



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tre Backar

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-10-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-31 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Flygaren 18	2010	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttens avgäldsperiod gäller till 31 dec 2027, Fastighetsägaren kan tidigast säga upp tomträtten för upphörande 31 dec 2027.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1885

Värdeåret är 2012

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 11 bostadsrätter om totalt 1 679 kvm och 4 lokaler om 508 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2187 kvm.

Styrelsens sammansättning

Caroline Henricson	Ordförande
Caroline Khattar Boström	Styrelseledamot
Nader Ahmadi	Styrelseledamot
Per Niklasson	Styrelseledamot

Valberedning

Mikael Lagerfeldt och Magnus Renbäck

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Tony Salonen Auktoriserad revisor BDO

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Underhåll av hiss
Ombyggnation soprum och förberedande av fastighetsnära insamling
OVK
Stamspolning
- 2022** ● Fasadrenovering soprum
Införande av matavfall
- 2021-2022** ● Fasadrenovering fasad mot Tegnergatan och Sveavägen - Genomfört höst/vinter 2021 med färdigställande vår 2022
- 2021** ● Renovering ytterdörr

Planerade underhåll

- 2024** ● Installation av dörrautomatik i port
Målningsarbeten på gård och i utgång mot gård
Byte av fettavskiljare
Luftkonditionering i källarlokal för hyresgäst
- 2026** ● Renovering av gårdsfasad (möjligen senare än 2026)

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	POS Konsult och Fastighetsvård
Fastighetsförvaltning	POS Konsult och Fastighetsvård
Städning	Stockholms stöd
Snöröjning	Servicebolaget Stadsbygg
Hisskötsel	Dekra
Kabel-TV	Comhem
El	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm Vatten

Fiber Ownit

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Amortering av lån med 1.5 miljoner kronor. Styrelsen avser att fortsätta amortera på lånen under kommande år då likviditeten i föreningen är god, trots kostnads- och räntehöjningar generellt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 22 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 471 872	3 260 279	3 085 494	2 795 099
Resultat efter fin. poster	494 793	385 136	-2 904 451	278 596
Soliditet (%)	70	68	67	70
Yttre fond	502 600	210 300	729 870	813 670
Taxeringsvärde	140 200 000	140 200 000	105 600 000	105 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	435	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	20,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 427	14 015	14 015	13 100
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 817	10 503	10 503	9 817
Sparande per kvm totalyta, kr	648	711	762	618
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	23	13	11
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	131	121	118	108
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	84	15	14	13
Energikostnad per kvm totalyta, kr	234	159	145	133
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,44	1,17	-	-
Räntekänslighet (%)	30,86	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	39 882 883	-	-	39 882 883
Upplåtelseavgifter	18 011 780	-	-	18 011 780
Fond, yttre underhåll	210 300	-210 300	502 600	502 600
Balanserat resultat	-7 441 715	595 436	-502 600	-7 348 879
Årets resultat	385 136	-385 136	494 793	494 793
Eget kapital	51 048 384	0	494 793	51 543 178

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 846 279
Årets resultat	494 793
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-502 600
Totalt	-6 854 086

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	91 685
Balanseras i ny räkning	-6 762 401

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 471 872	3 260 279
Övriga rörelseintäkter	3	5 261	20 348
Summa rörelseintäkter		3 477 133	3 280 627
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 521 943	-1 603 320
Övriga externa kostnader	9	-89 495	-177 884
Personalkostnader	10	-17 741	-17 739
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-830 112	-830 104
Summa rörelsekostnader		-2 459 292	-2 629 047
RÖRELSERESULTAT		1 017 841	651 580
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 252	3 973
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-541 300	-270 418
Summa finansiella poster		-523 048	-266 444
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		494 793	385 136
ÅRETS RESULTAT		494 793	385 136

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 16	71 653 703	72 483 815
Summa materiella anläggningstillgångar		71 653 703	72 483 815
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		71 653 703	72 483 815
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		243 894	310 685
Övriga fordringar	13	1 607 739	2 015 256
Summa kortfristiga fordringar		1 851 633	2 325 941
Kassa och bank			
Kassa och bank		530 792	529 246
Summa kassa och bank		530 792	529 246
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 382 425	2 855 187
SUMMA TILLGÅNGAR		74 036 128	75 339 002

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 894 663	57 894 663
Fond för yttre underhåll		502 600	210 300
Summa bundet eget kapital		58 397 263	58 104 963
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 348 879	-7 441 715
Årets resultat		494 793	385 136
Summa fritt eget kapital		-6 854 085	-7 056 579
SUMMA EGET KAPITAL		51 543 178	51 048 384
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	6 000 000	10 684 200
Summa långfristiga skulder		6 000 000	10 684 200
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	15 470 550	12 286 350
Leverantörsskulder		52 388	135 796
Skatteskulder		118 802	99 090
Övriga kortfristiga skulder		466 665	683 869
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	15	384 546	401 312
Summa kortfristiga skulder		16 492 951	13 606 417
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 036 129	75 339 002

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 017 841	651 580
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	830 112	830 104
	1 847 953	1 481 684
Erhållen ränta	18 252	3 973
Erlagd ränta	-511 713	-241 708
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 354 492	1 243 950
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-57 307	-131 752
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-327 253	-759 456
Kassaflöde från den löpande verksamheten	969 932	352 742
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 500 000	0
Amortering av lån	-3 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 500 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-530 068	352 742
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 522 887	2 170 144
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 992 818	2 522 887

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tre Backar har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	1 %
Byggnad	1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	695 628	695 633
Årsavgifter - bortfall	0	-11 469
Hysesintäkter bostäder	60 000	60 000
Hysesintäkter lokaler, moms	2 412 270	2 461 544
Deb. fastighetsskatt, moms	248 376	0
Vatten	0	52 410
Uppvärmning, moms	52 416	0
Påminnelseavgift	540	0
Dröjsmålsränta	1 594	0
Pantsättningsavgift	1 050	2 174
Öres- och kronutjämning	-2	-13
Summa	3 471 872	3 260 279

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	-4 272
Elstöd	5 261	0
Övriga intäkter	0	420
Försäkringsersättning	0	24 200
Summa	5 261	20 348

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	42 984	35 000
Städning enligt avtal	33 080	22 400
Städning utöver avtal	0	1 001
Hissbesiktning	5 128	2 875
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	16 084	0
Brandskydd	750	0
Bevakning	465	0
Gårdkostnader	529	0
Gemensamma utrymmen	0	11 794
Sophantering	2 268	0
Snöröjning/sandning	17 603	17 371
Serviceavtal	12 656	4 933
Förbrukningsmaterial	0	2 094
Summa	131 547	97 469

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	7 764	0
Hyseslokaler	13 811	8 155
Dörrar och lås/porttele	0	353
Övriga gemensamma utrymmen	-4 300	0
VVS	28 790	10 615
Värmeanläggning/undercentral	10 412	20 345
Elinstallationer	3 127	8 499
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	15 617
Hissar	37 026	6 867
Tak	0	4 617
Vattenskada	0	14 970
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 483
Summa	96 630	91 521

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Gemensamma utrymmen	91 685	0
Fasader	0	339 721
Summa	91 685	339 721

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	40 399	49 847
Uppvärmning	286 046	264 829
Vatten	184 234	32 250
Sophämtning/renhållning	24 292	19 560
Summa	534 971	366 486

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	36 566	42 262
Tomträttsavgäld	355 800	355 800
Kabel-TV	3 572	4 312
Bredband	36 681	35 520
Fastighetsskatt	252 000	270 228
Korr. fastighetsskatt	-17 508	0
Summa	667 110	708 122

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	60
Revisionsarvoden extern revisor	33 860	36 456
Styrelseomkostnader	0	318
Förvaltningsarvode enl avtal	41 858	42 749
Pantsättningskostnad	1 576	0
Administration	6 001	16 759
Konsultkostnader	655	76 550
Föreningsavgifter	5 545	4 992
Summa	89 495	177 884

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	13 500	13 500
Arbetsgivaravgifter	4 241	4 239
Summa	17 741	17 739

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	541 300	269 880
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	373
Övriga räntekostnader	0	165
Summa	541 300	270 418

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	83 010 389	83 010 389
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	83 010 389	83 010 389
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 526 574	-9 696 470
Årets avskrivning	-830 112	-830 104
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 356 686	-10 526 574
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	71 653 703	72 483 815
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	70 400 000	70 400 000
Taxeringsvärde mark	69 800 000	69 800 000
Summa	140 200 000	140 200 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	87 268	21 615
Klientmedel	0	956 030
Transaktionskonto	395 554	0
Borgo räntekonto	1 066 473	1 037 610
Summa	1 549 294	2 015 256

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea Hypotek AB	2025-05-21	1,09 %	6 000 000	6 000 000
Nordea Hypotek AB	2024-02-21	0,86 %	4 684 200	4 684 200
Nordea Hypotek AB	2024-05-20	0,86 %	6 893 175	8 393 175
Nordea Hypotek AB	2024-05-17	4,59 %	2 393 175	2 393 175
Nordea Hypotek AB	2024-05-20	4,59 %	1 500 000	1 500 000
Summa			21 470 550	22 970 550
Varav kortfristig del			15 470 550	12 286 350

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 470 550 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	65 846
Uppl kostn räntor	71 983	42 396
Uppl kostnad arvoden	9 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 828	0
Förutbet hyror/avgifter	300 735	293 070
Summa	384 546	401 312

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	40 600 000	40 600 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret kommer föreningen installera dörrautomatik i entréporten.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Caroline Henricson
Ordförande

Caroline Khattar Boström
Styrelseledamot

Nader Ahmadi
Styrelseledamot

Per Niklasson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Tony Salonen
Auktoriserad revisor