

Årsredovisning för

Aktiebolaget Eesti Maja - Estniska Huset (publ)

556059-9028



Räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31

INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse.....	5
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter.....	12
Revisorsberättelse.....	16
Underskrifter	18

KALLELSE: Aktieägarna i AB Eesti Maja – Estniska Huset kallas härmed till årsstämma torsdagen den 14 maj 2020, kl. 18.00 i Estniska Huset, Wallingatan 34, 1 tr. Stockholm. Närvaroregistrering påbörjas kl. 16.30 och avslutas kl. 17.30. Kallelsen hålls tillgänglig på bolagets hemsida www.eestimaja.se.

ANMÄLAN: Aktieägare som vill delta i årsstämman skall dels vara införd i aktieboken senast måndag den 11 maj, dels anmäla sitt deltagande till bolaget senast måndag den 11 maj 2020, kl. 17.00 under adress AB Eesti Maja – Estniska Huset (publ), Wallingatan 32, 111 24 Stockholm eller e-post: info@eestimaja.se.

CORONA VIRUS: Vänligen besök Bolagets hemsida, www.eestimaja.se, för fortloppande information med anledning av Corona pandemin och eventuella konsekvenser för årsstämman.

ÖVRIGT: Inkomna motioner hanteras under punkt 11 i dagordningen och publiceras i samband med kallelsens utskick på Bolagets hemsida. Styrelsens ställningstagande gällande inkomna motioner publiceras den 27 april 2020. Handlingar för årsstämman finns att hämta fr.o.m. den 27 april 2020. Information, handlingar och fullmaktsformulär gällande årsstämman återfinns på Bolagets hemsida www.eestimaja.se under fliken "Från Styrelsen".

DAGORDNING:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Godkännande av dagordning.
4. Val av en eller två justeringsmän.
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen.
7. Beslut
8. om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen
9. om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
10. om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
11. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorerna.
12. Bestämmande av antal styrelseledamöter och styrelsesuppleanter samt i förekommande fall antalet revisorer och revisorssuppleanter som skall väljas av stämman.
13. Val av styrelse och styrelsesuppleanter, revisorer och revisorssuppleanter samt ledamöter till valberedning och äldreråd.
14. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

Stockholm i april 2020 AB EESTI MAJA – ESTNISKA HUSET (publ)
STYRELSEN

Styrelsen och verkställande direktören för AB Eesti Maja - Estniska Huset avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Aktiebolaget Eesti Maja Estniska Huset (publ) äger och förvaltar fastigheterna Lindbacken 4 och Lindbacken 13 på Wallingatan 32-34 i Stockholm. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att idka fastighetsförvaltning och därmed förenlig verksamhet, bl a att fungera som samlingspunkt för ester i Stockholmsområdet. Som en del av detta syfte kan bolaget även bedriva restaurangverksamhet i egen lokal.

Företaget har sitt säte i Stockholms län.

Juridiska processer

Även det gångna verksamhetsåret har präglats av de kvarvarande problem som tidigare två styrelser och administration (2014-2015, 2015-2017) lämnat efter sig.

Årsstämman 2019 beslutade enhälligt att ge styrelsen i uppdrag att väcka skadeståndstalan mot bolagets tidigare styrelse och verkställande direktör för händelser under räkenskapsåret 2016, men också med hänvisning till att den tidigare styrelsen inte beviljades ansvarsfrihet för perioden 1 januari 16 maj 2017. Skadeståndstalan inlämnades till Stockholms Tingsrätt i maj 2019.

I mars 2019 inlämnades dessutom en stämningsansökan till Stockholms Tingsrätt gällande ett avhysningsmål där det förra fastighetsförvaltarbolaget, Favox AB, under en längre period har hävdats att de har ett giltigt hyresavtal avseende lokalen där fastighetens el-central är belägen. Bolaget menar i sin stämningsansökan att ett sådant avtal aldrig har existerat.

Bägge dessa processer har avspeglat sig i den nuvarande styrelsens arbete och har förorsakat hög arbetsbelastning och extraordinärt höga kostnader, vilka redovisats i både föregående (171 730,00) och årets (1 127 040,85) resultaträkningar. Avhysningsmålet är nu avslutat genom en förlikning där det före detta fastighetsförvaltarbolaget nu lämnar Eesti Maja och parterna står för sina rättegångskostnader.

De juridiska processerna har pågått intensivt under verksamhetsåret och efter hand växt mer i omfattning än vad som kunnat förutses. Kostnaderna för advokater och konsulter belastar därför resultatet även innevarande verksamhetsår, år 2020, mycket negativt.

Anslutning till Fastighetsägarna.

Under år 2020 har bolaget genomfört en överflyttning av den ekonomiska förvaltningen till Fastighetsägarna, vilket kommer att medföra en mer ändamålsenlig service med bättre kvalitet för bl.a. den ekonomiska rapportering för Bolaget.

Ny aktiebok

Under året har ett avtal tecknats med Nordiska Värdepappersregistret AB publ. (NVR), dit Bolagets aktiebok har överförts fr.o.m. 2020-04-01. NVR:s digitala aktiebok på nätet underlättar förberedelser inför bolagsstämma och hantering av aktiebrev. Syftet har varit att skapa ett säkert och modernt hanteringssätt som säkerställer att aktieboken alltid är tillgänglig och uppdaterad.

Underhållsplan och tätare bankkontakter

Den underhållsplan som färdigställdes under föregående verksamhetsår (2018) ligger till grund för den planering för genomförandet av de mer omfattande åtgärderna (framtida stambyte, m.m.). En upphandling för projektledning har initierats för att påbörja aktiviteter listade i underhållsplanen.

För att bibehålla goda relationer med Bolagets bank har möten kontinuerligt genomförts, då bland annat väsentliga händelser inom verksamheten redovisats och diskussioner om framtida finansieringsbehov förts.

Ny struktur för styrelsen

Vid bolagsstämman den 14 maj 2019 återvaldes den sittande styrelsen och utökades med ytterligare en styrelsemedlem till 6 ledamöter. Under verksamhetsåret har verkställande direktören varit föredragande för styrelsen, men formellt inte ingått i den. Motivet för denna strukturella förändring var att få en tydligare

ansvars- och rollfördelning.

Några korta kommentarer till resultaträkningen

Omsättningen under räkenskapsåret uppgick till 4 987 852 kr och resultatet, efter finansiella poster samt skatt, blev -642 656 kr.

Hyrorna för bostäder uppgick till 2 718 824 kr och för lokaler till 2 418 500 kr. Intäkterna är högre än föregående år som påverkades av hyresreduceringar om ca 380 tkr.

Nettoomsättningen påverkas fortfarande bl. a. av långvariga hyresrabatter, -149 471 kr, till flera hyresgäster.

Kostnaderna har ökat, huvudsakligen beroende på dels de stora utgifterna som de olika pågående rättsprocesserna skapar, dels de kostnader som uppkommit i samband med att retroaktivt söka bygglov för de s.k. Jungfrulägenheterna.

Soliditeten har bl.a. av detta långsamt sjunkit över åren. Dock ligger den fortfarande på en godtagbar nivå.

Väsentliga händelser efter bokslutsperiodens slut**Bygglovsärendet**

Den aktuella statusen för "Jungfruprojektet" (tre under åren 2016 - 2017 utan bygglov tillbyggda/avskilda nyskapade lägenheter, Wallingatan 34, vån. 3, 4 och 5) är att de tre hyresgäster, som under en tid haft lägenheterna i sin besittning, har avhysts pga att Stadsbyggnadsnämnden har bedömt lägenheterna som brandfarliga. Beslutet har överklagats men fastslagits av Mark och Miljödömsstolen. Ansökan om retroaktivt bygglov som lämnades in till Stadsbyggnadsnämnden avslogs och överklagades till Länsstyrelsen som nu har beslutat att inte medge bygglov. Styrelsen har beslutat att inte överklaga till högre instans.

Var slutnotan för detta kommer att landa är ovisst. Bolaget kommer förmodligen att drabbas av ytterligare extrakostnader innan projektet kan betraktas som avslutat.

Restaurang

Överlåtelsen från före restauratören till den nya ägaren, som under det senaste året drivit

restaurangen som föreståndare har genomförts och ett nytt hyreskontrakt kommer att gälla från och med den 1 maj 2020.

Ny Aktiebok

Bolagets aktiebok flyttades över den 1 april 2020 till Nordiska Värdepappersregistret AB.

Eesti Majas verksamhetsidé och grundtanke Restaurang, konferens och festvåning

Alltsedan Eesti Majas grundande har syftet varit att skapa ett centrum, "ett hem", för estniska organisationer och sammanslutningar i Storstockholmsområdet.

En bärande del i AB Eesti Majas verksamhetsidé är att det i huset finns en restauratör som kan tillhandahålla luncher samt svarar för tillgången till festvåningen och lokalerna för konferensverksamhet. Under förra verksamhetsåret (2018) meddelade restauranghyresgästen att han avsåg att sluta driva restaurangen. Sedan dess har ett flertal intressenter

intervjuats och förutsättningarna för ett nytt och rimligare hyreskontrakt diskuterats.

De estniska aktiviteterna i husets konferens och festvåning har ökat och en ny generation av användare har kommit in bl. a. med Estniska Kulturskolans barnaktiviteter.

Minst tre sångkörer använder husets lokaler regelbundet, Estniska Kultursamfundet ordnar konstutställningar och författaraftnar. Det ordnas språkkurser i estniska och svenska, ett flertal föreningar har sin verksamhetsbas i huset. Nationaldagen har sin naturliga hemvist i Eesti Maja med högtidsfirande i Scala-teatern samt som "öppet hus" i restaurang och festvå-

ning. I Estniska Lutherska Kyrkans lokaler finns ett fungerande och alltmer populärt bibliotek. Sverigeesternas Kulturarkiv har numera fått förutsättningar för att få finnas kvar i huset även i framtiden. Som en av våra absolut äldsta hyresgäster har den Estniska Förskolans verksamhet bedrivits i Estniska Huset alltsedan 1973.

Med detta sagt, anser vi oss vara på god väg att återföra AB Eesti Maja till dess grundtanke och verksamhetsidé: Att fungera som ett nav och samlingspunkt för esterna i Stockholmsområdet.

Något som styrelsen uppfattat vara syftet med det av Bolagsstämman 2019 givna uppdraget.

Covid 19

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av covid-19 utbrottet kan komma att påverka bolagets framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi kan i dagsläget inte bedöma effekterna långsiktig då det fortfarande är osäkert hur länge pandemin fortgår. I vår analys så ser vi att första halvåret 2020

kommer att innebära att Bolagets totala intäkter från våra lokalhyresgäster kommer att minska marginellt, under förutsättning att Bolaget får ta del av de hyresstödpaket som regeringen har utfärdat. Skulle flera av lokalhyresgästerna gå i konkurs under sista halvåret så kommer effekten på Bolagets omsättning på helåret bli substantiell.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 988	4 541	5 004	4 804
Resultat efter finansiella poster	-643	-371	-370	105
Soliditet (%)	32,5	34,4	34,1	36,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	500 000	794 367	5 412 664	-370 703	6 336 328
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-370 703	370 703	0
Årets resultat				-642 656	-642 656
Belopp vid årets utgång	500 000	794 367	5 041 961	-642 656	5 693 672

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 041 960
årets förlust	-642 656
	4 399 304
disponeras så att i ny räkning överföres	
	4 399 304
	4 399 304

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 987 853	4 540 838
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 987 853	4 540 838
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-4 497 324	-3 574 804
Personalkostnader	3	-476 574	-595 376
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-518 559	-518 556
Övriga rörelsekostnader		-16	-41 877
Summa rörelsekostnader		-5 492 473	-4 730 613
Rörelseresultat		-504 620	-189 775
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 505	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 541	-180 961
Summa finansiella poster		-138 036	-180 928
Resultat efter finansiella poster		-642 656	-370 703
Resultat före skatt		-642 656	-370 703
Årets resultat		-642 656	-370 703

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4, 5	14 753 453	15 201 329
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	70 683
Övriga materiella anläggningstillgångar	7	281 647	279 947
Summa materiella anläggningstillgångar		15 035 100	15 551 959

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	9 190	9 190
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 190	9 190
Summa anläggningstillgångar		15 044 290	15 561 149

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		31 115	916 946
Övriga fordringar		477 528	173 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		425 110	308 183
Summa kortfristiga fordringar		933 753	1 398 350

Kassa och bank

Kassa och bank		1 563 538	1 458 261
Summa kassa och bank		1 563 538	1 458 261
Summa omsättningstillgångar		2 497 291	2 856 611

SUMMA TILLGÅNGAR		17 541 581	18 417 760
-------------------------	--	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500 000	500 000
Reservfond		794 367	794 367
Summa bundet eget kapital		1 294 367	1 294 367
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 041 960	5 412 664
Årets resultat		-642 656	-370 703
Summa fritt eget kapital		4 399 304	5 041 961
Summa eget kapital		5 693 671	6 336 328
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		27 500	27 500
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 740 467	8 990 467
Summa långfristiga skulder		8 767 967	9 017 967
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		250 000	250 000
Förskott från kunder		155 589	214 377
Leverantörsskulder		4 043	0
Övriga skulder		2 146 463	1 424 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		523 848	1 174 649
Summa kortfristiga skulder		3 079 943	3 063 465
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 541 581	18 417 760

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2,3 %
Inventarier	20 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Lokalhyra	2 418 500	2 179 133
Bostadshyra	2 718 824	2 508 080
Hysesreduceringar	-149 471	-146 375
Övriga intäkter	0	0
	4 987 853	4 540 838

Not 3 Medelantalet anställda

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Medelantalet anställda	1	1

Not 4 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 472 855	19 472 855
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 472 855	19 472 855
Ingående avskrivningar	-7 163 147	-6 715 271
Årets avskrivningar	-447 876	-447 876
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 611 023	-7 163 147
Utgående redovisat värde	11 861 832	12 309 708
Taxeringsvärden byggnader Lindbacken 4	33 000 000	10 000 000
Taxeringsvärden byggnader Lindbacken 13	28 793 000	25 455 000
	61 793 000	35 455 000

Not 5 Mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	151 512	151 512
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	151 512	151 512
Ingående uppskrivningar	2 740 109	2 740 109
Utgående ackumulerade uppskrivningar	2 740 109	2 740 109
Utgående redovisat värde	2 891 621	2 891 621
Taxeringsvärden mark Lindbacken 4	16 600 000	16 600 000
Taxeringsvärden mark Lindbacken 13	31 747 000	31 747 000
	48 347 000	48 347 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	353 405	353 405
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	353 405	353 405
Ingående avskrivningar	-212 042	-141 362
Årets avskrivningar	-70 680	-70 680
Utgående ackumulerade avskrivningar	-282 722	-212 042
Utgående redovisat värde	70 683	141 363

Not 7 Konst

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	277 181	277 181
Inköp	2 766	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	279 947	277 181
Utgående redovisat värde	279 947	277 181

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 190	9 190
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 190	9 190
Utgående redovisat värde	9 190	9 190

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Handelsbanken Stadshypotek AB	8 990 467	9 240 467
	8 990 467	9 240 467

Kortfristig del av långfristig skuld 250 000

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen: 7 740 467

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av covid-19 utbrottet kan komma att påverka bolagets framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi kan i dagsläget inte bedöma effekterna långsiktig då det fortfarande är osäkert hur länge pandemin fortgår. I vår analys så ser vi att första halvåret 2020 kommer att innebära att Bolagets totala intäkter från våra lokalhyresgäster kommer att minska marginellt, under förutsättning att Bolaget får ta del av de hyresstödpaket som regeringen har utfärdat. Skulle flera av lokalhyresgästerna gå i konkurs under sista halvåret så kommer effekten på Bolagets omsättning på helåret bli substantiell.

Not 11 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	11 926 000	11 926 000
	11 926 000	11 926 000

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Eesti Maja - Estniska Huset, org.nr 556059-9028

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Eesti Maja - Estniska Huset för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Eesti Maja - Estniska Husets finansiella ställning per den 31 December 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till AB Eesti Maja - Estniska Huset enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 styrelsens och verkställande direktörens 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 årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. 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 årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Eesti Maja - Estniska Huset för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till AB Eesti Maja - Estniska Huset enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 28 April 2020

Ernst & Young AB

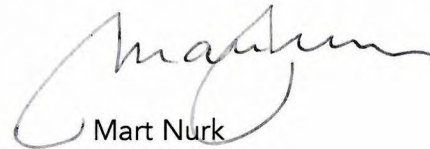


Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Stockholm den 27/4 2020



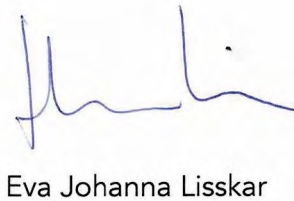
Mats Adamsson
Ordförande



Mart Nurk



Mart Maandi



Eva Johanna Lisskar



Henri Martin Malvet



Andres Muld



Taave Sööt Vahermägi
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 28/4 2020

Ernst & Young AB



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

