

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

BOKSLUT

**RÄKENSKAPSPERIODEN
1.1.2022-31.12.2022**

	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*

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 affärslokaler i Verdandihusets gatuplan med anslutande källarutrymmen. Sju av dessa åtta affärslokaler är café- eller restauranglokaler som SvG hyr ut till marknadshyra.

I enlighet med bolagsordningens andra paragraf och principer som fastställts vid bolagets delning 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 2022 till ca 1050 m². Hyressubventionen, definierat som den uppburna hyran i jämförelse med en marknadsmässig hyresnivå, uppskattas ha varit ca 115 000 euro eller i snitt drygt 9 euro/m²/månad under räkenskapsperioden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att ha nått sin kulmen i början av året avmattades fort den utdragna pandemi som haft betydande negativa konsekvenser för hyresgästernas verksamhet, och 1.3.2022 slopades alla coronarestriktioner som gällt aktörer inom restaurangbranschen. Tyvärr fortsatte exceptionella förhållanden att råda under hela räkenskapsåret som en följd av Rysslands invasionskrig mot Ukraina, vilket resulterat i skenande inflation, stigande räntor och därmed en utmanande affärsmiljö för SvG:s hyresgäster. Med beaktande av omständigheterna hölls kreditförlusterna och korrektivposterna på en förhållandevis låg nivå; -30.419,76 euro.

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 2022 var följande:

1.1 – 3.6.2022	3.6.2022 -
Olav Sjövall, ordförande	Olav Sjövall, ordförande
Henrik Halonen, viceordförande	Henrik Halonen, viceordförande
Johnny Nykvist	Oskar Lindberg
Christian Ramberg	Johnny Nykvist
Mika Soinio	Christian Ramberg
Fredrik Sunde	Mika Soinio
Pia Wolff-Helminen	Fredrik Sunde
	Pia Wolff-Helminen

Styrelsen sammanträdde fyra gånger under verksamhetsperioden. Ordinarie bolagsstämma hölls 3.6.2022. Revisionen har handhåfts av BDO Oy med Jukka Korin, CGR, som ansvarsperson.

Intäkterna av fastigheten uppgick under den avslutade räkenskapsperioden till 1 213 577,30 euro (2021: 1 008 170,04 euro) före kreditförluster och korrektivposter.

Kostnaderna för fastighetens skötsel inklusive administration och förvaltning samt vederlag till Verdandi steg till -545 665,25 euro (2021: -475 215,10 euro) som en följd av att amorteringarna i Verdandi återupptogs. Räkenskapsperiodens förlust är -43 317,01 euro (2021: -204 875,46 euro) efter avskrivningar om -582 175,15 euro. Närmare uppgifter framgår ur bokslutet samt tabellen nedan.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Intäkter	249 101	443 576	548 158	682 725*	947 833*	1 183 157*
Resultat	-126 939	-137 861	-392 334	-285 003	-204 875	-43 317
Balansomslutning	8 253 176	8 712 995	11 177 109	11 610 913	11 069 824	10 703 629

* efter kreditförluster och korrigeringsposter

Disponering av årets resultat

Styrelsen föreslår att förlusten för verksamhetsperioden 1.1 - 31.12.2022 belastar det egna kapitalet och att ingen dividend utdelas.

Väsentliga händelser efter räkenskapsperiodens slut

Efter räkenskapsperioden har avtalats om att Briccos hyresavtal gällande affärslokal 4-5 i Verdandi avslutas i förtid. Ett ersättande hyresavtal har ingåtts med Peruna & Co (Skiffer) fr.o.m. 1.3.2023.

Styrelsen har närmare undersökt huruvida det vore ändamålsenligt att sälja en del eller samtliga affärslägenheter i Bostads Ab Verdandi i Åbo under den pågående räkenskapsperioden.

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 hög nivå. Inflationen tär dock på konsumenternas köpkraft, vilket sannolikt återspeglas på efterfrågan på restaurangtjänster under året.

Trots att vid årsskiftet utförd indexjustering av hyran torde resultera i ökade intäkter under 2023, är förväntningen att bolagets resultatet kommer att försämrats något under det pågående räkenskapsåret på grund av de ökade finansiella kostnader som följer av ränteutvecklingen under de senaste månaderna.

Åbo, 4.4.2022

Styrelsen

	31.12.2022	31.12.2021
BALANS AKTIVA		
BESTÅENDE AKTIVA		
Immateriella tillgångar		
Immateriella rättigheter	14 843,00	14 843,00
Övriga långfristiga utgifter	2 742 587,65	3 085 411,09
	<u>2 757 430,65</u>	<u>3 100 254,09</u>
Immateriella tillgångar Totalt	2 757 430,65	3 100 254,09
Materiella tillgångar		
Mark- och vattenområden	100,91	100,91
Byggnader och konstruktioner	5 560 063,83	5 764 642,70
Maskiner och inventarier	2 468,52	3 291,36
	<u>5 562 633,26</u>	<u>5 768 034,97</u>
Materiella tillgångar Totalt	5 562 633,26	5 768 034,97
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	10 387 216,21	10 935 441,36
RÖRLIGA AKTIVA		
Fordringar		
Kortfristiga		
Kundfordringar	110 060,55	122 174,17
Övriga fordringar	24,52	0,19
Resultatregleringar	0,00	96,00
	<u>110 085,07</u>	<u>122 270,36</u>
Fordringar Totalt	110 085,07	122 270,36
Kassa och bank		
Kassa och bank	206 327,26	12 112,82
	<u>206 327,26</u>	<u>12 112,82</u>
Kassa och bank Totalt	206 327,26	12 112,82
RÖRLIGA AKTIVA Totalt	316 412,33	134 383,18
BALANS AKTIVA TOTALT	10 703 628,54	11 069 824,54

	31.12.2022	31.12.2021
BALANS PASSIVA		
EGET KAPITAL		
Aktiekapital	5 146 613,47	5 146 613,47
	<hr/>	<hr/>
	5 146 613,47	5 146 613,47
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	-1 204 907,08	-1 000 031,62
RÄKENSKAPSPERIODENS VINST (FÖRLUST)	-43 317,01	-204 875,46
	<hr/>	<hr/>
	1 360 872,41	1 404 189,42
EGET KAPITAL Totalt	6 507 485,88	6 550 802,89
FRÄMMANDE KAPITAL		
Långfristig		
Skulder till kreditinstitut	1 892 948,67	4 031 623,89
	<hr/>	<hr/>
	1 892 948,67	4 031 623,89
Långfristig Totalt	1 892 948,67	4 031 623,89
Kortfristig		
Skulder till kreditinstitut	2 163 564,12	352 564,12
Erhållna förskott	6 847,67	6 350,00
Leverantörsskulder	25 375,58	33 445,24
Övriga skulder	97 859,11	86 548,31
Resultatregleringar	9 547,51	8 490,09
	<hr/>	<hr/>
	2 303 193,99	487 397,76
Kortfristig Totalt	2 303 193,99	487 397,76
FRÄMMANDE KAPITAL Totalt	4 196 142,66	4 519 021,65
BALANS PASSIVA TOTALT	10 703 628,54	11 069 824,54

	1.1.2022-31.12.2022	1.1.2021-31.12.2021
RESULTATRÄKNING		
INTÄKTER AV FASTIGHET		
Hyror	1 141 294,71	941 105,46
Övriga intäkter av fastigheten	72 282,59	67 064,58
INTÄKTER AV FASTIGHET Totalt	1 213 577,30	1 008 170,04
Kreditförluster och korrektivposter	-30 419,76	-60 337,22
	1 183 157,54	947 832,82
PERSONALKOSTNADER		
Löner och arvoden	-13 600,00	-13 850,00
	-13 600,00	-13 850,00
Löner och arvoden Totalt	-13 600,00	-13 850,00
PERSONALKOSTNADER Totalt	-13 600,00	-13 850,00
KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS SKÖTSEL		
Administration och förvaltning	-69 382,88	-60 648,20
Drifts- och servicekostnader	-24 305,64	-23 034,59
Underhållskostnader	-41 819,70	-36 124,73
Skötsel av gårdsområden	-2 542,42	-7 538,32
Städning	-14 752,76	-13 600,52
Uppvärmning	-109 808,33	-98 191,99
Vatten o avloppsvatten	-11 746,04	-31 092,78
El och gas	-33 154,59	-38 690,14
Avfallshantering	-46 836,02	-45 149,25
Skadeförsäkringar	-6 003,02	-5 668,78
Vederlag	-140 306,64	-52 591,01
Fastighetsskatt	-33 833,57	-33 113,71
Reparationer	-11 173,64	-29 771,08
	-545 665,25	-475 215,10
KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS SKÖTSEL Totalt	-545 665,25	-475 215,10
Fastighetsbidrag	623 892,29	458 767,72
AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR		
Avskrivningar enligt plan	-582 175,15	-585 615,48
	-582 175,15	-585 615,48
AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR Totalt	-582 175,15	-585 615,48
Finansiella intäkter och kostnader		
Dividendintäkter	683,20	1 171,20
Ränteintäkter	2,62	8,21
Räntekostnader	-85 719,97	-79 207,11
	-85 034,15	-78 027,70
Finansiella intäkter och kostnader Totalt	-85 034,15	-78 027,70
RÄKENSKAPSPERIODENS VINST (FÖRLUST) / ÖVERSKOTT (UNDERSKOTT)	-43 317,01	-204 875,46

Bokslut har upprättats i enlighet med småföretagsförfattningar i förordning för små- och mikroföretags 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	31.12.2022	31.12.2021
Periodens avskrivningar		
Övriga långfristiga utgifter	342 823,44	342 823,44
Byggnader	230 297,43	239 893,14
Konstruktioner	8 231,44	1 801,77
Värmeväxlaren	648,60	864,81
Avfallspress	24,06	32,09
Inventarier	150,18	200,23
	<u>582 175,15</u>	<u>585 615,48</u>

NOTER TILL BALANSRÄKNINGENS AKTIVA

UPPGIFTER OM BESTÅENDE AKTIVA	31.12.2022	31.12.2021
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
Avskrivning 10år	- 342 823,44	- 342 823,44
	<u>2 742 587,65</u>	<u>3 085 411,09</u>
Immateriella totalt	<u>2 757 430,65</u>	<u>3 100 254,09</u>
Materiella tillgångar		
Tomter		
Auragatan 1	100,91	100,91
Byggnader		
Auragatan 1	251 170,20	261 635,61
Avskrivning 4 %	10 046,82	- 10 465,41
	<u>241 123,38</u>	<u>251 170,20</u>
Konstruktioner		
Soprummet	7 207,15	9 008,92
Ökning	33 950,00	0,00
Avskrivning 20 %	- 8 231,44	- 1 801,77
	<u>32 925,71</u>	<u>7 207,15</u>

	31.12.2022	31.12.2021
Byggnader		
Grundreparation 2019	5 506 265,35	5 735 693,08
Avskrivning 4 %	<u>220 250,61</u>	<u>- 229 427,73</u>
	5 286 014,74	5 506 265,35
Värmeväxlaren		
1.1	2 594,39	3 459,20
Avskrivning 25 %	<u>- 648,60</u>	<u>- 864,81</u>
	1 945,79	2 594,39
Övriga inventarier		
Avfallspressar		
1.1	96,30	128,39
Avskrivning 25 %	<u>- 24,07</u>	<u>- 32,09</u>
	72,23	96,30
Övriga inventarier		
1.1	600,67	800,90
Avskrivning 25 %	<u>- 150,17</u>	<u>- 200,23</u>
	450,50	600,67
Maskiner och inventarier totalt	<u>2 468,52</u>	<u>3 291,36</u>
Materiella tillgångar totalt	<u>5 562 633,26</u>	<u>5 768 034,97</u>

NOTER TILL BALANSRÄKNINGENS PASSIVA

Förändringar i eget kapital

Aktiekapital

'1.1

	31.12.2022	31.12.2021
	5 146 613,47	5 146 613,47

Fond för fritt inbetalt eget kapital

'1.1

Balanserade vinstmedel

Periodens vinst/förlust

Eget kapital totalt

	2 609 096,50	2 609 096,50
	- 1 204 907,08	- 1 000 031,62
	<u>- 43 317,01</u>	<u>- 204 875,46</u>
	<u>6 507 485,88</u>	<u>6 550 802,89</u>

NOTER ANGÅENDE INNEHAV I ANDRA FÖRETAG

		31.12.2021	31.12.2021
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	682 692,19	2 621 367,41
---------------	------------	--------------

SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

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

Ansvarsförbindelser utanför balansräkning

Övriga ansvarsförbindelser	762 150,78	889 175,91
----------------------------	------------	------------

UNDERTECKNING AV
BOKSLUT OCH VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Åbo / 2023

Olav Sjövall
Styrelseordförande

Christian Ramberg

Henrik Halonen

Fredrik Sunde

Johnny Nykvist

Pia Wolff-Helminen

Mika Soinio

Bill Anckar, VD

Oskar Lindberg

REVISIONSANTECKNING

Över utförd granskning har vi idag avgett revisionsberättelse.

Åbo / 2023

BDO Ab, revisionsammanslutning

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	"

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 12 pages before this page

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument inneholder 12 sider före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 13 pages before this page

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende