

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

BOKSLUT

**RÄKENSKAPSPERIODEN
1.1.2023-31.12.2023**

	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 2023

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 1543 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 2023 till ca 1060 m². Hyressubventionen, definierat som den uppburna hyran i jämförelse med en marknadsmässig hyresnivå, uppskattas ha varit ca 90 000 euro eller i snitt ca 7 euro/m²/månad under räkenskapsperioden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den fortsatt höga inflationen och stigande räntor urholkade hushållens köpkraft, vilket resulterade i en utmanande affärsmiljö för SvG:s hyresgäster. Som en följd av detta bokfördes kreditförluster och korrektivposter om -35 719,80 euro, vilket var i linje med bolagets prognoser.

Under hösten 2023 avslutade bolaget sitt mångåriga samarbete med Danske Bank, och upptog ett ersättande lån om 3,85 miljoner euro i Nordea Bank.

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 2023 var följande:

1.1 – 25.5.2023	25.5.2023 -
Olav Sjövall, ordförande	Fredrik Sunde, ordförande
Henrik Halonen, viceordförande	Henrik Halonen, viceordförande
Oskar Lindberg	Susanna Häyry
Johnny Nykvist	Peter Karlsson
Christian Ramberg	Filip Nyman
Mika Soinio	Christian Ramberg
Fredrik Sunde	
Pia Wolff-Helminen	

Styrelsen sammanträdde sex gånger under verksamhetsperioden. Ordinarie bolagsstämma hölls 25.5.2023. Revisionen har utförts av BDO Oy med CGR Jukka Korin som ansvarsperson.

Utveckling av bolagets verksamhet, resultat och ställning

Intäkterna av fastigheten uppgick under den avslutade räkenskapsperioden till 1 359 988,20 euro (2022: 1 213 577,30 euro) före kreditförluster och korrektivposter.

Kostnaderna för fastighetens skötsel inklusive administration och förvaltning samt vederlag till Verdandi steg till -635 074,61 (2022: -545 665,25 euro), vilket främst har sin förklaring i räntestegringen. Räkenskapsperiodens förlust är -50 128,21euro (2022: -43 317,01 euro) efter avskrivningar om -571 111,24 euro. Närmare uppgifter framgår ur bokslutet samt tabellen nedan.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Intäkter	249 101	443 576	548 158	682 725*	947 833*	1 183 157*	1 323 268*
Resultat	-126 939	-137 861	-392 334	-285 003	-204 875	-43 317	-50 128
Balansomslutning	8 253 176	8 712 995	11 177 109	11 610 913	11 069 824	10 703 629	10 371 456

* efter kreditförluster och korrigeringsposter

Disponering av årets resultat

Styrelsen föreslår att förlusten för verksamhetsperioden 1.1 - 31.12.2023 belastar det egna kapitalet och att ingen dividend utdelas.

Väsentliga händelser efter räkenskapsperiodens slut

Efter räkenskapsperioden har bolagets hyresgäst The Tasting Room Oy försatts i konkurs, vilket kommer att föranleda såväl kreditförluster samt hyresbortfall under 2024.

Framtidsutsikter

Med undantag av normalt fastighetsunderhåll förväntas inga större reparationer bli nödvändiga inom de närmaste åren. Investeringar som följer av anpassningsåtgärder för nya hyresgäster kan dock bli aktuella.

Hyresintäkterna förväntas ligga på en hög nivå också under 2024, men konsumenternas fortsatt svaga köpkraft kan resultera i en avmattad efterfrågan på bl.a. restaurangtjänster och kläder, vilket kan innebära att SvG:s hyresgästers betalningsförmåga temporärt försvagas.

Åbo, 20.3.2023

Styrelsen

	31.12.2023	31.12.2022
BALANS AKTIVA		
BESTÅENDE AKTIVA		
Immateriella tillgångar		
Immateriella rättigheter	14 843,00	14 843,00
Övriga långfristiga utgifter	2 399 764,21	2 742 587,65
	<u>2 414 607,21</u>	<u>2 757 430,65</u>
Immateriella tillgångar Totalt	2 414 607,21	2 757 430,65
Materiella tillgångar		
Mark- och vattenområden	100,91	100,91
Byggnader och konstruktioner	5 332 393,16	5 560 063,83
Maskiner och inventarier	1 851,39	2 468,52
	<u>5 334 345,46</u>	<u>5 562 633,26</u>
Materiella tillgångar Totalt	5 334 345,46	5 562 633,26
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	9 816 104,97	10 387 216,21
RÖRLIGA AKTIVA		
Fordringar		
Kortfristiga		
Kundfordringar	140 072,57	110 060,55
Övriga fordringar	107 948,64	24,52
	<u>248 021,21</u>	<u>110 085,07</u>
Fordringar Totalt	248 021,21	110 085,07
Kassa och bank		
Kassa och bank	307 329,75	206 327,26
	<u>307 329,75</u>	<u>206 327,26</u>
Kassa och bank Totalt	307 329,75	206 327,26
RÖRLIGA AKTIVA Totalt	555 350,96	316 412,33
BALANS AKTIVA TOTALT	10 371 455,93	10 703 628,54

	31.12.2023	31.12.2022
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	-1 248 224,09	-1 204 907,08
RÄKENSKAPSPERIODENS VINST (FÖRLUST)	-50 128,21	-43 317,01
	<u>1 310 744,20</u>	<u>1 360 872,41</u>
EGET KAPITAL Totalt	6 457 357,67	6 507 485,88
FRÄMMANDE KAPITAL		
Långfristig		
Skulder till kreditinstitut	3 500 000,00	1 892 948,67
	<u>3 500 000,00</u>	<u>1 892 948,67</u>
Långfristig Totalt	3 500 000,00	1 892 948,67
Kortfristig		
Skulder till kreditinstitut	300 000,00	2 163 564,12
Erhållna förskott	7 283,13	6 847,67
Leverantörsskulder	45 358,98	25 375,58
Övriga skulder	45 339,40	97 859,11
Resultatregleringar	16 116,75	9 547,51
	<u>414 098,26</u>	<u>2 303 193,99</u>
Kortfristig Totalt	414 098,26	2 303 193,99
FRÄMMANDE KAPITAL Totalt	3 914 098,26	4 196 142,66
BALANS PASSIVA TOTALT	10 371 455,93	10 703 628,54

	1.1.2023-31.12.2023	1.1.2022-31.12.2022
RESULTATRÄKNING		
INTÄKTER AV FASTIGHET		
Hyror	1 258 904,61	1 141 294,71
Övriga intäkter av fastigheten	100 083,59	72 282,59
INTÄKTER AV FASTIGHET Totalt	1 358 988,20	1 213 577,30
Kreditförluster och korrektivposter	-35 719,80	-30 419,76
	1 323 268,40	1 183 157,54
PERSONALKOSTNADER		
Löner och arvoden	-14 600,00	-13 600,00
	-14 600,00	-13 600,00
Löner och arvoden Totalt	-14 600,00	-13 600,00
PERSONALKOSTNADER Totalt	-14 600,00	-13 600,00
KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS SKÖTSEL		
Administration och förvaltning	-69 396,11	-69 382,88
Drifts- och servicekostnader	-28 877,53	-24 305,64
Underhållskostnader	-60 747,14	-41 819,70
Skötsel av gårdsområden	-3 083,86	-2 542,42
Städning	-16 348,70	-14 752,76
Uppvärmning	-114 197,49	-109 808,33
Vatten o avloppsvatten	-21 259,51	-11 746,04
El och gas	-33 472,77	-33 154,59
Avfallshantering	-43 242,35	-46 836,02
Skadeförsäkringar	-6 485,66	-6 003,02
Vederlag	-193 331,18	-140 306,64
Fastighetsskatt	-35 687,10	-33 833,57
Reparationer	-8 945,21	-11 173,64
	-635 074,61	-545 665,25
KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS SKÖTSEL Totalt	-635 074,61	-545 665,25
Fastighetsbidrag	673 593,79	623 892,29
AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR		
Avskrivningar enligt plan	-571 111,24	-582 175,15
	-571 111,24	-582 175,15
AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR Totalt	-571 111,24	-582 175,15
Finansiella intäkter och kostnader		
Dividendintäkter	524,60	683,20
Ränteintäkter	6 588,02	2,62
Räntekostnader	-159 723,38	-85 719,97
	-152 610,76	-85 034,15
Finansiella intäkter och kostnader Totalt	-152 610,76	-85 034,15
RÄKENSKAPSPERIODENS VINST (FÖRLUST) / ÖVERSKOTT (UNDERSKOTT)	-50 128,21	-43 317,01

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	31.12.2023	31.12.2022
Periodens avskrivningar		
Övriga långfristiga utgifter	342 823,44	342 823,44
Byggnader	221 085,53	230 297,43
Konstruktioner	6 585,14	8 231,44
Värmeväxlaren	486,45	648,60
Avfallspress	18,05	24,06
Inventarier	112,63	150,18
	<u>571 111,24</u>	<u>582 175,15</u>

NOTER TILL BALANSRÄKNINGENS AKTIVA

UPPGIFTER OM BESTÅENDE AKTIVA	31.12.2023	31.12.2022
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	2 742 587,65	3 085 411,09
Avskrivning 10år	- 342 823,44	- 342 823,44
	<u>2 399 764,21</u>	<u>2 742 587,65</u>
Immateriella totalt	<u>2 414 607,21</u>	<u>2 757 430,65</u>
Materiella tillgångar		
Tomter		
Auragatan 1	100,91	100,91
Byggnader		
Auragatan 1	241 123,38	251 170,20
Avskrivning 4 %	9 644,94	- 10 046,82
	<u>231 478,44</u>	<u>241 123,38</u>
Konstruktioner		
Soprummet	32 925,71	7 207,15
Ökning	0,00	33 950,00
Avskrivning 20 %	- 6 585,14	- 8 231,44
	<u>26 340,57</u>	<u>32 925,71</u>

	31.12.2023	31.12.2022
Byggnader		
Grundreparation 2019	5 286 014,74	5 506 265,35
Avskrivning 4 %	<u>211 440,59</u>	<u>- 220 250,61</u>
	5 074 574,15	5 286 014,74
Värmeväxlaren		
1.1	1 945,79	2 594,39
Avskrivning 25 %	<u>- 486,45</u>	<u>- 648,60</u>
	1 459,34	1 945,79
Övriga inventarier		
Avfallspressar		
1.1	72,23	96,30
Avskrivning 25 %	<u>- 18,05</u>	<u>- 24,07</u>
	54,18	72,23
Övriga inventarier		
1.1	450,50	600,67
Avskrivning 25 %	<u>- 112,63</u>	<u>- 150,17</u>
	337,87	450,50
Maskiner och inventarier totalt	<u>1 851,39</u>	<u>2 468,52</u>
Materiella tillgångar totalt	<u>5 334 345,46</u>	<u>5 562 633,26</u>

NOTER TILL BALANSRÄKNINGENS PASSIVA

	31.12.2023	31.12.2022
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	<u>- 1 248 224,09</u>	<u>- 1 204 907,08</u>
Periodens vinst/förlust	<u>- 50 128,21</u>	<u>- 43 317,01</u>
Eget kapital totalt	<u>6 457 357,67</u>	<u>6 507 485,88</u>

NOTER ANGÅENDE INNEHAV I ANDRA FÖRETAG

		31.12.2023	31.12.2022
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>

SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda panter	6 367 000,93	6 367 000,93
Ansvarsförbindelser utanför balansräkning		
Övriga ansvarsförbindelser	635 125,65	762 150,78

UNDERTECKNING AV
BOKSLUT OCH VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Åbo / 2024

Fredrik Sunde
Styrelseordförande

Henrik Halonen

Christian Ramberg

Susanna Häyry

Filip Nyman

Peter Karlsson

Bill Anckar, VD

REVISIONSANTECKNING

Över utförd granskning har vi idag avgett revisionsberättelse.

Åbo / 2024

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	"
14 Nordea	"
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