

FASTIGHETSAKTIEBOLAGET
SVENSKA GÅRDEN I ÅBO
FO-nummer 2743416-7

BOKSLUT

RÄKENSKAPSPERIODEN
1.1.2024-31.12.2024

	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 2024

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

I enlighet med de 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 2024 till drygt 800 m². Hyressubventionen, definierat som den uppburna hyran i jämförelse med en marknadsmässig hyresnivå, uppskattas ha varit ca 70 000 euro eller i snitt ca 7 euro/m²/månad under räkenskapsperioden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I januari 2024 blev bolagets hyresgäst The Tasting Room Oy försatt i konkurs, vilket föranledde hyresbortfall om ca 50 000 euro under räkenskapsperioden.

En överenskommelse om en förtida uppsägning av hyresavtalet med Peruna & Co Oy (Skiffer) ingicks i november 2024.

Med avsikt att möjliggöra ytterligare hyreslättnader för svenskspråkiga föreningar utarbetade bolagets styrelse, i enlighet med av aktieägarna fastställd strategi, ett förslag till en omformulerad och klargörande syftesparagraf i bolagsordningen. Detta förslag förkastades dock av några av bolagets aktieägare, och kunde därmed inte registreras.

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 2024 var följande:

Fredrik Sunde, ordförande
Henrik Halonen, viceordförande
Susanna Häyry
Peter Karlsson
Filip Nyman
Christian Ramberg

Styrelsen sammanträdde sex gånger under verksamhetsperioden. Ordinarie bolagsstämma hölls 22.5.2024. 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 1 356 592,05 euro (2023: 1 358 988,20 euro) före kreditförluster och korrektivposter.

Kostnaderna för fastighetens skötsel inklusive administration och förvaltning samt vederlag till Verdandi steg till -670 963,91 euro (2023: -635 074,61 euro), vilket har sin förklaring i ökade räntekostnader samt förmedlingsarvoden. Räkenskapsperiodens förlust är -77 140,38 euro (2023: -50 128,21 euro) efter avskrivningar om -561 090,47 euro. Närmare uppgifter framgår ur bokslutet samt tabellen nedan.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Intäkter	443 576	548 158	682 725*	947 833*	1 183 157*	1 323 268*	1 339 373*
Resultat	-137 861	-392 334	-285 003	-204 875	-43 317	-50 128	-77 140
Balansomslutning	8 712 995	11 177 109	11 610 913	11 069 824	10 703 629	10 371 456	10 021 976

* efter kreditförluster och korrigeringsposter

Disponering av årets resultat

Styrelsen föreslår att förlusten för verksamhetsperioden 1.1 - 31.12.2024 belastar det egna kapitalet och att ingen dividend utdelas.

Väsentliga händelser efter räkenskapsperiodens slut

Kort efter räkenskapsperiodens slut har bolagets hyresgäst Element Wear Oy försatts i konkurs, vilket kommer att föranleda hyresbortfall under år 2025.

Framtidsutsikter

Med undantag av normalt fastighetsunderhåll förväntas inga större reparationer bli nödvändiga inom de närmaste åren. Detta antagande får stöd i en långsiktig underhållsplan som på hösten 2024 uppgjordes för Bassihuset och Gillesgården. Investeringar som följer av anpassningsåtgärder för nya hyresgäster kan dock bli aktuella.

Hyresbortfallet från två affärslokaler under åtminstone stora delar av räkenskapsperioden 2025 förväntas resultera i att hyresintäkterna, därmed också bolagets resultat, sjunker något i jämförelse med året innan.

Åbo, 24.3.2025

Styrelsen

	31.12.2024	31.12.2023
BALANS AKTIVA		
BESTÅENDE AKTIVA		
Immateriella tillgångar		
Immateriella rättigheter	14 843,00	14 843,00
Övriga långfristiga utgifter	2 056 940,77	2 399 764,21
	<u>2 071 783,77</u>	<u>2 414 607,21</u>
Immateriella tillgångar Totalt	2 071 783,77	2 414 607,21
Materiella tillgångar		
Mark- och vattenområden	100,91	100,91
Byggnader och konstruktioner	5 114 882,98	5 332 393,16
Maskiner och inventarier	1 094,54	1 851,39
	<u>5 116 078,43</u>	<u>5 334 345,46</u>
Materiella tillgångar Totalt	5 116 078,43	5 334 345,46
Placeringar		
Övriga aktier och andelar	2 317 152,30	2 067 152,30
	<u>2 317 152,30</u>	<u>2 067 152,30</u>
Placeringar Totalt	2 317 152,30	2 067 152,30
BESTÅENDE AKTIVA Totalt	9 505 014,50	9 816 104,97
RÖRLIGA AKTIVA		
Fordringar		
Kortfristiga		
Kundfordringar	133 697,61	140 072,57
Övriga fordringar	105 207,16	107 948,64
Resultatregleringar	482,65	0,00
	<u>239 387,42</u>	<u>248 021,21</u>
Fordringar Totalt	239 387,42	248 021,21
Kassa och bank		
Kassa och bank	277 573,80	307 329,75
	<u>277 573,80</u>	<u>307 329,75</u>
Kassa och bank Totalt	277 573,80	307 329,75
RÖRLIGA AKTIVA Totalt	516 961,22	555 350,96
BALANS AKTIVA TOTALT	10 021 975,72	10 371 455,93

	31.12.2024	31.12.2023
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	-1 302 252,30	-1 248 224,09
RÄKENSKAPSPERIODENS VINST (FÖRLUST)	-77 140,38	-50 128,21
	<u>1 229 703,82</u>	<u>1 310 744,20</u>
EGET KAPITAL Totalt	6 376 317,29	6 457 357,67
FRÄMMANDE KAPITAL		
Långfristig		
Skulder till kreditinstitut	3 200 000,00	3 500 000,00
	<u>3 200 000,00</u>	<u>3 500 000,00</u>
Långfristig Totalt	3 200 000,00	3 500 000,00
Kortfristig		
Skulder till kreditinstitut	300 000,00	300 000,00
Erhållna förskott	7 397,18	7 283,13
Leverantörsskulder	51 855,22	45 358,98
Övriga skulder	71 883,95	45 339,40
Resultatregleringar	14 522,08	16 116,75
	<u>445 658,43</u>	<u>414 098,26</u>
Kortfristig Totalt	445 658,43	414 098,26
FRÄMMANDE KAPITAL Totalt	3 645 658,43	3 914 098,26
BALANS PASSIVA TOTALT	10 021 975,72	10 371 455,93

	1.1.2024-31.12.2024	1.1.2023-31.12.2023
RESULTATRÄKNING		
INTÄKTER AV FASTIGHET		
Hyror	1 215 630,31	1 258 904,61
Övriga intäkter av fastigheten	140 961,74	100 083,59
INTÄKTER AV FASTIGHET Totalt	1 356 592,05	1 358 988,20
Kreditförluster och korrektivposter	-17 219,07	-35 719,80
	1 339 372,98	1 323 268,40
PERSONALKOSTNADER		
Löner och arvoden	-15 400,00	-14 600,00
	-15 400,00	-14 600,00
Löner och arvoden Totalt	-15 400,00	-14 600,00
PERSONALKOSTNADER Totalt	-15 400,00	-14 600,00
KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS SKÖTSEL		
Administration och förvaltning	-79 335,77	-69 396,11
Drifts- och servicekostnader	-24 004,72	-28 877,53
Underhållskostnader	-48 157,66	-60 747,14
Skötsel av gårdsområden	-2 892,06	-3 083,86
Städning	-16 969,79	-16 348,70
Uppvärmning	-115 515,59	-114 197,49
Vatten o avloppsvatten	-31 140,90	-21 259,51
El och gas	-38 211,21	-33 472,77
Avfallshantering	-42 622,87	-43 242,35
Skadeförsäkringar	-7 047,01	-6 485,66
Vederlag	-200 614,71	-193 331,18
Fastighetsskatt	-40 747,38	-35 687,10
Reparationer	-23 704,24	-8 945,21
	-670 963,91	-635 074,61
KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS SKÖTSEL Totalt	-670 963,91	-635 074,61
Fastighetsbidrag	653 009,07	673 593,79
AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR		
Avskrivningar enligt plan	-561 090,47	-571 111,24
	-561 090,47	-571 111,24
AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR Totalt	-561 090,47	-571 111,24
Finansiella intäkter och kostnader		
Dividendintäkter	854,00	524,60
Ränteintäkter	4 333,83	6 588,02
Räntekostnader	-174 246,81	-159 723,38
	-169 058,98	-152 610,76
Finansiella intäkter och kostnader Totalt	-169 058,98	-152 610,76
RÄKENSKAPSPERIODENS VINST (FÖRLUST) / ÖVERSKOTT (UNDERSKOTT)	-77 140,38	-50 128,21

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	31.12.2024	31.12.2023
Periodens avskrivningar		
Övriga långfristiga utgifter	342 823,44	342 823,44
Byggnader	212 242,08	221 085,53
Konstruktioner	5 268,10	6 585,14
Värmeväxlaren	364,80	486,45
Avfallspress	54,18	18,05
Inventarier	337,87	112,63
	<u>561 090,47</u>	<u>571 111,24</u>

NOTER TILL BALANSRÄKNINGENS AKTIVA

UPPGIFTER OM BESTÅENDE AKTIVA	31.12.2024	31.12.2023
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	2 399 764,21	2 742 587,65
Avskrivning 10år	- 342 823,44	- 342 823,44
	<u>2 056 940,77</u>	<u>2 399 764,21</u>
Immateriella totalt	<u>2 071 783,77</u>	<u>2 414 607,21</u>
Materiella tillgångar		
Tomter		
Auragatan 1	100,91	100,91
Byggnader		
Auragatan 1	231 478,44	241 123,38
Avskrivning 4 %	9 259,08	- 9 644,94
	<u>222 219,36</u>	<u>231 478,44</u>
Konstruktioner		
Soprummet	26 340,57	32 925,71
Avskrivning 20 %	- 5 268,10	- 6 585,14
	<u>21 072,47</u>	<u>26 340,57</u>

	31.12.2024	31.12.2023
Byggnader		
Grundreparation 2019	5 074 574,15	5 286 014,74
Avskrivning 4 %	<u>202 983,00</u>	<u>- 211 440,59</u>
	4 871 591,15	5 074 574,15
Värmeväxlaren		
1.1	1 459,34	1 945,79
Avskrivning 25 %	<u>- 364,80</u>	<u>- 486,45</u>
	1 094,54	1 459,34
Övriga inventarier		
Avfallspressar		
1.1	54,18	72,23
Avskrivning restvärde	<u>- 54,18</u>	<u>- 18,05</u>
	0,00	54,18
Övriga inventarier		
1.1	337,87	450,50
Avskrivning restvärde	<u>- 337,87</u>	<u>- 112,63</u>
	0,00	337,87
Maskiner och inventarier totalt	<u>1 094,54</u>	<u>1 851,39</u>
Materiella tillgångar totalt	<u>5 116 078,43</u>	<u>5 334 345,46</u>

NOTER TILL BALANSRÄKNINGENS PASSIVA

	31.12.2024	31.12.2023
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	- 1 298 352,30	- 1 248 224,09
egna aktier 3692-3694	<u>- 3 900,00</u>	<u>0,00</u>
	- 1 302 252,30	- 1 248 224,09
Periodens vinst/förlust	<u>- 77 140,38</u>	<u>- 50 128,21</u>
Eget kapital totalt	<u>6 376 317,29</u>	<u>6 457 357,67</u>

NOTER ANGÅENDE INNEHAV I ANDRA FÖRETAG

		31.12.2024	31.12.2023
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 ANSVARSFÖRBINDELSER

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

Ansvarsförbindelser utanför balansräkninge

Övriga ansvarsförbindelser	508 100,52	635 125,65
----------------------------	------------	------------

UNDERTECKNING AV
BOKSLUT OCH VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Åbo / 2025

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 / 2025

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 innehåller 12 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