

Årsredovisning för

# **Aktiebolaget Eesti Maja - Estniska Huset (publ)**

556059-9028



Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Publiceras i Post-och Inrikes Tidningar samt på Bolagets hemsida den 13 april**

## **ÅRSSTÄMMA AB EESTI MAJA - ESTNISKA HUSET (publ)**

**KALLELSE:** Aktieägarna i AB Eesti Maja - Estniska Huset kallas härmed till årsstämma måndagen den 15 maj 2023 kl.18.00 i Bengt Dahlgren AB:s lokaler, Hammarby Allé 47, 5 tr. Stockholm. Kallelsen hålls tillgänglig på bolagets hemsida [www.eestimaja.se](http://www.eestimaja.se). Närvaroregistrering påbörjas kl.17.30.

**ANMÄLAN:** Aktieägare som vill delta i årsstämman skall dels vara införd i aktieboken senast per måndagen den 15 maj 2023, dels anmäla sitt deltagande till bolaget senast måndag den 8 maj 2023 under adress AB Eesti Maja - Estniska Huset (publ), Wallingatan 32, 111 24 Stockholm eller e-post: [info@estimaja.se](mailto:info@estimaja.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 post-adress i god tid före årsstämman. Fullmakten och registreringsbeviset får inte vara äldre än ett år.

**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](http://www.eestimaja.se) under fliken "från styrelsen". Årsredovisning med redovisningshandlingar och revisionsberättelse finns att hämta på bolagets hemsida fr.o.m. den 28 april 2023. Information, handlingar och fullmaktsformulär gällande årsstämman återfinns på bolagets hemsida [www.eestimaja.se](http://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. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

Stockholm i april 2023

AB EESTI MAJA - ESTNISKA HUSET (publ)  
STYRELSEN

## INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning .....	8
Balansräkning .....	9
Noter.....	11
Underskrifter .....	15
Revisionsberättelse.....	16

## **AB Eesti Maja - Estniska Huset**

Org.nr 556059-9028

Styrelsen och verkställande direktören för AB Eesti Maja - Estniska Huset avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 (2022)**

## **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.

### **Hyresförhandlingarna**

Hyresförhandlingarna mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen har avslutats. Hyran för våra bostäder höjs med ca 3 procent. Hyreshöjningen skall gälla retroaktivt för helåret 2023. Det är viktigt att de nya hyrorna kommer på plats, för hyror är ju Eesti Majas enda intäktskälla. Nästa hyresförhandling kommer att ske under 2024, efter genomfört stambyte och renovering av kök och badrum. Förhandlingen kommer att grunda sig på bedömningen av det nya bruksvärdet.

Gällande våra lokalhyresgäster så har nya hyror presenterats enligt ny hyrespolicy. Hyresgäster med estnisk verksamhet kommer

fortsättningsvis också erbjudas subventionerade hyror i olika nivåer beroende bl.a. på om man åtnjuter kommunala, statliga eller andra bidragsformer. Verksamheter som endast drivs av medlemsavgifter får störst subvention. Lokalhyresgäster utan någon koppling till vår estniska verksamhet kommer att anpassas successivt till gällande marknadshyror. Om Eesti Maja inte har en stadig ekonomi, förfelas verksamhetens idé - att vara en samlingspunkt för de estniska verksamheterna i Storstockholmsområdet.

### **De juridiska processerna**

Under verksamhetsåret har arbetet fortsatt med att säga upp hyresgäster som brutit mot hyresavtalen. Ärendena har gått vidare till Hyresnämnden som beslutat till Eesti Majas fördel. I ett fall har hyresgästen överklagat till hovrätten som också beslutat till Eesti Majas fördel.

### **Underhållsplan och fortlöpande bankkontakter**

Den underhållsplan som fastställdes 2018 ligger till grund för det fortsatta arbetet för det kommande stambytet. En upphandling för projektledning har genomförts för att

påbörja aktiviteter listade i underhållsplanen. Underhållsplanen för bl.a. stambytet medför betydande investeringar i storleksordningen 35 miljoner kronor under nästkommande 15-årsperiod. 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.

### **Några korta kommentarer till resultaträkningen**

Omsättningen under räkenskapsåret uppgick till 4 771 (4 413) tkr och resultatet, efter finansiella poster, blev -586 (1 762) tkr. Hyrorna för bostäder uppgick till 2 651 (2 547) tkr och för lokaler till 2 437 (1 972) tkr.

### **Utveckling av lokalytor**

Under de senaste åren har en projektgrupp arbetat med uppgift att säkerställa en effektivare uthyrning av Eesti Majas lokaler och som fortsatt ger de estniska organisationerna goda ekonomiska möjligheter att långsiktigt fortsätta sina verksamheter i lokalerna. Diskussioner har genomförts med berörda hyresgäster om förutsättningarna framgent.

### **Rockader och hyressättning i huset**

I samband med att föreningarna på plan 5 (Viru) kommer att flytta ut och ytan åter skall bli bostadslägenhet har föreningarna erbjudits andra ytor på plan 2. En policy för hyressättning har tagits fram med nya hyresnivåer som bättre avspeglar den lokala marknaden.

### **Konstsamlingen**

Eesti Majas konstsamling hör till de största samlingarna av estnisk konst utanför Estland med ca 450 objekt. Huvuddelen är skapade av estniska konstnärer i Sverige och Estland. Eesti Maja har beslutat att renodla sin konstsamling till att bli mer tydligt fokuserad på den estniska konsten i Sverige, det betyder att den i huvudsak ska bestå av verk av estniska konstnärer verksamma i Sverige under perioden 1944 - 1991. Därför försåldes en mindre mängd tavlor under året. Eesti Maja kommer att fortsätta att

renodla konstsamlingen genom försäljningar. Under 2022 överlämnades även fyra konsthistoriskt värdefulla verk till Estlands Konstmuseum. Arbetet med ett förvaltningsavtal för konsten har inletts med Estniska Kultursamfundet (EKK).

### **Restaurang och festvåning**

Restauratören som tillträdde 2021 drabbades hårt av pandemin och hyreskontraktet avslutades under 2022. Ny restauratör kommer inte anlitas förrän husets stambyte är genomfört. Uthyrning av festvåningen dagtid har ökat främst till externa sammankomster och konferenser. Som tidigare gäller att estniska föreningar får använda lokalerna hyresfritt.

### **Återbetald fastighetsskatt**

De undre våningarna (fastigheten Lindbacken 4) av Eesti Maja har klassats som kulturbyggnad och därmed blivit skattebefriade. Skatteverket har retroaktivt återbetalat 1,5 miljoner kr varav proportionerlig del har utbetalats till berörda lokalhyresgäster.

### **Väsentliga händelser efter bokslutsperiodens slut**

Under 2023 påbörjades hyresförhandlingar med Scala teatern med målsättning att teckna ett nytt långsiktigt hyresavtal. Syftet är att säkra den viktigaste intäktskällan långsiktigt.

En av hyresgästerna som blivit uppsagd på grund av brott mot hyresavtalet och därmed förlorat sin hyresrätt har stämt Eesti Maja vid Tingsrätten och yrkar på skadestånd om 600 000 kr plus ränta. Summan återspeglar det som hyresgästen påstår sig ha betalat till företrädare för AB Eesti Maja - Estniska Huset för att få hyreskontraktet. Huvudförhandling kommer att genomföras den 25 maj 2023.

Den största investeringen sedan huset förvärvades 1971 har påbörjats. Huset skall genomgå ett stamrörsbyte som kommer att slutföras i mars 2024. En totalentreprenad har upphandlats för arbetet som påbörjades den 2 maj 2023. I samband med detta så ändrades också bolagets redovisningsregelverk från K2 till K3 vilket innebär redovisningsmässiga fördelar vid t.ex. omfattande fastighetsunderhåll.

## 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.

Äldrerådet i Eesti Maja har under året beslutat att genomföra en evenemangsserie under namnet Eesti Maja Klubi. Evenemangen äger rum som After Work på fredagar en gång i månaden och de arrangeras i samarbete med föreningar verksamma i Eesti Maja.

Som tidigare år använder 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 estnisk evangelisk-lutherska kyrkans lokaler finns ett fungerande 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. De som återupptog sin verksamhet efter pandemin var Stockholms Estniska Kör, folkdansgruppen Virvel, Sverigeesternas Riksförbunds arkivgrupp, Estniska Kulturskolan, Estniska Församlingen, Estlandssvenskarna, Estniska Lärdomsällskapet och Estniska Kultursamfundet. Under 2022 startades även en ny kör, Stockholms Estniska Barnkör, som har sin verksamhet i Eesti Maja.

Efter Rysslands fullskaliga anfall mot Ukraina den 24 februari 2022 har Eesti Maja erbjudit sina lokaler till den ukrainska centralorganisationen Nordic Ukraine Forum för möten och sammankomster. Sedan tidigare har oppositionella Belarus Folkambassad sin verksamhet i Eesti Maja.

\*\*\*

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.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning (tkr)	4 771	4 413	4 627	4 988
Resultat efter fin. poster (tkr)	-586	1 762	606	-643
Soliditet (%)	42,6	43,1	35,1	32,5

### **Förändringar i eget kapital**

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst	Årets vinst
Vid årets början	500 000	794 367	5 005 639	1 425 961
Årets årsstämma			1 425 961	-1 425 961
Årets resultat				-393 477
<b>Vid årets slut</b>	<b>500 000</b>	<b>794 367</b>	<b>6 431 600</b>	<b>-393 477</b>

### **Resultatdisposition**

#### **Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):**

- balanserat resultat	6 431 599
- årets vinst	-393 477
<b>Totalt</b>	<b>6 038 122</b>
disponeras så att:	
- i ny räkning överföres	6 038 122
<b>Summa</b>	<b>6 038 122</b>

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

# RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 - 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 - 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 770 740	4 413 028
Övriga rörelseintäkter		154 823	247 795
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 925 563</b>	<b>4 660 823</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-4 100 153	-1 519 646
Personalkostnader och arvoden	4	-808 601	-772 271
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-447 876	-447 876
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 356 630</b>	<b>-2 739 793</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-431 067</b>	<b>1 921 030</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 281	5 515
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 235	-164 766
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-154 954</b>	<b>-159 251</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-586 021</b>	<b>1 761 779</b>
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		200 056	-200 056
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>200 056</b>	<b>-200 056</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-385 965</b>	<b>1 561 723</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt		-7 512	-135 763
<b>Årets resultat</b>		<b>-393 477</b>	<b>1 425 961</b>



# BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	13 409 825	13 857 701
Inventarier, maskiner och installationer	6	-	-
Övr materiella anläggningstillgångar	7	261 054	281 647
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 670 879</b>	<b>14 139 348</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	9 190	9 190
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 190</b>	<b>9 190</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 680 069</b>	<b>14 148 538</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		37 708	212 446
Övriga fordringar	9	1 030 635	1 332 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 923	34 010
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 143 266</b>	<b>1 578 613</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 393 048	2 588 268
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 393 048</b>	<b>2 588 268</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 536 314</b>	<b>4 166 881</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 216 383</b>	<b>18 315 419</b>

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

*Belopp i kr* **Not**    **2022-12-31**    **2021-12-31**

**Eget kapital**

**Bundet eget kapital**

Aktiekapital	500 000	500 000
Reservfond	794 367	794 367
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 294 367</b>	<b>1 294 367</b>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat	6 431 599	5 005 639
Årets resultat	-393 477	1 425 961
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>6 038 122</b>	<b>6 431 600</b>

**Summa eget kapital** **7 332 489**    **7 725 967**

**Obeskattade reserver**

Periodiseringsfonder	-	200 056
Summa obeskattade reserver	-	200 056

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	10,11	2 000 000	1 637 500
Övriga skulder		27 500	27 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 027 500</b>	<b>1 665 000</b>

**Kortfristiga skulder**

Kortfristig del av långfr skuld	10,11	4 800 000	5 350 000
Leverantörsskulder		535 465	199 822
Skatteskulder		200	-
Övriga skulder		1 134 153	2 302 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 386 576	872 269
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 856 969</b>	<b>8 724 396</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** **17 216 383**    **18 315 419**

# 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	% per år	(% föreg år)
- Byggnader	2,3	(2,3)
- Inventarier	20	(20)

## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Hyror, bostäder	2 651 972	2 547 348
Hyror, lokaler	2 436 697	1 971 581
Outhyrda lokaler	-56 651	-50 863
Hysesreduceringar	-17 538	-55 038
Outhyrda bostäder	-243 740	
	<b>4 770 740</b>	<b>4 413 028</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionarvode		102 983
Fastigheten omklassificerats	1 781	-1 462 861
<b>Summa</b>	<b>1 781</b>	<b>-1 359 878</b>

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 föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter.

### Not 4 Personal

<i>Personal</i>	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Medelantalet anställda	1	1
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

<b>Löner, styrelsearvoden och sociala kostnader</b>	<b>2022-01-01- 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01- 2021-12-31</b>
Löner och andra ersättningar:	308 560	300 000
Styrelsearvoden	300 000	250 000
<b>Summa</b>	<b>608 560</b>	<b>550 000</b>
Sociala kostnader	200 041	222 271
(varav pensionskostnader)	24 996	24 996

### Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade 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
	<b>22 364 476</b>	<b>22 364 476</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-8 506 775	-8 058 899
- Årets avskrivning enligt plan	-447 876	-447 876
	<b>-8 954 651</b>	<b>-8 506 775</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>13 409 825</b>	<b>13 857 701</b>

**Taxeringsvärde. 2022, Lindbacken 4, Specialenhet**

Byggnader		33 000 000
Mark		28 000 000
<b>Endast lokaler i fastigheten Kulturbyggnad typkod 826</b>		<b>61 000 000</b>

**Taxeringsvärde. 2022, Lindbacken 13, värdeår 1983**

Byggnader	28 795 000	28 793 000
Mark	70 091 000	45 956 000
	<b>98 886 000</b>	<b>74 749 000</b>

**Fördelas på**

Bostäder, 22 st lägenheter	95 000 000	69 000 000
Lokaler	3 886 000	5 749 000
	<b>98 886 000</b>	<b>74 749 000</b>

**Not 6 Maskiner och andra tekniska installationer**

	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Ingående anskaffningsvärde	353 405	353 405
	<b>353 405</b>	<b>353 405</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-353 405	-353 405
	<b>-353 405</b>	<b>-353 405</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	-	-

**Not 7 Konst**

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	281 647	281 647
-Avyttringar och utrangeringar	-20 593	
Vid årets slut	261 054	281 647
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets slut		
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>261 054</b>	<b>281 647</b>

**Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 190	9 190
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9 190</b>	<b>9 190</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Klientmedelskonto fastighetsägarna Service	299 488	810 080
Förlikning reglerad i början av jan	731 147	522 077
	<b>1 030 635</b>	<b>1 332 157</b>

**Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Långivare Handelsbanken, reverslån	6 800 000	6 987 500
Kortfristig del av långfristig skuld		-5 350 000
<b>Skuld förväntas betalas efter 1 år men inom 5 år efter balansdagen</b>	<b>6 800 000</b>	<b>1 637 500</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	12 116 000	12 116 000
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Eventualförpliktelser	INGA	INGA

**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Under 2023 påbörjades hyresförhandlingar med Scala teatern med målsättning att teckna ett nytt långsiktigt hyresavtal. Syftet är att säkra den viktigaste intäktskällan långsiktigt.

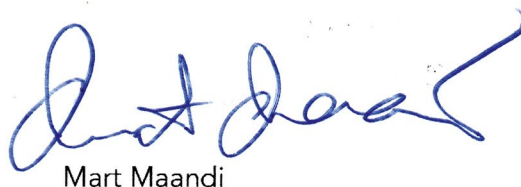
En av hyresgästerna som blivit uppsagd på grund av brott mot hyresavtalet och därmed förlorat sin hyresrätt har stämt Eesti Maja vid Tingsrätten och yrkar på skadestånd om 600 000 kr plus ränta. Summan återspeglar det som hyresgästen påstår sig ha betalat till företrädare för AB Eesti Maja - Estniska Huset för att få hyreskontraktet. Huvudförhandling kommer att genomföras den 25 maj 2023.

Den största investeringen sedan huset förvärvades 1971 har påbörjats. Huset skall genomgå ett stamrörsbyte som kommer att slutföras i mars 2024. En totalentreprenad har upphandlats för arbetet som påbörjades den 2 maj 2023. I samband med detta så ändrades också bolagets redovisningsregelverk från K2 till K3 vilket innebär redovisningsmässiga fördelar vid t.ex. omfattande fastighetsunderhåll.

Stockholm, den 28/4 2023



Mats Adamsson  
Ordförande



Mart Maandi



Henri Malvet



Andres Muld



Mark Teose



Taave Sööt Vahermägi  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2023

BDO Mälardalen 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 2022.

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 2022 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 iverksätta 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 2022 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 "Revisorernas 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.

### Revisorernas 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 Löfström

Auktoriserad revisor

# **ANTECKNINGAR**



