

Årsmöteshandlingar

AB Eesti Maja – Estniska Huset (publ)

Bolagsstämma 2021



INNEHÅLL

Kallelse	4
Årsredovisning	7
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Noter.....	15
Underskrifter	20
Revisorsberättelse.....	22

KALLELSE: Aktieägarna i AB Eesti Maja - Estniska Huset ("Bolaget") kallas härmed till årsstämma onsdagen den 19 maj 2021. Kallelsen hålls också tillgänglig på Bolagets hemsida www.eestimaja.se.

Med anledning av den pågående covid-19 pandemin och de riktlinjer som regeringen och Folkhälsomyndigheten utfärdat har styrelsen beslutat att årsstämman skall genomföras utan fysisk närvaro av aktieägare, ombud och utomstående och att aktieägare skall ha möjlighet att utöva sin rösträtt endast per post före årsstämman. Information om de av årsstämman fattade besluten offentliggörs den 20 maj 2021 på Bolagets hemsida www.eestimaja.se.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR DELTAGANDE

Aktieägare som vill delta i årsstämman skall

- vara införd i aktieboken den 19 maj 2021, och
- anmäla sig genom att avge sin förhandsröst enligt instruktionerna under rubriken Förhandsröstning nedan så att förhandsrösten är Bolaget tillhanda senast den 18 maj 2021.

FÖRHANDSRÖSTNING

Aktieägarna får utöva sin rösträtt vid årsstämman endast genom att rösta på förhand, s.k. poströstning enligt 22 § lagen (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor.

För förhandsröstning skall ett särskilt formulär användas. Formuläret finns tillgängligt på Bolagets hemsida, www.eestimaja.se. Förhandsröstningsformuläret gäller som anmälan.

Formuläret skall vara Bolaget tillhanda senast den 18 maj 2021 och skickas till: AB Eesti Maja - Estniska Huset (publ), Wallingatan 32, 111 24 Stockholm eller med e-post till: info@eestimaja.se.

Aktieägarna kan i förhandsröstningsformuläret begära att beslut i något eller några av ärendena på den föreslagna dagordningen nedan skall anstå till en s.k. fortsatt bolagsstämma, som inte får vara en ren förhandsröstningsstämma. Sådan fortsatt stämma för beslut i ett visst ärende skall äga rum om årsstämman beslutar om det eller om ägare till minst en

tiondel av samtliga aktier i Bolaget begär det.

Om aktieägaren förhandsröstar genom ombud skall en undertecknad och daterad fullmakt biläggas förhandsröstningsformuläret. Fullmaktsformulär finns att hämta på Bolagets hemsida, www.eestimaja.se. Fullmaktsformulär kan också erhållas hos Bolaget på ovan angivna adress. För juridisk person skall bestyrkt kopia av registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling för den juridiska personen bifogas. Registreringsbevis och fullmakt får inte vara äldre än ett år. Vad gäller fullmakten kan emellertid en längre giltighetstid ha angivits i den (dock högst fem år från utfärdandet).

Ytterligare anvisningar och villkor framgår av förhandsröstningsformuläret.

HANDLINGAR

Handlingar enligt aktiebolagslagen, formulär för poströstning och fullmakt återfinns på Bolagets hemsida www.eestimaja.se under fliken "Från Styrelsen", senast från och med den 28 april 2021 och skickas genast och utan kostnad för mottagaren till de aktieägare som begär det och uppger sin postadress. Även aktieboken kommer att finnas tillgänglig hos Bolaget på ovan angivna adress. Samtliga handlingar, inklusive aktieboken, framläggs genom att de hålls tillgängliga på detta sätt.

FRÅGOR

Eftersom någon stämma med möjlighet att närvara personligen eller genom ombud inte kommer att hållas, kommer det heller inte finnas möjlighet att ställa några frågor vid årsstämman. Frågor i enlighet med 7 kap. 32 § aktiebolagslagen (2005:551) kan istället skickas i förväg med post till Bolaget på adress AB Eesti Maja - Estniska Huset (publ), Wallingatan 32, 111 24 Stockholm eller med e-post till: info@eestimaja.se, senast den 9 maj 2021. Frågorna kommer att besvaras och publiceras senast den 14 maj 2021. Frågorna och svaren kommer att finnas tillgängliga hos Bolaget på Wallingatan 32, 111 24 Stockholm och på Bolagets hemsida, www.eestimaja.se, och kommer att skickas till aktieägaren under förutsättning att aktieägarens adress är känd

av Bolaget eller tillhandahålls av aktieägaren tillsammans med frågan.

DAGORDNING:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Godkännande av dagordning.
4. Val av en eller två justerare.
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 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.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Punkt 1 - Val av ordförande till stämman

Styrelsen föreslår Bolagets styrelseordförande Mats Adamson som ordförande vid årsstämman eller, vid hans förhinder, den person som styrelsen anvisar.

Punkt 2 - Upprättande och godkännande av röstlängd

Röstlängden som föreslås godkännas är den röstlängd som har upprättats av den verkställande direktören, baserad på aktieboken vid

stämman samt mottagna poströster, kontrollerad av justerarna.

Punkt 3 - Godkännande av dagordning

Dagordningen följer av bolagsordningen faställd dagordning som tillämpas på den ordinarie årsstämman.

Punkt 4 - Val av två justerare

Styrelsen föreslår Jaak Akker och Rein Randmann, eller vid förhinder för någon av dem eller båda, den eller de som styrelsen anvisar, till personer att justera stämmoprotokollet. Justeringspersonernas uppdrag innefattar även att kontrollera röstlängden och att inkomna poströster blir rätt återgivna i stämmoprotokollet.

Punkt 5 - Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad

Kallelse till årsstämman har utfärdats den 9 april genom annonseringen i Svenska Dagbladet, Post-och Inrikes Tidningar samt på bolagets hemsida.

Punkt 7a - Beslut om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen

Styrelsen föreslår stämman att fastställa resultat- och balansräkning i enlighet med den framlagda årsredovisningen.

Punkt 7b - Fastställelse om dispositioner beträffande Bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen

Styrelsen föreslår att till stämmans förfogande stående vinstmedel om 560 473 kronor disponeras så att hela beloppet överförs i ny räkning.

Punkt 7c - Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen och verkställande direktören.

Punkt 8 - Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorerna

Valberedningen föreslår stämman att godkänna ett arvode om totalt 250 000 SEK att disponeras mellan styrelseledamöterna på så sätt som styrelsen beslutar.

Valberedningen föreslår att arvode till revisorerna ska utgå enligt godkänd räkning.

Punkt 9 - Bestämmande av antal styrelseledamöter och styrelsesuppleanter samt i förekommande fall antalet revisorer och revisorssuppleanter som skall väljas av stämman

Valberedningen föreslår att styrelsen, för tiden till slutet av nästa årsstämma, ska bestå av 5 ordinarie ledamöter och inga suppleanter samt att Bolaget ska ha en ordinarie revisor och inga revisorssuppleanter.

Punkt 10 - Val av styrelse och eventuella styrelsesuppleanter, revisorer och eventuella revisorssuppleanter samt ledamöter till valberedning och äldreråd

Styrelse

Valberedningen föreslår omval av:

- Henri Malvet tom [tiden intill slutet av årsstämman] 2023
- Andres Muld tom [tiden intill slutet av årsstämman] 2024
- Mart Maandi tom [tiden intill slutet av årsstämman] 2024

Valberedningen föreslår nyval av ledamöter till styrelsen:

- Mark Teose tom [tiden intill slutet av årsstämman] 2023

Mats Adamson sitter på tidigare mandat tom [tiden intill slutet av årsstämman] 2022 och är inte föremål för något val vid denna årsstämma. Mandatet för Mart Nurk går ut och står inte till förfogande för nyval.

Äldrerådet

Valberedningen föreslår omval av:

- Toivo Tagel tom [tiden intill slutet av årsstämman] 2024

Valberedningen föreslår nyval av:

- Lenna Vasur tom [tiden intill slutet av årsstämman] 2024
- Kerli Kekkar Kask [tiden intill slutet av årsstämman] 2024
- Jaan Seim [tiden intill slutet av årsstämman] 2024

Jaak Akker, Sirle Sööt, Pääro Ustav, Andres Sehr och Leif Strömfelt sitter på tidigare mandat [tiden intill slutet av årsstämman] 2022. Mark Teose kandiderar som ledamot till styrelsen.

Epp Männik, Ivar Paljak och Rein Tarmet sitter på tidigare mandat [tiden intill slutet av årsstämman] 2023.

Urve Toots och Jaan Vilval står inte till förfogande för omval.

Valberedning

Till valberedning föreslås:

- Pääro Ustav tom [tiden intill slutet av årsstämman] 2022
- Sirle Sööt tom [tiden intill slutet av årsstämman] 2022
- Taavo Kask tom [tiden intill slutet av årsstämman] 2022

Revisor

Valberedningen föreslår att stämman väljer BDO och Karolina Lövström som Bolagets revisor tom tiden intill slutet av nästa årsstämma. BDO är en av Sveriges största revisionsbyråer och kan erbjuda de revisionstjänster som Bolaget behöver till ett konkurrenskraftigt pris. BDO skulle ersätta Ernst&Young som Bolagets revisor.

Stockholm i april 2021

AB Eesti Maja - Estniska Huset (publ) Styrelsen

Årsredovisning för

Aktiebolaget Eesti Maja - Estniska Huset (publ)

556059-9028



Räkenskapsåret
2020-01-01 – 2020-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för AB Eesti Maja - Estniska Huset avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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.

De juridiska processerna

Även 2020 har de kvarvarande juridiska tvisterna präglat styrelsens och verkställande direktörens arbete.

Gällande processen gentemot den tidigare styrelsen och verkställande direktören uppnåddes en

förlikningslösning under årets sista dagar, vilket resulterade i att Eesti Maja tillerkändes en

förlikningslikvid på 1 050 000 SEK. Förlikningen var villkorad av ett godkännande ifrån aktieägarna och godkändes enhälligt av en extra bolagsstämma som genomfördes den 30 december 2020 genom poströstningsförfarande. Ärendet är därmed avslutat och där parterna står för sina egna rättegångskostnader.

En förlikning uppnåddes också med den förra fastighetsförvaltaren innebärandes att denne avflyttar från sina kontorslokaler senast den 30 juni 2020 och att parterna står för sina egna rättegångskostnader.

Kostnaderna för advokater och konsulter belastar resultatet påtagligt även verksamhetsåret 2020.

Anslutning till Fastighetsägarna

Under år 2020 genomförde bolaget en överflyttning av den ekonomiska förvaltningen till Fastighetsägarna Service AB, vilket har medfört en bättre service och struktur avseende hantering av allehanda ärenden inom fastighetsförvaltning. I den ekonomiska redovisningen har den nya kontoplanen anpassats till att bättre spegla verksamhet inom fastighetsförvaltning vilket bl a möjliggör mer kvalitativ ekonomistyrning och uppföljning av det ekonomiska resultatet.

Ny Aktiebok

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

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 bety-

dande investeringar under nästkommande 10 års period, 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.

Utveckling av lokalytor

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.

Ny struktur för styrelsen

Vid bolagsstämman i maj 2020 avgick en ledamot efter genomförd mandatperiod och övriga i sittande styrelse återvaldes. Därmed minskades styrelsens antal till fem ledamöter. Under verksamhetsåret har verkställande direktören varit föredragande för styrelsen, men formellt inte ingått i den. Syftet med denna strukturella förändring som genomfördes redan 2019 var att få en tydligare ansvars- och rollfördelning.

Några korta kommentarer till resultaträkningen

Omsättningen under räkenskapsåret uppgick till 4 627 (4 988) tkr och resultatet, efter finansiella poster samt skatt, blev 606 (-643) tkr.

Hyrorna för bostäder uppgick till 2 559 (2 719) tkr och för lokaler till 2 295 (2 418) tkr. Intäkterna är lägre än föregående år som påverkades av tillfälliga hyresrabbater orsakade av

covid 19 samt hyresreduceringar och outhyrda lokaler om ca 225 tkr.

De juridiska kostnaderna har fortsatt varit höga under verksamhetsåret, huvudsakligen beroende på de stora utgifterna som de olika pågående rättsprocesserna skapat. Intäktsidan ökar starkt, huvudsakligen genom den förlikningslikvid som bolaget erhållit samt den ersättning som försäkringsbolaget erlagt bolaget efter att den pågående juridiska processen avslutats. Dessa engångsposter har varit helt avgörande för att årets resultat ska sluta positivt.

Soliditeten ökar till 35,1% (32,5%).

Covid-19

Covid-19 utbrottet har påverkat bolagets verksamhet, utveckling och finansiella resultat i en viss omfattning. Några av bolagets lokalhyresgäster har erhållit subventionerade hyror pga svårigheter med hyresbetalning och bolaget har i samband med detta sökt och beviljats hyresrabatt/-stöd under andra kvartalet 2020. Samtliga styrelsemöten, utom två, har genomförts digitalt och årsstämman genomfördes i enlighet med Folkhälsomyndighetens föreskrifter som en konsekvens av pandemin. Den extra bolagsstämman den 30 december genomfördes enbart med poströstning.

Bedömningen i dagsläget är att effekterna av pandemin gradvis kommer att avta under 2021 men att även det innevarande verksamhetsåret kommer att påverkas negativt bl a genom minskade intäkter från några av våra lokalhyresgäster. Hur det av regeringen utlovade hyresstödspaketet för kvartal 1 under 2021 kommer inverka, är i dagsläget osäkert. Skulle någon eller några av lokalhyresgästerna gå i konkurs så kommer effekten på Bolagets omsättning på helåret bli substantiell.

Väsentliga händelser efter bokslutsperiodens slut

Bygglovsärendet

Jungfruprojektet är namnet på de tre lägenheterna som avskildes och nyskapades under åren 2016 - 2017 utan bygglov. De ligger på

våning 3, 4 och 5, Wallingatan 34. Den aktuella statusen är att de tre hyresgästerna, som under en tid haft lägenheterna i sin besittning, har avhysts pga att Stadsbyggnadsnämnden har

bedömt lägenheterna som brandfarliga.

Ansökan om retroaktivt bygglov som lämnades in till Stadsbyggnadsnämnden avslogs och överklagades till Länsstyrelsen, Mark-och Miljödomstolen samt Mark-och Miljööverdomstolen som beslutade att inte ge prövningstillstånd. Därmed är frågan om bygglov till lägenheterna slutligt avgjord.

I mars månad innevarande år lämnade hyresgästerna slutligen lägenheterna formellt varvid bolaget återigen har full tillgång till lägenheterna. Ytorna skall nu återställas i enlighet med Stadsbyggnadsnämndens direktiv, vilka ännu inte meddelats. Var slutnotan för detta kommer att landa är ovisst. Bolaget kommer sannolikt

att drabbas av ytterligare extrakostnader innan projektet kan betraktas som helt avslutat.

Upphandling av ny revisorskandidat

Under våren har en upphandling av ny revisor initierats. Revisorskandidat kommer att framläggas till bolagsstämman för beslut.

Restaurangen

Strax innan årsskiftet meddelade nuvarande restauratör avsikten att säga upp hyresavtalet med bolaget. Sedan dess har det pågått diskussioner med en ny möjlig restauratör med avsikten att teckna nytt avtal under våren 2021.

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 Scala-teatern 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 2020 ställdes in, fortsatte Stockholms Estniska Kör, Sverigeesternas Riksförbunds arkivgrupp, Estniska Kulturskolan och Estlandssvenskarna sin verksamhet i huset. Precis som Estniska Lärdomsällskapet 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, 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.

Ovanstående, och att förvaltningsmässigt återskapa ordning och reda, har styrelsen uppfattat vara syftet med det av Bolagsstämman 2019 givna uppdraget.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 627	4 988	4 541	5 004
Resultat efter finansiella poster	606	-643	-371	-370
Soliditet (%)	35,1	32,5	34,4	34,1

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets vinst
Vid årets början	500 000	794 367	5 041 960	-642 656
Årets årsstämma			-642 656	642 656
Årets resultat				606 334
Belopp vid årets utgång	500 000	794 367	4 399 304	606 334

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	<i>Belopp i kr</i>
- balanserat resultat	4 399 304
- årets vinst	606 334
Totalt	5 005 638
disponeras så att:	
- i ny räkning överföres	5 005 638
Summa	5 005 638

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 627 390	4 987 853
Övriga rörelseintäkter		1 280 353	-
Summa rörelseintäkter		5 907 743	4 987 853
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-4 089 444	-4 497 324
Personalkostnader och arvoden	4	-571 041	-476 574
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-447 876	-518 559
Övriga rörelsekostnader		-	-16
Summa rörelsekostnader		-5 108 361	-5 492 473
Rörelseresultat		799 382	-504 620
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		118	12 505
Räntekostnader och liknande resultatposter		-193 166	-150 541
Summa finansiella poster		-193 048	-138 036
Resultat efter finansiella poster		606 334	-642 656
Resultat före skatt		606 334	-642 656
Skatter			
Skatt		-	-
Årets resultat		606 334	-642 656

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Belopp i kr

Not 2020-12-31 2019-12-31

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	14 305 577	14 753 453
Inventarier, maskiner och installationer	6	-	-
Övr materiella anläggningstillgångar	7	281 647	281 647
Summa materiella anläggningstillgångar		14 587 224	15 035 100

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	9 190	9 190
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 190	9 190

Summa anläggningstillgångar 14 596 414 15 044 290

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		97 366	31 115
Övriga fordringar	9	2 104 714	477 528
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		305 113	425 110
Summa kortfristiga fordringar		2 507 193	933 753

Kassa och bank

Kassa och bank		834 903	1 563 538
Summa kassa och bank		834 903	1 563 538

Summa omsättningstillgångar 3 342 096 2 497 291

SUMMA TILLGÅNGAR 17 938 510 17 541 581

EGET KAPITAL OCH SKULDER*Belopp i kr***Not 2020-12-31 2019-12-31****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	4 399 304	5 041 960
Årets resultat	606 334	-642 656
Summa fritt eget kapital	5 005 638	4 399 304

Summa eget kapital**6 300 005 5 693 671****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	2 137 500	8 740 467
Övriga skulder		27 500	27 500
Summa långfristiga skulder		2 165 000	8 767 967

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfr skuld	10, 11	6 602 967	250 000
Förskott från kunder		-	155 589
Leverantörsskulder		374 575	4 043
Skatteskulder		551 778	-
Övriga skulder		1 173 683	2 146 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		770 502	523 848
Summa kortfristiga skulder		9 473 505	3 079 943

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**17 938 510 17 541 581**

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 (21.4%) 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

	2020	2019
Hyror, bostäder	2 559 042	2 718 824
Hyror, lokaler	2 294 517	2 418 500
Outhyrda lokaler	-33 915	
Hysesreduceringar	-192 254	-149 471
	4 627 390	4 987 853

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisionarvode	145 263	67 275
Summa	145 263	67 275

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

Not 4 Personal

<i>Personal</i>	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Medelantalet anställda	1	1
Summa	1	1
<i>Löner, styrelsearvoden och sociala kostnader</i>	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Löner och andra ersättningar:	174 139	300 000
Styrelsearvoden	250 000	
Summa	424 139	300 000
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	146 902 24 996	176 574

Förra året redovisades styrelsearvode under övriga externa kostnader och beloppet uppgick till 250.000 kr

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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
	22 364 476	22 364 476
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 611 023	-7 163 147
-Årets avskrivning enligt plan	-447 876	-447 876
	-7 611 023	-7 163 147
Redovisat värde vid årets slut	14 305 577	14 753 453
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
Endast lokaler i fastigheten Lindbacken 4	74 749 000	74 749 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska installationer

	2020	2019
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Ingående anskaffningsvärde	353 405	353 405
	353 405	353 405
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-353 405	-353 405
-Årets avskrivning enligt plan		-
	-353 405	-353 405
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 7 Konst

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Inköp	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

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 190	9 190
Redovisat värde vid årets slut	9 190	9 190

Not 9 Övriga fordringar

	2020
Klientmedelskonto fastighetsägarna Service	1 054 708
Förlikning reglerad i början av jan	1 050 000
Övrigt	6
Redovisat värde vid årets slut	2 104 714

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Långivare Handelsbanken, reverslån	8 740 467	8 990 467
Kortfristig del av långfristig skuld	-6 602 967	-250 000
Skuld förväntas betalas efter 1 år men inom 5 år efter balansdagen	2 137 500	8 740 467

Not 11 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	12 116 000	11 926 000
Eventualförpliktelser		
Fastighetsinteckning	INGA	INGA

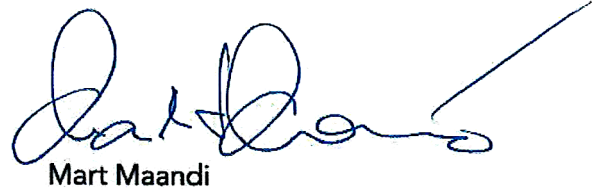
Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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 2021 så kommer effekten för bolaget bli betydande.

Stockholm den 28/4 2021



Mats Agamsson
Ordförande



Mart Maandi



Henri Martin Malvet



Andres Muld



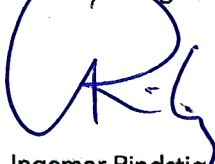
Mart Nurk



Taave Sööt Vahermägi
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 28/4 2021

Ernst & Young AB



Ingemar Rindstig
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 räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2020-01-01 - 2020-12-31 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 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 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 räkenskaper. 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 2021

Ernst & Young AB



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

