

**FASTIGHETSAKTIEBOLAGET
SVENSKA GÅRDEN I ÅBO**
FO-nummer 2743416-7

BOKSLUT
RÄKENSKAPSPERIODEN
1.1.2021-31.12.2021

	Sida
VERKSAMHETSBERÄTTELSE	2-3
BOKSLUT	
Balansräkning	4-5
Resultaträkning	6
Bokslutsnoter	7-9
Underteckningar	10
- styrelsen	
- revisorerna	
Förteckning över böckerna och verifikatslagen	11

Balansboken skall bevaras minst 10 år efter räkenskapsperiodens utgång.
Räkenskapsperiodens verifikation bör bevaras minst 6 år efter utgången av det
år, under vilket perioden utgått (BL 2:10 §).

*Bokslutet är uppgjort av:
Oy Aboa Auditmark Ab
Kaskisgatan 6 a A 3, 20700 Åbo*

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2021

Fastighetsaktiebolaget Svenska Gården i Åbo

Bolaget har sitt ursprung i Fastighetsaktiebolaget Svenska Gården i Åbo som registrerades år 1897. Det gamla bolaget delades 1.6.2016 i två nya bolag: Fastighetsaktiebolaget Svenska Gården i Åbo (SvG) och Fastighetsaktiebolaget Auragatan 1 i Åbo (senare Bostads Ab Verdandi i Åbo).

Allmänt om verksamheten

Föremålet för bolagets verksamhet är att äga och besitta 3/5 av tomt nr 3 i kvarter nr 1 i stadsdel VI i Åbo stad med därpå befintliga byggnader (Bassihuset och Gillesgården) samt att i första hand erbjuda samfund, organisationer och företag, vilka verkar för svenskspråkiga kulturändamål, samlings- och verksamhetsutrymmen. Bolaget kan för att fullfölja sitt ändamål även äga och förvalta andra fastigheter samt äga aktier i fastighets- eller bostadsaktiebolag eller andelar i andra sammanslutningar.

SvG äger 3934 aktier i Bostads Ab Verdandi i Åbo, vilka berättigar till innehav av samtliga affärslägenheter i Verdandihusets gatuplan med anslutande källarutrymmen.

I enlighet med bolagsordningens andra paragraf understöder SvG svenskspråkiga föreningar genom att till dessa hyra ut lokaler i Gillesgården till en hyra som ligger under marknadsnivån. Lägenhetsytan som var föremål för föreningarnas hyressubventioner uppgick år 2021 till ca 1090 m². Hyressubventionen, definierat som den uppburna hyran i jämförelse med en marknadsmässig hyresnivå, uppskattas ha varit ca 125 000 euro eller ca 9,60 euro/m²/månad under räkenskapsperioden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Likt året innan präglades räkenskapsåret 2021 av den globala coronapandemin som hade betydande negativa konsekvenser för hyresgästernas verksamhet. Under största delen av året var stränga restriktioner i kraft för aktörer inom restaurangbranschen för att minska trängseln och därmed förhindra smittspridningen. Då sju av de åtta affärslokaler SvG hyr ut är café- eller restauranglokaler, förorsakade restriktionerna fördröjningar i hyresbetalningarna med en svag kassalikviditet som följd. Kreditförlusterna och korrektivposterna uppgick till -60 337.22 euro, långt som en följd av pandemin.

Av hyresgästerna försattes Zeytuun Oy i konkurs 30.4.2021. Ett nytt hyresavtal ingicks med Bricco Partners Oy, som inledde verksamheten i december 2021.

Bolagets förvaltning

ED Bill Anckar har fungerat som VD inom ramen för ett fastighetsförvaltningsavtal SvG ingått med företaget Anckar & Bergmann Ab i november 2019.

Styrelsens sammansättning år 2021 var följande:

1.1 - 26.5.2021	26.5.2021 -
Nils-Erik Bystedt, ordförande	Henrik Halonen, viceordförande
Henrik Halonen, viceordförande	Johnny Nykvist
Johnny Nykvist	Christian Ramberg
Gösta Råholm	Olav Sjövall, ordförande
Frank Schauman	Mika Soinio
Mika Soinio	Fredrik Sunde
Pia Wolff-Helminen	Pia Wolff-Helminen

Styrelsen sammanträdde fem gånger under verksamhetsperioden. Ordinarie bolagsstämma hölls 26.5.2021. Revisionen har handhåfts av BDO Oy med Jukka Korin, CGR, som ansvarsperson.

Utveckling av bolagets verksamhet, resultat och ställning

Intäkterna av fastigheten uppgick under den avslutade räkenskapsperioden till 1 008 170,04 euro (2020: 789 847,09 euro), men kreditförluster och korrektivposter om -60 337,22 euro bokfördes.

Kostnaderna för fastighetens skötsel inklusive administration och förvaltning samt vederlag till Verdandi sjönk till -475 215,10 euro (2020: 628 882,64 euro). Räkenskapsperiodens förlust är -204 875,46 euro (2019: -285 002,85 euro) efter avskrivningar om -585 615,48. Närmare uppgifter framgår ur bokslutet samt tabellen nedan.

	2017	2018	2019	2020	2021
Intäkter	249 101	443 576	548 158	682 725*	947 833*
Resultat	-126 939	-137 861	-392 334	-285 003	-204 875
Balansomslutning	8 253 176	8 712 995	11 177 109	11 610 913	11 069 824

* efter kreditförluster och korrigeringsposter

Disponering av årets resultat

Styrelsen föreslår att förlusten för verksamhetsperioden 1.1 - 31.12.2021 belastar det egna kapitalet och att ingen dividend utdelas.

Väsentliga händelser efter räkenskapsperiodens slut

Den utdragna coronapandemin nådde sin kulmen i början av år 2022 med en explosionsartad ökad smittspridning under vintern. Som en följd av detta beslöt statsmakten att för restauranger införa mycket stränga begränsningar gällande servering, öppettider och kundantal under perioden 24.12.2021 – 28.2.2022. Alla begränsningar av förplägnadsverksamheten med anledning av coronapandemin upphörde 1.3.2022, och efterfrågan på restaurangtjänster förväntas vara god under återstoden av verksamhetsåret 2022.

Framtidsutsikter

De nyligen utförda reparationerna i de byggnader och lokaler som SvG besitter innebär att inga större reparationer förväntas bli nödvändiga inom de närmaste åren. De hyresavtal som ingåtts förväntas fortsätta generera hyresintäkter som ligger på en högre nivå än bolaget någonsin tidigare uppvisat. Samtidigt har kostnaderna för fastighetens skötsel kunnat sänkas med ett gott driftnetto och ett starkt positivt kassaflöde från verksamheten som följd.

Åbo, 9.5.2022

Styrelsen

	31.12.2021	31.12.2020
BALANS AKTIVA		
BESTÅENDE AKTIVA		
Immateriella tillgångar		
Immateriella rättigheter	14 843,00	14 843,00
Övriga långfristiga utgifter	3 085 411,09	3 428 234,53
	<u>3 100 254,09</u>	<u>3 443 077,53</u>
Immateriella tillgångar Totalt	3 100 254,09	3 443 077,53
Materiella tillgångar		
Mark- och vattenområden	100,91	100,91
Byggnader och konstruktioner	5 764 642,70	6 006 337,61
Maskiner och inventarier	3 291,36	4 388,49
	<u>5 768 034,97</u>	<u>6 010 827,01</u>
Materiella tillgångar Totalt	5 768 034,97	6 010 827,01
Placeringar		
Övriga aktier och andelar	2 067 152,30	2 067 152,30
	<u>2 067 152,30</u>	<u>2 067 152,30</u>
Placeringar Totalt	2 067 152,30	2 067 152,30
BESTÅENDE AKTIVA Totalt	10 935 441,36	11 521 056,84
RÖRLIGA AKTIVA		
Fordringar		
Kortfristiga		
Kundfordringar	122 174,17	70 787,15
Övriga fordringar	0,19	11 722,09
Resultatregleringar	96,00	0,00
	<u>122 270,36</u>	<u>82 509,24</u>
Fordringar Totalt	122 270,36	82 509,24
Kassa och bank		
Kassa och bank	12 112,82	7 347,37
	<u>12 112,82</u>	<u>7 347,37</u>
Kassa och bank Totalt	12 112,82	7 347,37
RÖRLIGA AKTIVA Totalt	134 383,18	89 856,61
BALANS AKTIVA TOTALT	11 069 824,54	11 610 913,45

	31.12.2021	31.12.2020
BALANS PASSIVA		
EGET KAPITAL		
Aktiekapital	5 146 613,47	5 146 613,47
	<u>5 146 613,47</u>	<u>5 146 613,47</u>
Övriga fonder		
Övriga fonder	2 609 096,50	2 609 096,50
Övriga fonder Totalt	2 609 096,50	2 609 096,50
Balanserad vinst (förlust) från tidigare räkenskapsperioder	-1 000 031,62	-715 028,77
RÄKENSKAPSPERIODENS VINST (FÖRLUST)	-204 875,46	-285 002,85
	<u>1 404 189,42</u>	<u>1 609 064,88</u>
EGET KAPITAL Totalt	6 550 802,89	6 755 678,35
FRÄMMANDE KAPITAL		
Långfristig		
Skulder till kreditinstitut	4 031 623,89	4 257 905,95
	<u>4 031 623,89</u>	<u>4 257 905,95</u>
Långfristig Totalt	4 031 623,89	4 257 905,95
Kortfristig		
Skulder till kreditinstitut	352 564,12	352 564,12
Erhållna förskott	6 350,00	5 000,00
Leverantörsskulder	33 445,24	162 119,19
Övriga skulder	86 548,31	68 831,19
Resultatregleringar	8 490,09	8 814,65
	<u>487 397,76</u>	<u>597 329,15</u>
Kortfristig Totalt	487 397,76	597 329,15
FRÄMMANDE KAPITAL Totalt	4 519 021,65	4 855 235,10
BALANS PASSIVA TOTALT	11 069 824,54	11 610 913,45

	1.1.2021-31.12.2021	1.1.2020-31.12.2020
RESULTATRÄKNING		
INTÄKTER AV FASTIGHET		
Hyror	941 105,46	736 327,56
Övriga intäkter av fastigheten	67 064,58	53 519,53
INTÄKTER AV FASTIGHET Totalt	1 008 170,04	789 847,09
Kreditförluster och korrektivposter	-60 337,22	-107 121,86
	947 832,82	682 725,23
PERSONALKOSTNADER		
Löner och arvoden	-13 850,00	-15 350,00
	-13 850,00	-15 350,00
Löner och arvoden Totalt	-13 850,00	-15 350,00
Lönebikostnader		
Pensionskostnader	0,00	268,45
Övriga lönebikostnader	0,00	-4,38
	0,00	264,07
Lönebikostnader Totalt	0,00	264,07
PERSONALKOSTNADER Totalt	-13 850,00	-15 085,93
AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR		
Avskrivningar enligt plan	-585 615,48	-253 603,71
	-585 615,48	-253 603,71
AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR Totalt	-585 615,48	-253 603,71
KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS SKÖTSEL		
Administration och förvaltning	-60 648,20	-90 867,17
Drifts- och servicekostnader	-23 034,59	-24 094,31
Underhållskostnader	-36 124,73	-54 075,25
Skötsel av gårdsområden	-7 538,32	-2 733,41
Städning	-13 600,52	-14 737,54
Uppvärmning	-98 191,99	-85 097,95
Vatten o avloppsvatten	-31 092,78	-25 841,55
El och gas	-38 690,14	-37 470,36
Avfallshantering	-45 149,25	-46 696,85
Skadeförsäkringar	-5 668,78	-5 357,14
Hyror	-52 591,01	-128 237,15
Fastighetsskatt	-33 113,71	-28 928,72
Reparationer	-29 771,08	-84 745,24
	-475 215,10	-628 882,64
KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS SKÖTSEL Totalt	-475 215,10	-628 882,64
Fastighetsbidrag	-126 847,76	-214 847,05
Finansiella intäkter och kostnader		
Dividendintäkter	1 171,20	0,00
Ränteintäkter	8,21	87,20
Räntekostnader	-79 207,11	-70 243,00
	-78 027,70	-70 155,80
Finansiella intäkter och kostnader Totalt	-78 027,70	-70 155,80
RÄKENSKAPSPERIODENS VINST (FÖRLUST) / ÖVERSKOTT (UNDERSKOTT)	-204 875,46	-285 002,85

Bokslut har upprättats i enlighet med småföretagsförfattningar i förordning för små- och mikroföretag bokslut, kapitel 2 och 3.

VÄRDERINGSPRINCIPER

Bestående aktiva

De bestående aktiva har upptagits i balansräkningen enligt direkta anskaffningskostnader med avdrag för avskrivningar. Avskrivningarna har beräknats degressivt enligt Näringskattelagens maximiprocenter. Övriga utgifter med lång verkningstid har periodiserats på 5 eller 10 år.

NOTER ANGÅENDE RESULTATRÄKNINGEN	31.12.2021	31.12.2020
Periodens avskrivningar		
Övriga långfristiga utgifter	342 823,44	0,00
Byggnader	239 893,14	249 888,69
Konstruktioner	1 801,77	2 252,22
Värmeväxlaren	864,81	1 153,05
Avfallspress	32,09	42,78
Inventarier	200,23	266,97
	<u>585 615,48</u>	<u>253 603,71</u>

NOTER TILL BALANSRÄKNINGENS AKTIVA

UPPGIFTER OM BESTÅENDE AKTIVA	31.12.2021	31.12.2020
Immateriella tillgångar		
Anslutningsavgifter		
Åbo Kabel TV	3 267,05	3 267,05
Fjärrvärmeanslutning	11 575,95	11 575,95
	<u>14 843,00</u>	<u>14 843,00</u>
Övriga långfristiga utgifter		
Verdandi reparationskostnad	3 085 411,09	3 428 234,53
Immateriella totalt	<u>3 100 254,09</u>	<u>3 443 077,53</u>
Materiella tillgångar		
Tomter		
Auragatan 1	100,91	100,91
Byggnader		
Auragatan 1	261 635,61	272 537,10
Avskrivning 4 %	10 465,41	- 10 901,49
	<u>251 170,20</u>	<u>261 635,61</u>
Konstruktioner		
Soprummet	9 008,92	11 261,14
Avskrivning 20 %	- 1 801,77	- 2 252,22
	<u>7 207,15</u>	<u>9 008,92</u>
Byggnader		
Grundreparation 2019	5 735 693,08	5 974 680,28
Avskrivning 4 %	229 427,73	- 238 987,20
	<u>5 506 265,35</u>	<u>5 735 693,08</u>

	31.12.2021	31.12.2020
Värmeväxlaren		
1.1	3 459,20	4 612,25
Avskrivning 25 %	- 864,81	- 1 153,05
	<u>2 594,39</u>	<u>3 459,20</u>
Övriga inventarier		
Avfallspressar		
1.1	128,39	171,17
Avskrivning 25 %	- 32,09	- 42,78
	<u>96,30</u>	<u>128,39</u>
Övriga inventarier		
1.1	800,90	1 067,87
Avskrivning 25 %	- 200,23	- 266,97
	<u>600,67</u>	<u>800,90</u>
Maskiner och inventarier totalt	<u>3 291,36</u>	<u>4 388,49</u>
Materiella tillgångar totalt	<u>5 768 034,97</u>	<u>6 010 827,01</u>

NOTER TILL BALANSRÄKNINGENS PASSIVA

	31.12.2021	31.12.2020
Förändringar i eget kapital		
Aktiekapital		
1.1	5 146 613,47	5 146 613,47
Fond för fritt inbetalt eget kapital		
1.1	2 609 096,50	2 609 096,50
Balanserade vinstmedel	- 1 000 031,62	- 715 028,77
Periodens vinst/förlust	- 204 875,46	- 285 002,85
Eget kapital totalt	<u>6 550 802,89</u>	<u>6 755 678,35</u>

NOTER ANGÅENDE INNEHAV I ANDRA FÖRETAG

		31.12.2021	31.12.2020
Övriga aktier och andelar			
BoAb Verdandi	1-3934	<u>2 067 000,93</u>	<u>2 067 000,93</u>
Finlands Mässa		16,82	16,82
Telefonanslutning	2311237	84,09	84,09
"	2512501	25,23	25,23
"	2512518	25,23	25,23
		<u>151,37</u>	<u>151,37</u>

LÅNGFRISTIGA LÅN

Lån över 5 år	2 621 367,41	2 847 649,47
---------------	--------------	--------------

SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda panter	6 367 000,93	6 367 000,93
----------------	--------------	--------------

Ansvarsförbindelser utanför balansräkning

Övriga ansvarsförbindelser	889 175,91	1 016 201,04
----------------------------	------------	--------------

UNDERTECKNING AV
BOKSLUT OCH VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Åbo / 2022

Olav Sjövall
Styrelseordförande

Christian Ramberg

Henrik Halonen

Fredrik Sunde

Johnny Nykvist

Pia Wolff-Helminen

Mika Soinio

Bill Anckar, VD

REVISIONSANTECKNING

Över utförd granskning har vi idag avgett revisionsberättelse.

Åbo / 2022

BDO Ab, revisionssammanslutning

Jukka Korin CGR

FÖRTECKNING ÖVER BOKFÖRINGENS BÖCKER

	Bevaras som:
Transaktionsdagbok	Minnessticka
Dagbok	"
Huvudbok	"
Balansbok	Inbunden
Specifikationer	"

FÖRTECKNING ÖVER VERIFIKATSLAGEN

	Bevaras som:
04 Utbetalningar	elektroniskt
05 Leverantörsfakturor	"
07 Fakturering	"
08 Hyrestransaktioner	papper
09 Memorial	"
37 Aktia FI37 4055 0012 4439 21	"
20 Danske Bank	"