

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

BOKSLUT

**RÄKENSKAPSPERIODEN
1.1.2017-31.12.2017**

	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 1.1. – 31.12.2017

Verksamhetsår	<p>Bolaget registrerades år 2016 och det var sålunda bolagets andra verksamhetsår.</p> <p>Bolaget har sitt ursprung Fastighetsaktiebolaget Svenska Gården i Åbo som registrerades år 1897. Det gamla bolaget delades 1.6.2016 genom en sk. total delning i två nya bolag, Fastighetsaktiebolaget Svenska Gården i Åbo och Fastighetsaktiebolaget Auragatan 1 i Åbo (senare Bostads Ab Verdandi i Åbo).</p>															
Ändamål	<p>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 samt därpå befintliga byggnader samt att i första hand erbjuda samfund, organisationer och företag, vilka verkar för svenskspråkiga kulturändamål, samlings- och verksamhetsutrymmen i fastigheten. 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.</p>															
Aktiekapital	<p>Bolagets aktiekapital var 5.082.290,30 euro fördelat på 3.934 aktier.</p>															
Bolagsstämma	<p>Ordinarie bolagsstämman hölls 4.5.2017.</p>															
Styrelse	<p>Styrelsens sammansättning år 2017:</p> <table> <tr> <td>Nils-Erik Bystedt</td> <td>ordförande</td> </tr> <tr> <td>Bill Anckar</td> <td>viceordförande</td> </tr> <tr> <td>Bengt Engblom</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Henrik Karlsson</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Frank Schauman</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gösta Råholm</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pia Wolff-Helminen</td> <td></td> </tr> </table> <p>Styrelsen har sammanträtt sexton gånger under verksamhetsperioden.</p>		Nils-Erik Bystedt	ordförande	Bill Anckar	viceordförande	Bengt Engblom		Henrik Karlsson		Frank Schauman		Gösta Råholm		Pia Wolff-Helminen	
Nils-Erik Bystedt	ordförande															
Bill Anckar	viceordförande															
Bengt Engblom																
Henrik Karlsson																
Frank Schauman																
Gösta Råholm																
Pia Wolff-Helminen																
VD	<p>DE Tony Jäntti har fungerat som VD.</p>															
Revision	<p>Revisionen för år 2017 har handhåfts av revisionssammanslutningen BDO Oy med Jukka Korin, CGR, som huvudansvarig revisor.</p>															
Fastighets-service	<p>Bolagets fastighetsservice har skötts av Domino Kiinteistöpalvelu Oy.</p>															
Försäkring	<p>Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade.</p>															
Reparationer	<p>Planeringen av en grundsanering fortsatte under början av året och bolaget erhöll byggnadslov 12.7.2017. Arbetena påbörjades i oktober 2017. Grundsaneringens kostnader under 2017 uppgick till 1.405.573,20 euro, vilket utgör merparten av kostnadsposten "Reparationer".</p> <p>Övriga små reparationer av underhållskaraktär har gjorts under året.</p>															
Husets grund	<p>Husgrunderna är med föreliggande information inte i behov av omedelbara åtgärder. Bassihuset kommer i och med grundsaneringen att lösgöras från Verdandihuset. Läget uppföljs kontinuerligt.</p>															
Hyresläget	<p>Bassihuset och Gillesgården har stått tomma under saneringen. I Verdandihusets gatuplan har en lokal tillfälligt stått outhyrd två månader, i övrigt allt uthyrt.</p>															
Ekonomi	<p>Intäkterna av fastigheten uppgick under den avslutade räkenskapsperioden till 260.452,65 euro.</p> <p>Reparationer gjordes för 1.419.761,10 euro, av vilket aktiverades 1.405.573,20 euro. Kostnaderna för fastighetens skötsel uppgick till 455.778,62 euro.</p> <p>Räkenskapsperiodens förlust är -126.939,45 euro.</p> <p>Närmare uppgifter framgår ur bokslutet.</p>															

Disponering av årets resultat Styrelsen föreslår att förlusten för verksamhetsperioden 1.6. – 31.12.2017 belastar det egna kapitalet och att ingen dividend utdelas.

Framtids-
utsikter

Fastighetsaktiebolaget Svenska Gården i Åbo äger och förvaltar Bassihuset vid Västra Strandgatan 9 och Gillesgården på innergården vid Auragatan 1. År 2017 var bolagets andra verksamhetsår och det var också ett år då en omfattande grundsanering påbörjades. Husens teknik förnyas och Bassihusets andra våning byggs om till en ny restaurang. Bassihusets vind skall även tas i bruk. Samtidigt byggs en tillbyggnad på innergården som skall ge bättre köksutrymmen för restaurangerna och lagerutrymme i källaren.

I utredningar har det framkommit att halva Bassihusets väggar är från 1750-talet, dvs. långt före Åbo brand. Så huset är definitivt värt att rustas upp till en pärla vid åstranden och en mötesplats för det svenska Åbo. Husets ålder innebär att saneringen medfört flera överraskningar, vilket gjort att arbetena fördröjts. Enligt gällande tidsplan är saneringen slutförd i juli-augusti 2018.

Fastighetens bägge bolags byggnader genomgår omfattande saneringar av byggnaderna. Ägarstrukturen har också förändrats sålunda, att FAB Svenska Gården blivit ägare av gatuplanet i Auragatan 1, vilket genom hyresintäkterna kommer att stärka bolagets ekonomi.

Åbo 20.4.2018

Styrelsen

	31.12.2017	31.12.2016
BALANS AKTIVA		
BESTÅENDE AKTIVA		
Immateriella tillgångar		
Immateriella rättigheter	14 843,00	14 843,00
	<u>14 843,00</u>	<u>14 843,00</u>
Immateriella tillgångar Totalt	14 843,00	14 843,00
Materiella tillgångar		
Mark- och vattenområden	100,91	100,91
Byggnader och konstruktioner	313 317,20	330 037,82
Maskiner och inventarier	10 402,31	13 869,75
Förskottsbetalningar och pågående anskaffningar	1 405 573,20	0,00
	<u>1 729 393,62</u>	<u>344 008,48</u>
Materiella tillgångar Totalt	1 729 393,62	344 008,48
Placeringar		
Övriga aktier och andelar	151,37	211 350,59
BoAb Verdandi	2 067 000,93	0,00
	<u>2 067 152,30</u>	<u>211 350,59</u>
Placeringar Totalt	2 067 152,30	211 350,59
BESTÅENDE AKTIVA Totalt	3 811 388,92	570 202,07
RÖRLIGA AKTIVA		
Fordringar		
Kortfristiga		
Kundfordringar	1 390,00	9 993,97
Lånefordringar	809,75	887,08
Övriga fordringar	251 349,01	999,84
Resultatregleringar	0,00	420,66
	<u>253 548,76</u>	<u>12 301,55</u>
Fordringar Totalt	253 548,76	12 301,55
Kassa och bank		
Kassa och bank	4 188 238,65	12 776,32
	<u>4 188 238,65</u>	<u>12 776,32</u>
Kassa och bank Totalt	4 188 238,65	12 776,32
RÖRLIGA AKTIVA Totalt	4 441 787,41	25 077,87
BALANS AKTIVA TOTALT	8 253 176,33	595 279,94

	31.12.2017	31.12.2016
BALANS PASSIVA		
EGET KAPITAL		
Aktiekapital	5 082 290,30	20 000,00
	<hr/>	<hr/>
	5 082 290,30	20 000,00
Övriga fonder		
Övriga fonder	2 609 096,50	582 625,00
Övriga fonder Totalt	2 609 096,50	582 625,00
Balanserad vinst (förlust) från tidigare räkenskapsperioder	-57 894,21	0,00
RÄKENSKAPSPERIODENS VINST (FÖRLUST)	-126 939,45	-57 894,21
	<hr/>	<hr/>
	2 424 262,84	524 730,79
EGET KAPITAL Totalt	7 506 553,14	544 730,79
FRÄMMANDE KAPITAL		
Kortfristig		
Erhållna förskott	0,00	1 245,20
Leverantörsskulder	727 924,29	26 501,04
Övriga skulder	13 429,96	18 668,86
Resultatregleringar	5 268,94	4 134,05
	<hr/>	<hr/>
	746 623,19	50 549,15
Kortfristig Totalt	746 623,19	50 549,15
FRÄMMANDE KAPITAL Totalt	746 623,19	50 549,15
BALANS PASSIVA TOTALT	8 253 176,33	595 279,94

	1.1.2017-31.12.2017	1.6.2016-31.12.2016
RESULTATRÄKNING		
INTÄKTER AV FASTIGHET		
Hyror	260 452,65	144 823,35
INTÄKTER AV FASTIGHET Totalt	260 452,65	144 823,35
Kreditförluster och korrektivposter	-11 351,19	0,00
	249 101,46	144 823,35
PERSONALKOSTNADER		
Löner och arvoden	-68 525,00	-43 700,00
	-68 525,00	-43 700,00
Lönebikostnader		
Pensionskostnader	-8 028,49	-4 294,77
Övriga lönebikostnader	-984,58	-889,86
	-9 013,07	-5 184,63
Lönebikostnader Totalt	-9 013,07	-5 184,63
PERSONALKOSTNADER Totalt	-77 538,07	-48 884,63
AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR		
Avskrivningar enligt plan	-20 188,06	-13 412,24
	-20 188,06	-13 412,24
AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR Totalt	-20 188,06	-13 412,24
KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS SKÖTSEL		
Administration och förvaltning	-158 090,10	-15 203,44
Drifts- och servicekostnader	-47 378,66	-11 330,29
Städning	-3 731,14	-3 770,33
Uppvärmning	-50 815,45	-15 663,47
Vatten o avloppsvatten	-6 377,01	-4 423,10
El och gas	-20 913,67	-14 734,55
Avfallshantering	-22 043,52	-9 528,55
Skadeförsäkringar	-5 210,09	-844,44
Hyror	-19 200,00	0,00
Fastighetsskatt	-30 293,01	-17 692,54
Reparationer	-14 187,90	-53 419,38
	-378 240,55	-146 610,09
KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS SKÖTSEL Totalt	-378 240,55	-146 610,09
Fastighetsbidrag	-226 865,22	-64 083,61
Finansiella intäkter och kostnader		
Dividendintäkter	732,00	0,00
Ränteintäkter	18,81	0,48
Övriga finansieringsintäkter	99 619,10	6 227,58
Räntekostnader	-444,14	-38,66
	99 925,77	6 189,40
Finansiella intäkter och kostnader Totalt	99 925,77	6 189,40
RÄKENSKAPSPERIODENS VINST (FÖRLUST) / ÖVERSKOTT (UNDERSKOTT)	-126 939,45	-57 894,21

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

RÄKENSKAPSPERIOD

Räkenskapsperiod är företagets andra. Jämförelse tal har visats för den första perioden 1.6.-31.12.2016.

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	31.12.2017	31.12.2016
Periodens avskrivningar		
Byggnader	12 321,74	7 507,82
Konstruktioner	4 398,88	3 207,52
Värmeväxlaren	2 733,19	2 125,81
Avfallspress	101,44	78,90
Inventarier	632,81	492,19
	<u>20 188,06</u>	<u>13 412,24</u>

NOTER TILL BALANSRÄKNINGENS AKTIVA UPPGIFTER OM BESTÅENDE AKTIVA	31.12.2017	31.12.2016
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>
Immateriella totalt	<u>14 843,00</u>	<u>14 843,00</u>
Materiella tillgångar		
Tomter		
Auragatan 1	100,91	100,91
Byggnader		
Auragatan 1	308 043,42	315 551,24
Avskrivning 4 %	- 12 321,74	- 7 507,82
	<u>295 721,68</u>	<u>308 043,42</u>
Konstruktioner		
Soprummet	21 994,40	25 201,92
Avskrivning 4 %	- 4 398,88	- 3 207,52
	<u>17 595,52</u>	<u>21 994,40</u>

	31.12.2017	31.12.2016
Värmeväxlaren		
1.1	10 932,75	13 058,56
Avskrivning 25 %	- 2 733,19	- 2 125,81
	<u>8 199,56</u>	<u>10 932,75</u>
Övriga inventarier		
Avfallspressar		
1.1	405,75	484,65
Avskrivning 25 %	- 101,44	- 78,90
	<u>304,31</u>	<u>405,75</u>
Övriga inventarier		
1.1	2 531,25	3 023,44
Avskrivning 25 %	- 632,81	- 492,19
	<u>1 898,44</u>	<u>2 531,25</u>
Maskiner och inventarier totalt	<u>10 402,31</u>	<u>13 869,75</u>
Pågående anskaffningar	1 405 573,20	0,00
Materiella tillgångar totalt	<u>1 729 393,62</u>	<u>344 008,48</u>

NOTER TILL BALANSRÄKNINGENS PASSIVA

	31.12.2017	31.12.2016
Förändringar i eget kapital		
Aktiekapital		
1.1	20 000,00	20 000,00
Ökning	+ 5 062 290,30	
Fond för fritt inbetalt eget kapital		
1.1	582 625,00	582 625,00
Ökning	2 026 471,50	
Balanserade vinstmedel	- 57 894,21	0,00
Periodens vinst/förlust	- 126 939,45	- 57 894,21
Eget kapital totalt	<u>7 506 553,14</u>	<u>544 730,79</u>

NOTER ANGÅENDE PERSONALEN
VD

1

NOTER ANGÅENDE INNEHAV I ANDRA FÖRETAG

31.12.2017

31.12.2016

Övriga aktier och andelar

BoAb Verdandi	1-3934	2 067 000,93	<u>0,00</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>

ÖVRIGA PLACERINGAR

Aktia Solida-fondandelar

Marknadsvärde	0,00	309 668,74
Bokföringsvärde	0,00	211 199,22
Differens	<u>0,00</u>	<u>98 469,52</u>

ANSVARSFÖRBINDELSER
UTANFÖR BALANSRÄKNINGEN

299 293,95

0,00

UNDERTECKNING AV
BOKSLUT OCH VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Åbo / 2018



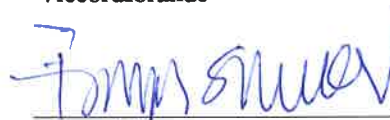
Nils-Erik Bystedt
Styrelseordförande



Bill Anckar
Viceordförande



Bengt Engblom



Frank Schauman



Henrik Karlsson



Pia Wolff-Helminen



Gösta Råholm



Tony Jäntti, VD

REVISIONSANTECKNING

Över utförd granskning har vi idag avgett revisionsberättelse.

Åbo 2 / 5 2018

~~Finnparters BDO Ab, CGR-samfund~~ revisionsammansättning



Jukka Korin CGR

FÖRTECKNING ÖVER BOKFÖRINGENS BÖCKER

	Bevaras som:
Transaktionsdagbok	CD-skiva
Dagbok	"
Huvudbok	"
Balansbok	Inbunden
Specifikationer	"

FÖRTECKNING ÖVER VERIFIKATSLAGEN

	Bevaras som:
	pappersverifikat
03 Löner	"
04 Leverantörsskulder	"
08 Kundtransaktioner	"
09 Memorial	"
37 Aktia FI37 4055 0012 4439 21	"

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Svenska Gården i Åbo

Revision av bokslutet

Uttalande

Vi har utfört en revision av bokslutet för Fastighetsaktiebolaget Svenska Gården i Åbo (fo-nummer 2743416-7) för räkenskapsperioden 1.1–31.12.2017. Bokslutet omfattar balansräkning, resultaträkning och noter till bokslutet.

Enligt vår uppfattning ger bokslutet en rättvisande bild av bolagets ekonomiska ställning samt av resultatet av dess verksamhet i enlighet med i Finland ikraftvarande stadganden gällande upprättande av bokslut och det uppfyller de lagstadgade kraven.

Grund för uttalandet

Vi har utfört vår revision i enlighet med god revisions sed i Finland. Vårt ansvar enligt god revisions sed beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar för revisionen av bokslutet*. Vi är oberoende i förhållande till bolaget enligt de etiska kraven i Finland som gäller den av oss utförda revisionen och vi har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för bokslutet

Styrelsen och verkställande direktören ansvarar för upprättandet av bokslutet och för att bokslutet ger en rättvisande bild i enlighet med i Finland ikraftvarande stadganden gällande upprättande av bokslut samt uppfyller de lagstadgade kraven. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta ett bokslut som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av bokslutet ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 man avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar för revisionen av bokslutet

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida bokslutet som helhet innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i bokslutet.

Som del av en revision enligt god revisions sed använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i bokslutet, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror

på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- Skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- Utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i ledningens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- Drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av bokslutet. Vi 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 bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i bokslutet om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om bokslutet. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- Utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i bokslutet, däribland upplysningarna, och om bokslutet återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi kommunicerar med dem som har ansvar för bolagets styrning avseende, bland annat, revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den, samt betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat under revisionen.

Övriga rapporteringsskyldigheter

Övrig information

Styrelsen och verkställande direktören ansvarar för den övriga informationen. Den övriga informationen omfattar verksamhetsberättelsen. Vårt uttalande om bokslutet täcker inte övrig information.

Vår skyldighet är att läsa den ovan specificerade övriga informationen i samband med revisionen av bokslutet och i samband med detta göra en bedömning av om det finns väsentliga motstridigheter mellan den övriga informationen och bokslutet eller den uppfattning vi har inhämtat under revisionen eller om den i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Det är ytterligare vår skyldighet att bedöma om verksamhetsberättelsen har upprättats enligt gällande bestämmelser om upprättande av verksamhetsberättelse.

Enligt vår uppfattning är uppgifterna i verksamhetsberättelsen och bokslutet enhetliga och verksamhetsberättelsen har upprättats i enlighet med bestämmelserna om upprättande av verksamhetsberättelse.

Om vi utgående från vårt arbete på den övriga informationen, drar slutsatsen att det förekommer en väsentlig felaktighet i verksamhetsberättelsen, bör vi rapportera detta. Vi har ingenting att rapportera gällande detta.

Åbo 2.5.2018

BDO Oy, revisionssammanslutning



Jukka Korin

CGR