

Årsmöteshandlingar

AB Eesti Maja – Estniska Huset (publ)

Bolagsstämma 2022



INNEHÅLL

Kallelse	4
Motion till Eesti Majas årsstämma	6
Styrelsens svar på inlämnad motion	7
Årsredovisning	9
Förvaltningsberättelse.....	10
Resultaträkning	14
Balansräkning	15
Noter.....	17
Underskrifter	21
Revisionsberättelse.....	22

KALLELSE: Aktieägarna i AB Eesti Maja - Estniska Huset kallas härmed till årsstämma torsdagen den 19 maj 2022, kl.18.00 i Estniska Huset, Wallingatan 34, 1 tr. Stockholm. Kallelsen hålls tillgänglig på bolagets hemsida www.eestimaja.se.

Närvaroregistrering påbörjas kl.17.00.

ANMÄLAN: Aktieägare som vill delta i årsstämman skall dels vara införd i aktieboken senast torsdagen den 19 maj 2022, dels anmäla sitt deltagande till bolaget senast fredag den 13 maj 2022, kl.17.00 under adress AB Eesti Maja - Estniska Huset (publ), Wallingatan 32, 111 24 Stockholm eller e-post: info@eestimaja.se.

OMBUD: Aktieägare som företräds genom ombud skall utfärda fullmakt för ombudet. Fullmakt i original, samt för juridisk person även registreringsbevis, bör sändas till Bolaget på ovanstående postadress i god tid före årsstämman. Fullmakten och registreringsbeviset får inte vara äldre än ett år.

COVID 19: Vänligen besök Bolagets hemsida, www.eestimaja.se, för fortlöpande information med anledning av Covid 19 pandemin. Mötet genomförs i enlighet med gällande rekommendationer från Folkhälsomyndigheten.

AKTIEÄGARES FRÅGERÄTT: Aktieägare som är närvarande vid stämman har rätt att begära upplysningar avseende ärenden på dagordningen eller bolagets ekonomiska situation i enlighet med 7 kap. 32 § aktiebolagslagen.

ÖVRIGT: Inkomna motioner publiceras i samband med kallelsens utskick på Bolagets hemsida www.eestimaja.se under fliken "från styrelsen". Årsredovisning med redovisningshandlingar och revisionsberättelse finns att hämta på bolagets hemsida fr.o.m. den 28 april

2022. Information, handlingar och fullmaktsformulär gällande årsstämman återfinns på Bolagets hemsida www.eestimaja.se under fliken "Från Styrelsen". Kopior av handlingarna, samt av kallelsen, sänds kostnadsfritt till de aktieägare som begär det och uppger sin postadress.

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
 - a) om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen
 - b) om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och den verkställande direktören
8. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorerna.
9. Bestämmande av antal styrelseledamöter och styrelsesuppleanter samt i förekommande fall antalet revisorer och revisorssuppleanter som skall väljas av stämman.
10. Val av styrelse och eventuella styrelsesuppleanter, revisorer och eventuella revisorssuppleanter samt ledamöter till valberedning och äldreråd.
11. [Beslut om ändring av bolagsordningen]
12. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

[Punkt 11 - Beslut om ändring av bolagsordningen]

Styrelsen föreslår att stämman beslutar om ändring av bolagsordningen i enlighet med nedan:

Nuvarande lydelse	Föreslagen lydelse
§1 Bolagets firma är Aktiebolaget Eesti Maja - Estniska Huset (publ).	<i>§1 Bolagets företagsnamn är Aktiebolaget Eesti Maja - Estniska Huset (publ).</i>
§7 För granskning av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning och bolagets räkenskaper utses åtminstone en och högst tre revisorer och högst två revisorssuppleanter, för den tiden intill slutet av den ordinarie årsstämma, som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet. Till revisor eller revisorssuppleant kan ett registrerat revisionsbolag väljas.	<i>§7 För granskning av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning och bolagets räkenskaper utses åtminstone en och högst tre revisorer och högst två revisorssuppleanter, för tiden intill slutet av nästa ordinarie årsstämma. Till revisor eller revisorssuppleant kan ett registrerat revisionsbolag väljas.</i>
§10 Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse skett skall annonseras i Svenska Dagbladet. Kallelse till bolagsstämma skall ske tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman.	<i>§10 Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse skett skall annonseras i Svenska Dagbladet.</i>
	<i>§ 13 Styrelsen får samla in fullmakter enligt det förfarande som anges i 7 kap. 4 § andra stycket aktiebolagslagen (2005:551). Styrelsen får inför en bolagsstämma besluta att aktieägarna ska kunna utöva sin rösträtt per post före bolagsstämman.</i>

För giltigt beslut krävs biträde av aktieägare representerande minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de vid stämman företrädde aktierna.

Stockholm i april 2022

AB EESTI MAJA - ESTNISKA HUSET (publ)
STYRELSEN

Motion till Eesti Majas årsstämma 2022-05-19

Idag bedrivs daglig estnisk verksamhet i Stockholm på huvudsakligen två adresser: Wallingatan och Gamla stan. Vi kämpar på båda håll med höga kostnader för att kunna genomföra de olika verksamheterna. I Gamla stan hyr Estniska Skolan lokaler på tre adresser för att kunna hysa alla elever från förskoleklass till klass 9. Lokalerna finns i ett charmigt område men de är små och trånga. Å andra sidan skulle skolan inte ha råd med en större lokalyta. Dessutom finns ett överhängande hot om en sänkt skolpeng till friskolor och en rejäl hyreshöjning som ytterligare skulle försvåra vår existens och verksamhet.

Samtidigt står Eesti Maja inför utmaningar med stora utgifter för bl a stambyte.

Därför föreslår vi från Estniska Skolan att det är dags att slå samman all estnisk verksamhet i staden till ett gemensamt estniskt kulturcentrum där Eesti Maja med all sin verksamhet, Estniska förskolan och Estniska Skolan finns under ett och samma tak.

Förslaget har inte enbart uppenbara ekonomiska fördelar utan ett i all mening levande centrum skulle gagna alla där vi kan hjälpa och stötta varandra dagligdags. Förskolans och skolans verksamheter skulle ges större möjligheter till integrerade aktiviteter och pedagogiskt utbyte. Att våra barn och ungdomar redan skulle finnas i kulturcentret resulterar i en betydligt större möjlighet att fånga upp dem i annan verksamhet inom estniskt liv och kultur i Stockholm. Föräldrarna till förskole- och skolbarnen skulle även de få en starkare anknytning till den bredare estniska verksamheten. Kort sagt skulle möjligheterna till samarbeten öka och nya kontaktnät bildas på ett enklare och smidigare sätt.

Stiftelsen Estniska Skolan i Stockholm har gett mig mandat att vända mig till Eesti Majas årsstämma.

Vårt förslag är att årsstämman beslutar om att undersöka möjligheterna för bildandet av ett gemensamt estniskt kulturcentrum, där Estniska skolan och Eesti Maja, med sina respektive verksamheter, ska kunna samlas under samma tak.

Vi på Estniska Skolan hoppas att vårt förslag faller i god jord och att vi har synliggjort fördelarna med ett levande estniskt kulturcentrum.

I Stiftelsen Estniska Skolan i Stockholms namn

Piia Paljak Särlefalk

rektor på Estniska Skolan i Stockholm

Styrelsens svar på inlämnad motion av Estniska Skolans Stiftelse, Piia Paljak Särlefalk

Styrelsen i Estniska Huset AB har noga diskuterat motionen och avger härmed sitt ställningstagande.

Styrelsen anser att förslaget att bilda ett gemensamt estniskt kulturcentrum är i grunden ett bra förslag. Att se över samtliga intressenters behov av resurser, idag och i framtiden, för att om möjligt komma fram till lösningar som både är kostnadseffektiva och som samtidigt ökar kundnyttan, är något som bör göras fortlöpande.

Styrelsens ställer sig positiv att medverka i en process eller projekt som hanterar motionärens yrkande om att undersöka möjligheterna för bildandet av ett gemensamt estniskt kulturcentrum, där estniska skolan och Eesti Maja, med sina respektive verksamheter, ska kunna samlas under samma tak.

Styrelsen är däremot inte villig att ta huvudansvaret i en sådan process utan ser mer att Estniska Huset bidrar med projektmedlem och/eller deltar i en referensgrupp. Kortsiktigt måste styrelsen prioritera sitt arbete med att hantera behovet av underhållsåtgärder för fastigheten.

Styrelsen anser att årets stämma i sådana fall skall ta ställning till om Estniska Huset skall medverka i ett sådant arbete och att eventuella konsekvenser som påverkar Estniska Huset och som kräver att ett stämmobeslut skall läggas fram till aktieägarna vid ett senare tillfälle.

Styrelsen

Årsredovisning för

Aktiebolaget Eesti Maja - Estniska Huset (publ)

556059-9028



Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

AB Eesti Maja - Estniska Huset

Org.nr 556059-9028

Styrelsen och verkställande direktören för AB Eesti Maja - Estniska Huset avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 (2021)

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, bland annat 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 Stockholm.

De juridiska processerna

Under verksamhetsåret har tre hyresgäster meddelats om uppsägning på grund av brott mot hyresavtalen. Ärendena var vid utgången av årets slut fortfarande kvar för beslut i hyresnämnden. Styrelsens bestämda uppfattning är att alla brott mot hyresavtalen kommer att medföra uppsägning.

Underhållsplan och tätare bankkontakter

Den underhållsplan som färdigställdes 2018 ligger till grund för planering och genomförande av mer omfattande åtgärder (framtida stambyte, m.m.). En upphandling för projektledning har genomförts för att påbörja

aktiviteter listade i underhållsplanen. Under verksamhetsåret har inriktningen på grund av rådande omständigheter varit att endast åtgärda underhållsbehov som måste åtgärdas omedelbart. Underhållsplanen medför betydande investeringar under nästkommande 10-årsperiod, såsom renoveringar av rörstammar, målning av fönster och översyn och renovering av yttertak.

För att bibehålla goda relationer med Bolagets bank har möten genomförts, då bland annat väsentliga händelser inom verksamheten redovisats och diskussioner om framtida finansieringsbehov förts. Dessutom har lånen setts över, checkkrediten avslutats samt ett lån på 1,5 miljoner har återbetalats.

Några korta kommentarer till resultaträkningen

Omsättningen under räkenskapsåret uppgick till 4 413 (4 627) tkr och resultatet, efter finansiella poster, blev 1 762 (606) tkr. Hyrona för bostäder uppgick till 2 547 (2 559) tkr och för lokaler till 1 972 (2 295) tkr. Intäkterna är lägre än föregående år som påverkades av tillfälliga hyresrabatter orsakade av Covid 19 samt hyresreduceringar och outhyrda lokaler om ca 100 tkr.

Covid-19

Covid-19-utbrottet har påverkat bolagets verksamhet, utveckling och finansiella resultat i en viss omfattning. Några av bolagets lokalhyresgäster har även under 2021 erhållit subventionerade hyror pga svårigheter med hyresbetalning och bolaget har i samband med detta sökt och beviljats hyresrabatt/-stöd. Samtliga styrelsemöten, utom ett, har genomförts digitalt och årsstämman genomfördes i enlighet med Folkhälsomyndighetens föreskrifter som en konsekvens av pandemin. En informationskväll för aktieägare och intressenter avhölls den 10 december 2021 och för att dessutom fira Eesti Majas 50 år på Wallingatan.

Bygglovsärendet och utveckling av lokalytor

Jungfruprojektet är namnet på de tre lägenheterna som avskildes och nyskapades under åren 2016 - 2017 utan bygglov. Ytorna skall återställas enligt Stadsbyggnadsnämndens direktiv. Var slutnotan för detta kommer att landa är ovisst. Bolaget kommer sannolikt att drabbas av ytterligare extrakostnader innan projektet kan betraktas som helt avslutat. Under året har en projektgrupp arbetat med uppgift att säkerställa en effektivare uthyrning av bolagets lokaler och som fortsatt ger de estniska organisationerna goda ekonomiska möjligheter att långsiktigt fortsätta sin verksamhet i lokalerna. Diskussioner har inletts med berörda hyresgäster om förutsättningarna framgent.

Rockader och hyressättning i huset

I samband med att Jungfrulägenheterna har återförts till sina stamlägenheter har ytan på plan 5 (Virus) förberetts att återigen bli bostadslägenhet, i enlighet med gällande detaljplan, istället för de rabatterade föreningslokalerna. På

detta sätt frigörs en bostadslägenhet, vilket ger Eesti Maja ett välbehövligt årligt kassatillskott. Föreningarna har förändrade lokalbehov och har erbjudits andra ytor på plan 2. En policy för hyressättning har tagits fram med nya hyresnivåer som bättre avspeglar den lokala marknaden.

Konstsamlingen

Eesti Maja äger en konstsamling som hör till de största samlingarna av estnisk konst utanför Estland med 450 objekt, tillkomna under 1944 - 1991. Huvuddelen skapad av estniska konstnärer i Sverige och Estland. Arbetet med ett förvaltningsavtal för konsten har inletts med Estniska Kultursamfundet (EKK). Under 2021 försåldes en mindre mängd tavlor försöksvis i enlighet med då gällande policy.

Restaurangen

En ny restauratör tillträdde i juni 2021. Pandemin har drabbat restaurangen mycket kraftigt och utsatt verksamheten för betydande administrativa utmaningar. Dessvärre har kvalitet eller affärsmässighet inte kunnat upprätthållas vilket gör det nödvändigt att göra en översyn av restaurangverksamheten under innevarande år.

Återbetald fastighetsskatt

De undre våningarna av Eesti Maja har klassats som kulturbyggnad och därmed blivit skattebefriade. Skatteverket har retroaktivt återbetalat 1,5 miljoner kr varav proportionerlig del i sin tur kommer att utbetalas till berörda lokalhyresgäster.

Ny revisor

Under våren har en upphandling av ny revisor genomförts och beslutats av bolagsstämman. Ny revisor är BDO, Karolina Lövström.

Väsentliga händelser efter bokslutsperiodens slut

En stämmningsansökan gentemot AB Eesti Maja - Estniska Huset inlämnades till Stockholm Tingsrätt av en av de före detta hyresgästerna i de så kallade Jungfrulägenheterna.

Hyresgästen yrkade att AB Eesti Maja skall förpliktas att betala 600 000 SEK jämte ränta som ersättning för erlagd förmedlingsavgift för hyreskontraktet plus övriga kostnader, totalt

över 750 000 kr. Eesti Maja bestred yrkandet till fullo, då någon försäljning av hyreskontrakt inte skett i Eesti Majas regi. Eesti Maja föreslog en förlikning med 50 000 SEK, eftersom Eesti Maja 2017 felaktigt skrivit på ett kontrakt för en lägenhet som saknade bygglov. Motparten accepterade förlikningsbudet. Ett liknande krav på ersättning har kommit från en annan av de tre hyresgästerna. Frågan är ännu inte avgjord (feb 2022).

Den viktiga restaurangverksamheten stängdes tillfälligt ner under våren 2022 efter att avtalet med nuvarande restauratör avslutats. Estniska Huset letar nu efter en ny restauratör

för verksamheten och förhoppningsvis kan verksamheten starta upp efter sommaren.

En aktivitets- och kostnadsinventering för kommande stamrörsbyten har genomförts med syfte att i detalj klarlägga omfånget och kostnaden för renoveringarna.

Risken för långsiktiga negativa ekonomiska effekter av pandemin har minskat. Pandemin påverkar dock även innevarande verksamhetsår negativt, bland annat genom minskade intäkter från några av våra lokalhyresgäster. Skulle någon eller några av de större lokalhyresgästerna gå i konkurs så kommer effekten på Bolagets omsättning på helåret bli substantiell.

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 och serveringen i festvåningen samt lokalerna för konferensverksamhet. De estniska aktiviteterna i husets konferens- och festvåning har starkt påverkats av den nedstängning som varit resultatet av myndigheternas regler och rekommendationer till följd av Covid-19-epidemin.

Under normalåren använder dock minst tre sångköror husets lokaler regelbundet, Estniska Kultursamfundet anordnar konstutställningar och författaraftnar. Det anordnas språkkurser i estniska och svenska, ett flertal föreningar har sin verksamhetsbas i huset. Nationaldagen har sin naturliga hemvist i Eesti Maja med högtidsfirande i Scalateatern samt med öppet hus i restaurang och festvåning. I Estniska evangelisk-lutherska kyrkans lokaler finns ett fungerande och alltmer populärt bibliotek. Sverigeesternas Kulturarkiv har skapat sig förutsättningar för att även fortsatt

kunna verka i huset. Som en av våra absolut äldsta hyresgäster har den Estniska Förskolans verksamhet bedrivits i Estniska Huset alltsedan 1973. Medan alla större publikevenemangen under större delen av 2021 ställdes in, fortsatte Stockholms Estniska Kör, Sverigeesternas Riksförbunds arkivgrupp, Estniska Kulturskolan, Estniska Församlingen och Estlandssvenskarna sin verksamhet i huset. Precis som Estniska Lärdomssällskapet och Estniska Kultursamfundet anpassade alla föreningar sig till den rådande verkligheten och genomförde sina aktiviteter i hybridform, med ett fåtal personer fysiskt närvarande i välventilerade utrymmen och övriga via digitala mötesplattformar.

Med detta sagt, ligger AB Eesti Majas grundtanke och verksamhetsidé fast: Att fungera som ett nav och samlingspunkt för esterna i Stockholmsområdet. Ovanstående, och att förvaltningsmässigt vara på god väg att återskapa ordning och reda, har styrelsen uppfattat vara syftet med det av Bolagsstämman givna uppdraget.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	4 413	4 627	4 988	4 541
Resultat efter fin. poster (tkr)	1 762	606	-643	-371
Soliditet (%)	43,1	35,1	32,5	34,4

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst	Årets vinst
Vid årets början	500 000	794 367	4 399 304	606 334
Årets årsstämma			606 335	-606 334
Årets resultat				1 425 961
Vid årets slut	500 000	794 367	5 005 639	1 425 961

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

- balanserat resultat	5 005 638
- årets vinst	1 425 961
Totalt	6 431 599
disponeras så att:	
- i ny räkning överföres	6 431 599
Summa	6 431 599

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 413 028	4 627 390
Övriga rörelseintäkter		247 795	1 280 353
Summa rörelseintäkter		4 660 823	5 907 743
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 519 646	-4 089 444
Personalkostnader och arvoden	4	-772 271	-571 041
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-447 876	-447 876
Summa rörelsekostnader		-2 739 793	-5 108 361
Rörelseresultat		1 921 030	799 382
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 515	118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-164 766	-193 166
Summa finansiella poster		-159 251	-193 048
Resultat före skatt		1 561 723	606 334
Skatter			
Skatt		-135 763	-
Årets resultat		1 425 961	606 334



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Belopp i kr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	13 857 701	14 305 577
Inventarier, maskiner och installationer	6	-	-
Övr materiella anläggningstillgångar	7	281 647	281 647
Summa materiella anläggningstillgångar		14 139 348	14 587 224
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	9 190	9 190
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 190	9 190
Summa anläggningstillgångar		14 148 538	14 596 414
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		212 446	97 366
Övriga fordringar	9	1 332 157	2 104 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 010	305 113
Summa kortfristiga fordringar		1 578 613	2 507 193
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 588 268	834 903
Summa kassa och bank		2 588 268	834 903
Summa omsättningstillgångar		4 166 881	3 342 096
SUMMA TILLGÅNGAR		18 315 419	17 938 510

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Belopp i kr

Not 2021-12-31 2020-12-31

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		5 005 639	4 399 304
Årets resultat		1 425 961	606 334
Summa fritt eget kapital		6 431 600	5 005 638

Summa eget kapital **7 725 967** **6 300 005**

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder		200 056	-
Summa obeskattade reserver		200 056	-
Summa långfristiga skulder		2 165 000	8 767 967

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10,11	1 637 500	2 137 500
Övriga skulder		27 500	27 500
Summa långfristiga skulder		1 665 000	2 165 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfr skuld	10,11	5 350 000	6 602 967
Leverantörsskulder		199 822	374 575
Skatteskulder		-	551 778
Övriga skulder		2 302 305	1 173 683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		872 269	770 502
Summa kortfristiga skulder		8 724 396	9 473 505

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **18 315 419** **17 938 510**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6%) i förhållande till balansomslutningen.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
- Byggnader	2,3	(2,3)
- Inventarier	20	(20)

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Hyror, bostäder	2 547 348	2 559 042
Hyror, lokaler	1 971 581	2 294 517
Outhyrda lokaler	-50 863	-33 915
Hysesreduceringar	-55 038	-192 254
	4 413 028	4 627 390

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Revisionarvode	102 983	145 263
Fastigheten omklassificerats	-1 462 861	
Summa	-1 359 878	145 263

Med revisionsarvode avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltningsuppgifter, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föränlads av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter.

Övriga externa kostnader har under 2021 minskat med 1.462.861 kr på grund av återbetalningen av fastighetsskatt, en engångseffekt av omklassificeringen av fastigheten Lindbacken 4 till kulturhus.

Not 4 Personal

Personal	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Medelantalet anställda	1	1
Summa	1	1

Löner, styrelsearvoden och sociala kostnader	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Löner och andra ersättningar:	300 000	174 139
Styrelsearvoden	250 000	250 000
Summa	550 000	424 139
Sociala kostnader	222 271	146 902
(varav pensionskostnader)	24 996	24 996

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
- Byggnad 1970-12-14	19 472 855	19 472 855
- Mark 1970-12-14	151 512	151 512
- Mark / uppskrivning	2 740 109	2 740 109
	22 364 476	22 364 476
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-8 058 899	-7 611 023
- Årets avskrivning enligt plan	-447 876	-447 876
	-8 506 775	-8 058 899
Redovisat värde vid årets slut	13 857 701	14 305 577
Taxeringsvärde. 2020, Lindbacken 4, värdeår 1999		
Byggnader	33 000 000	33 000 000
Mark	28 000 000	28 000 000
Endast lokaler i fastigheten Lindbacken 4	61 000 000	61 000 000

Taxeringsvärde. 2020, Lindbacken 13, värdeår 1983

Byggnader	28 793 000	28 793 000
Mark	45 956 000	45 956 000
	74 749 000	74 749 000

Fördelas på

Bostäder, 22 st lägenheter	69 000 000	69 000 000
Lokaler	5 749 000	5 749 000
	74 749 000	74 749 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska installationer

	2021	2020
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Ingående anskaffningsvärde	353 405	353 405
	353 405	353 405
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-353 405	-353 405
	-353 405	-353 405
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 7 Konst

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	281 647	281 647
Vid årets slut	281 647	281 647
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets slut		
Redovisat värde vid årets slut	281 647	281 647



Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 190	9 190
Redovisat värde vid årets slut	9 190	9 190

Not 9 Övriga fordringar

	2021	
Skatter	571 215	
Klientmedelskonto fastighetsägarna Service	810 080	1 054 708
Förlikning reglerad i början av jan		1 050 000
	1 381 295	2 104 708

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Långgivare Handelsbanken, reverslån	6 987 500	8 740 467
Kortfristig del av långfristig skuld	-5 350 000	-6 602 967
Skuld förväntas betalas efter 1 år men inom 5 år efter balansdagen	1 637 500	2 137 500

Not 11 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter	2021-12-31	31-12-2020
Fastighetsinteckningar	12 116 000	12 116 000
Eventualförpliktelser		
Eventualförpliktelser	INGA	INGA

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av covid-19 utbrottet kan komma påverka bolagets framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi kan i dagsläget inte bedöma effekterna långsiktigt då det fortfarande är osäkert hur länge pandemin pågår. Skulle flera av lokalhyresgästerna gå i konkurs under 2022 så kommer effekten för bolaget bli betydande.

Stockholm den 28/4 2022



Mats Adamsson
Ordförande



Mart Maandi



Henri Malvet



Andres Muld



Mark Teose



Taave Sööt Vahermägi
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2022

BDO Hälsö AB



Karolina Lövström
Auktoriserad revisor

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 år 2021.

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 2021 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 april 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 huruvida 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. Risken 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 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 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 år 2021 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 revisionsssed 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 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2022

BDO Mälardalen AB



Karolina Lövström

Auktoriserad revisor

