
ÅRSREDOVISNING

2010

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stugan 4 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 -- 2010-12-31.

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Sid 6	RESULTATRÄKNINGAR
Sid 7	BALANSRÄKNINGAR
Sid 9	KASSAFLÖDESANALYSER
Sid 10	REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER <i>ml</i>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4

Org nr 769603-6438

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Stugan 4 äger fastigheten Stugan 4, belägen på S:t Göransgatan 146-152 i Stockholm. På fastigheten finns 2 st bostadshus som byggdes år 1967. Föreningen köpte under år 2001 fastigheten av AB Stockholmshem och lämnar här redovisning över sitt 10:e verksamhetsår.

Bostadsrättsföreningen upplåter för närvarande 77 st lägenheter med bostadsrätt, 6 st lägenheter med hyresrätt samt 4 st lokaler.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Som tilläggförsäkring finns en så kallad styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsen

Styrelsen har bestått av följande personer:

Maj-November

Sven Eriksson	ledamot	ordförande
Maria Nordh	ledamot	vice ordförande
David Åkerblom	ledamot	sekreterare
Astrid Hultström	ledamot	
Charlotte Ekenstam	ledamot	

Helene Westanmo	1:a suppleant	tf kassör
Mikael Nilsson	2:a suppleant	

November-December


Maria Nordh	ledamot	ordförande
Astrid Hultström	ledamot	vice ordförande
David Åkerblom	ledamot	sekreterare
Helene Westanmo	ledamot	kassör
Charlotte Ekenstam	ledamot	

Mikael Nilsson	suppleant	
----------------	-----------	--

Styrelsen har förutom sitt konstituerande styrelsemöte haft 12 protokollförda sammanträden. Dessutom har styrelsen haft 13 st ej protokollförda arbetsutskottsmöten.

Revisorer har varit Mariette Leopoldson, *ordinarie*, och Mikael Östblom, *suppleant* - båda från Grant Thornton Sweden AB.

Valberedningen har maj-december bestått av:

Susanne Yhde	<i>sammankallande</i>
Ulrika Kernen	
Carina Gatby	

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4

Org nr 769603-6438

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsstämma och andra aktiviteter

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2010.

Extra föreningsstämma hölls den 14 december 2010 och i samband med detta anordnades en gemensam glöggafton i lokalen.

Föreningen har haft två obligatoriska städdagar av gemensamma yttre och inre områden, en gång under våren och en gång under hösten. Vid dessa tillfällen har föreningen ställt upp en avfallscontainer på gatan vilken varit tillgänglig för boende för att kunna göra sig av med grovavfall. En container har också hyrts in för bortforsling av material av elektrisk karaktär.

Lokalen har hyrts ut för övernattnings vid 87 tillfällen och som lokal 6 gånger.

Överlåtna bostadsrätter

Under 2010 har följande bostadsrätter överlåtit:

Lgh 1204 (10)	till Bolin
Lgh 1706 (47)	till Törnqvist
Lgh 1403 (23)	till Bender
Lgh 1704 (45)	till Amozanden/Reyahi
Lgh 1203 (51)	till Berglund
Lgh 1701 (42)	till Olsson
Lgh 1304 (17)	till Bergström
Lgh 1201 (7)	till Alexia
Lgh 1703 (81)	till Waktel/Söderberg
Lgh 1203 (51)	till Henriksson

Antalet medlemmar i föreningen vid årets slut var 77 st.

Ombyggnad och underhållsplan

Underhållsplanen uppdateras kontinuerligt.

Under 2010

I januari 2010 uppdagades en vattenskada i hus 152 våningsplan 7.

Slutmålning av balkongerna genomfördes som ett sista steg av fasadrenoveringen.

Slutbesiktning av samtliga lägenheter genomfördes. Resultatet av besiktningen delades ut till alla medlemmar separat. Som resultat av besiktningen erbjöds samtliga boende remaljering av sina golvbrunnar. I föreningens hyreslägenheter utfördes remaljering på de lägenheter som behövde det.

Grillplatsen iordningsställdes genom att marken jämnades ut och buskar togs bort.

Tätskiktsarbete på grund av vattenskada under takpappen på hus 152 genomfördes.

Båda taken har skottats extra under vintern på grund av mycket snö.

Föreningslokalen och uthyrningslokalen rustades upp med nya gardiner, extra sängar, sängöverkast, nya kuddar och täcken, samt barnsäkring på samtliga lådor. Uthyrningslokalen fick också ett nytt tak installerat.

Föreningslokalen renoverades genom att en spricka i väggen spacklades och målades över. ml

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4

Org nr 769603-6438

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Tvättstugan färdigställdes efter en vattenskada. I samband med det köptes ett nytt torkskåp och nya bokningstavlur. Nya tvättkolvar fick kvitteras ut av samtliga boende. Tack till medlemmen Joakim Ahlqvist som tog ett välkommet initiativ och bytte ut alla hjulen på tvättkorgarna.

Klotter sanerades utanför hus 152 samt på muren vid nedre gården på baksidan av hus 152.

Efter förfrågan från de boende gjordes planeringen om utanför hus 152. Det fylldes på med jord och nya planter planterades.

Föreningen har under verksamhetsåret inhandlat nya entrédörrar till fastigheten. Ytterdörren på hus 152 vändes för att hängas på vänster sida för att underlätta att använda rampen till höger om dörren.

Samtliga radiatorventiler byttes ut i hela fastigheten. Installationen av RI Drift Service skedde den 7:e och 9:e december 2010.

Under verksamhetsåret har styrelsen påbörjat arbete med att undersöka tillvägagångssätt för ett framtida stambyte eller relining. Detta arbete kommer att fortsätta under verksamhetsår 2011.

Under verksamhetsåret har dagis i hus 146 och 152 installerat och bekostat installation av markis

Obligatorisk ventilations kontroll (OVK) har genomförts på båda dagis 146 Havet samt 152 Mother Goose.

Stugan 4 har under verksamhetsåret sökt bygglov hos stadsbyggnadskontoret för att bygga balkonger på 21 lägenheter som i dagsläget har fransk balkong. Stadsbyggnadskontoret godkände ritningarna och konstruktionsritningar färdigställdes. De medlemmar som visat intresse för att bygga balkonger bekostade kostnaderna för konstruktionsritningarna.

En extra stämma hölls den 14:e december 2010 kring medlemmarna i Stugan 4:s tankar kring byggnation av balkonger. Röstningen utföll med 36 ja-röster, 2 nej-röster samt 4 nedlagda röster till byggnationen. Samtliga medlemmar med fönster mot gården tillfrågades separat om deras enskilda åsikt i frågan. Fem medlemmar motsatte sig byggnationen och den 23 mars 2011 möter balkonggruppen och en representant från föreningen dessa medlemmar i rätten hos hyresnämnden.

Extra stämman den 14:e december bestämde att tillsätta en arbetsgrupp kring möjligheten att installera fiber i fastigheten. Denna grupp bestod av Maria Nordh, Joakim Ahlqvist, Mikael Nilsson och Nabaz Kamal. Resultatet skall presenteras på den ordinarie stämman i maj 2011.

Underhåll 2011

Taket på gårdshuset på lekplatsen hus 146 planeras att bytas ut.

Slutlig installation av radiatorventilerna kommer att ske under våren.

Belysning i trapphusen kommer att bytas ut i energibesparande syfte.


Renovering av piskaltanerna kommer att genomföras. Förslag finns på att göra om piskaltanerna till sällskapsyta.

Renovering av entréerna i båda husen.

Genomgång av brandsäkerhet, installation av nya brandskyltar. Provtryckning av rökluckorna.

Försäljning av Stugan 4 hyreslägenhet, plan 3 hus 146.

Uppdatering av bopärmen.

Uppdatering av stadgarna. 

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Reparation av vattenskada plan 7 hus 152.

Anlita HSB konsulter för att gå igenom alternativ för eventuellt stambyte/relining.

Renovering av samtliga ytterdörrar, ta bort rost, skruva fast material, ny färg.

Stugan 4 möter fem medlemmar i hyresnämnden kring byggnation av balkonger mot gården.

Ekonomi

Det har inte skett några hyreshöjningar under 2010.

Föreningen har en stabil ekonomi och har som förslag att installera fiber i samtliga lägenheter och bekosta denna installation samt månadsavgift för samtliga medlemmar.

Flerårsöversikt

	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning, tkr	5.289	5.204	4.865	4.854
Rörelseresultat, tkr	1.498	1.560	1.804	600
Årets resultat, tkr	567	352	432	-594

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar.

Från föregående år ansamlad förlust	- 3 437 113
Årets resultat	<u>566 723</u>
Ansamlad förlust att behandla	- 2 870 390

<i>Styrelsens förslag till disposition</i>	
Avsättning till Fond för yttre underhåll	212 000
Balanseras i ny räkning	<u>- 3 082 390</u>
Summa	- 2 870 390 ml

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2010-01-01 --2010-12-31	2009-01-01 --2009-12-31
Nettoomsättning	1	5 289 050	5 203 864
Övriga rörelseintäkter		115 660	41 800
		5 404 710	5 245 664
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Drift	2	-2 426 246	-2 381 494
Fastighetsskatt		-279 991	-248 896
Övriga förvaltningskostnader	3	-474 384	-406 564
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-725 617	-648 505
		-3 906 238	-3 685 459
Rörelseresultat		1 498 472	1 560 205
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Ränteintäkter och liknande poster	4	12 020	37 843
Räntekostnader och liknande poster	5	-943 769	-1 242 583
Resultat efter finansiella poster		566 723	355 465
Skatt på årets resultat		0	-3 588
Årets resultat		566 723	351 877

ml

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	71 505 072	71 787 948
Inventarier	7	669 881	130 803
		<u>72 174 953</u>	<u>71 918 751</u>
Summa anläggningstillgångar		72 174 953	71 918 751
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	8	52 003	258 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	184 197	63 615
		<u>236 200</u>	<u>322 018</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		826 007	540 037
		<u>826 007</u>	<u>540 037</u>
<i>Kassa och bank</i>			
		<u>810 505</u>	<u>1 099 062</u>
Summa omsättningstillgångar		1 872 712	1 961 117
Summa tillgångar		74 047 665	73 879 868

mf

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		36 325 499	36 325 499
Upplåtelseavgifter		3 431 060	3 431 060
Fond för yttre underhåll		1 855 000	1 643 000
		41 611 559	41 399 559
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-3 437 113	-3 576 990
Årets resultat		566 723	351 877
		-2 870 390	-3 225 113
Summa eget kapital		38 741 169	38 174 446
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	32 905 624	33 955 624
Summa långfristiga skulder		32 905 624	33 955 624
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		600 000	150 000
Leverantörsskulder		314 323	169 610
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		222 999	218 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 263 550	1 211 437
Summa kortfristiga skulder		2 400 872	1 749 798
Summa eget kapital och skulder		74 047 665	73 879 868
Poster inom linjen			
<i>Ställda säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		38 700 000	38 700 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>		<i>INGA</i>	<i>INGA</i>

ml

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

KASSAFLÖDESANALYSER

	2010-01-01 --2010-12-31	2009-01-01 --2009-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 498 472	1 560 205
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	725 617	648 505
	2 224 089	2 208 710
Erhållen ränta	12 020	37 843
Erlagd ränta	-943 769	-1 242 583
Betald inkomstskatt	0	-3 588
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 292 340	1 000 382
<i>Förändring av rörelsekapital</i>		
Förändring av fordringar	135 143	1 122 934
Förändring av leverantörsskulder	144 713	-692 877
Förändring av övriga korta skulder	7 036	36 261
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 579 232	1 466 700
Investeringsverksamhet		
Förvärvade inventarier	-658 749	0
Investeringar i fastigheten	-323 070	-1 345 996
Finansiella placeringar	-285 970	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 267 789	-1 345 996
Finansieringsverksamhet		
Såld lägenhet	0	0
Upptagande av nytt lån	0	0
Amortering av skuld	-600 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-150 000
Förändring av likvida medel	-288 557	-29 296
Likvida medel vid årets början	1 099 062	1 128 358
Likvida medel vid årets slut	810 505	1 099 062

ml

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd avseende små företag. Redovisningsprinciperna har ej förändrats i förhållande till föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättningar

Redovisning av föreningens fond för yttre underhåll sker enligt BFNAR 2003:4 innebärande att fonden för yttre underhåll klassificeras som Bundet eget kapital. Avsättning till och uttag från fonden sker efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med procentsatser enligt nedan.

	2010	2009
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	1%	1%
Tillkommande byggnadsinvestering	2-7%	2-5%
Inventarier	10%, 20%	10%, 20%
Datorer	33%	33%

Avskrivningar framgår av not för respektive balanspost.

Not 1 Nettoomsättning

	2010	2009
Årsavgifter	2 635 704	2 635 704
Hyror och övriga avgifter	2 653 346	2 568 160
	5 289 050	5 203 864

Not 2 Drift

	2010	2009
Fastighetsskötsel och städning	299 089	293 276
Reparationer och underhåll	506 825	601 971
Ventilation	32 593	13 375
Kabel TV och IT	112 017	83 167
El	261 197	304 086
Uppvärmning	1 015 893	885 019
Vatten	93 103	97 771
Sophämtning	92 383	89 533
Övriga driftkostnader	13 146	13 296
	2 426 246	2 381 494

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 3 Övriga förvaltningskostnader	2010	2009
Försäkringar	46 769	53 730
Arvoden inklusive sociala avgifter, <i>se spec. nedan</i>	172 463	126 602
Revisionsarvoden	27 141	25 909
Förvaltningsarvoden	112 600	112 724
Externa tjänster	94 865	54 798
Studieverksamhet, Fastighetsägarna Stockholm AB	0	6 340
Telefon, porto	9 738	8 488
Administration	0	1 500
Medlems- och föreningsavgifter	4 971	4 486
Kontorsmaterial	0	10 447
Bankkostnader	5 837	1 540
	474 384	406 564
 <i>Arvoden</i>		
Styrelsearvoden	134 796	100 809
Sociala kostnader	37 667	25 793
	172 463	126 602
 <i>Styrelsen</i>		
Kvinnor	4	4
Män	1	3
 Not 4 Ränteintäkter och liknande poster		
	2010	2009
Utdelning på kortfristiga placeringar	0	549
Ränteintäkter	12 020	37 294
	12 020	37 843
 Not 5 Räntekostnader och liknande poster		
	2010	2009
Räntekostnader	943 769	1 240 561
Rearesultat kortfristiga placeringar	0	2 022
	943 769	1 242 583
 Not 6 Byggnader och mark		
	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde	76 565 721	75 219 725
Inköp	323 070	1 345 996
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 888 791	76 565 721
Ingående avskrivningar	-4 777 773	-4 220 684
Omklassificeringar	0	37 618
Årets avskrivningar	-605 946	-594 707
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 383 719	-4 777 773
Utgående planenligt restvärde	71 505 072	71 787 948

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

<i>Taxeringsvärden</i>			
Byggnader		50 800 000	42 000 000
Mark		53 600 000	36 332 000
		104 400 000	78 332 000
Bostäder		87 000 000	64 000 000
Lokaler		17 400 000	14 332 000
		104 400 000	78 332 000
Not 7 Inventarier		2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde		308 636	308 636
Utrangeringar		0	0
Årets inköp		658 749	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<i>Se spec</i>	967 385	308 636
Ingående avskrivningar		-177 833	-86 417
Omklassificeringar		0	-37 618
Utrangeringar		0	0
Årets avskrivningar		-119 671	-53 798
Utgående ackumulerade avskrivningar		-297 504	-177 833
Utgående planenligt restvärde		669 881	130 803
<i>Spec enligt ovan</i>			
Tvättutrustning	2003, 2010	161 953	
Radiatorventiler	2010	189 894	
Avgasare	2010	176 863	
Ytterdörrar	2010	195 288	
Dator	2008	8 297	
Vattenrenare	2008	209 990	
Torkskåp	2008	25 100	
		967 385	
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		2010-12-31	2009-12-31
Skattefordran ingår med		49 325	46 584
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2010-12-31	2009-12-31
UPC, ComHem		171 015	49 948
Förutbetald försäkring		11 701	11 667
Övrigt		1 481	2 000
		184 197	63 615

ml

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 10 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	36 325 499	3 431 060	1 643 000	-3 225 113	38 174 446
<i>Vinstdisposition enligt beslut av bolagsstämman:</i>					
Avsättning till Fond för yttre underhåll			212 000	-212 000	
Årets resultat				566 723	566 723
Belopp vid årets utgång	36 325 499	3 431 060	1 855 000	-2 870 390	38 741 169

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	2010-12-31	Ränta
Stadshypotek, rörligt	10 332 900	2,51%
Stadshypotek, räntebindningstid 2015-06-17	10 332 900	2,61%
Stadshypotek, räntebindningstid 2011-03-01	7 000 000	3,93%
Stadshypotek, rörligt	1 839 824	4,90%
Stadshypotek, räntebindningstid 2014-12-17	4 000 000	3,27%
	33 505 624	
Varav kortfristig del, <i>amortering 2011</i>	-600 000	
	32 905 624	

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetalda hyror	720 591	772 999
Fastighetsskatt	279 991	248 896
Revisionsarvode	20 000	20 000
El och värme	181 154	135 834
Förutbetald intäkt, försäljning av hyreslägenhet	0	0
Upplupna räntor	20 986	20 236
Övriga poster	40 828	13 472
	1 263 550	1 211 437

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM
org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

STOCKHOLM 20110404


Astrid Hultström


Heléne Westanmo



Maria Nordh David Åkerblom


Sven Eriksson


Charlotte Ekenstam


Mikael Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2011-04-04


Mariette Leopoldsson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Stugan 4 i Stockholm

Org.nr 769603-6438

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Stugan 4 i Stockholm för år 2010. 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 den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med 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.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 4 april 2011



Mariette Leopoldson
Auktoriserad revisor