>
		<b>33 693</b>	<b>23 278</b>
<i>Kassa och Bank</i>			
Handelsbanken		<u>270 682</u>	<u>297 423</u>
		<b>270 682</b>	<b>297 423</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>304 375</b>	<b>320 701</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 850 884</b>	<b>2 930 367</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 283 994	1 283 994
Fond för yttre underhåll		<u>181 855</u>	<u>160 855</u>
		<b>1 465 849</b>	<b>1 444 849</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-283 934	52 316
Årets resultat		<u>-25 938</u>	<u>-315 250</u>
		<b>-309 872</b>	<b>-262 934</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 155 977</b>	<b>1 181 915</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	<u>1 511 325</u>	<u>1 558 725</u>
		<b>1 511 325</b>	<b>1 558 725</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	47 400	62 400
Leverantörsskulder	Not 11	65 758	33 681
Skatteskulder		9 185	6 130
Övriga skulder		1 061	6 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	<u>60 178</u>	<u>80 853</u>
		<b>183 582</b>	<b>189 727</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 850 884</b>	<b>2 930 367</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider uttryckt i år tillämpas.

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnad	100 år	100 år
Fönsterrenovering 2010	20 år	20 år
Fasadrenovering 2012	19 år	19 år

#### Not 1

##### Nettoomsättning

Årsavgifter	614 052	614 052
Parkering	19 500	19 500
Elavgifter	6 000	6 000
<b>Summa</b>	<b>639 552</b>	<b>639 552</b>

#### Not 2

##### Driftskostnader

Övrigt förbrukningsmaterial	0	1 515
Extern fastighetsskötsel	52 965	52 450
Radonmätning	5 280	0
Energideklaration	9 625	0
Brandskydd	2 515	0
Trädgårdsarbeten	28 194	1 700
Klottersanering	0	1 918
Elkostnader	39 467	47 020
Värmekostnader	156 380	160 174
Vattenavgifter	56 108	79 533
Sophämtning	9 342	9 343
Grovsopor	2 410	6 419
Återvinning	7 305	7 136
Fastighetsörsäkring	36 642	35 754
Servitut mark	3 428	3 428
Kabel-TV	14 501	14 298
	<b>424 162</b>	<b>420 688</b>
Fastighetsskatt inkl fastighetsavgift	<b>46 819</b>	<b>46 247</b>
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>470 981</b>	<b>466 935</b>

	2020	2019
<b>Not 3</b>		
<b>Underhållskostnader</b>		
Bostadshus	0	16 927
Tvättstugan	3 355	4 942
Vatten och avlopp	9 069	0
Värmeanläggning	1 413	0
Ventilation	0	13 000
Elinstallationer	0	8 613
Soprum	0	1 876
Vattenskada	0	269 161
	<u>13 837</u>	<u>314 519</u>
<b>Not 4</b>		
<b>Övriga externa kostnader</b>		
Revisionsarvode (extern revisor)	14 063	13 469
Förvaltningsarvode	18 250	18 000
Övriga kostnader (porton, tele, mm)	0	1 276
Bankavgifter	2 144	1 953
	<u>34 457</u>	<u>34 698</u>
<b>Not 5</b>		
<b>Personalkostnader</b>		
Fastighetsstädning inkl soc avg	33 278	34 206
Föreningsarvode	10 000	10 000
Sociala avgifter d:o	2 388	1 611
	<u>45 666</u>	<u>45 817</u>
<b>Not 6</b>		
<b>Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärden	3 894 742	3 894 742
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>3 894 742</u>	<u>3 894 742</u>
Ingående avskrivningar	-1 285 076	-1 221 919
Årets avskrivningar enligt plan	-63 157	-63 157
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-1 348 233</u>	<u>-1 285 076</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 546 509</b>	<b>2 609 666</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	7 436 000	7 436 000
Taxeringsvärde mark	7 674 000	7 674 000
	<u>15 110 000</u>	<u>15 110 000</u>
<b>Sammanlagt taxeringsvärde</b>		
Bostäder	12 000 000	12 000 000
Lokaler	3 110 000	3 110 000
	<u>15 110 000</u>	<u>15 110 000</u>
<b>Not 7</b>		
<b>Maskiner och inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärden	204 297	204 297
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>204 297</u>	<u>204 297</u>
Ingående avskrivningar	-204 297	-204 297
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-204 297</u>	<u>-204 297</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 8</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Övriga fordringar</b>		
Skatteverket, skattekontot	2 479	616
	<u>2 479</u>	<u>616</u>

<b>Not 9</b>		
<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetald försäkringspremie	15 417	15 057
Övriga förutbetalda kostnader	2 691	1 801
	<u>18 108</u>	<u>16 858</u>

<b>Not 10</b>			
<b>Skulder till kreditinstitut</b>			
Långgivare och räntesats	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Belopp 2020</b>	<b>Belopp 2019</b>
Stadshypotek 2,21%	21-01-26	174 000	191 400
Stadshypotek 2,48%	21-01-07	657 225	657 225
Stadshypotek 2,40%	21-03-22	87 500	97 500
Stadshypotek		0	15 000
Stadshypotek 2,45%	21-01-20	240 000	260 000
Stadshypotek 2,21%	21-02-04	400 000	400 000
		<u>1 558 725</u>	<u>1 621 125</u>
Avgår kortfristig del		-47 400	-62 400
		<u>1 511 325</u>	<u>1 558 725</u>


<b>Not 11</b>		
<b>Leverantörsskulder</b>		
Vattenfall, El	2 877	3 186
Telge Energi	953	1 207
Vattenfall, värme	19 488	20 309
ML Mark & Fastighetservice	9 624	8 646
Trädmästarna	23 400	0
VVE-Teknik	9 069	0
Handelsbanken	347	333
	<u>65 758</u>	<u>33 681</u>

<b>Not 12</b>		
<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna arvoden	12 000	12 000
Upplupna sociala avgifter	2 388	2 177
Upplupna räntor	7 007	6 742
Förutbetalda årsavgifter	38 783	59 934
	<u>60 178</u>	<u>80 853</u>



**Not 13****Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar  
Eventalförpliktelser**2020**1 875 000  
Inga**2019**1 875 000  
Inga

Uppsala den 8/4 2021

  
.....  
Kerstin de Verdier  
.....  
Olle Wilöf  
.....  
Ulla de Verdier

Min revisionsberättelse beträffande denna redovisning har avlämnats den 18/5 2021.

  
.....  
Niklas Feiff  
Auktoriserad Revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Gamla Brandstation

Org.nr 716401-4032

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gamla Brandstation för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 för föreningen.

#### *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 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.

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, förfalskning, 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 Gamla Brandstation för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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, 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.

Uppsala

18/5-2021

  
Niklas Feiff

Auktoriserad revisor