

Årsredovisning för

Aktiebolaget Eesti Maja - Estniska Huset (publ)

556059-9028



Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter.....	10
Underskrifter	15
Revisionsberättelse.....	16

Aktiebolaget Eesti Maja - Estniska Huset

Org.nr 556059-9028

Styrelsen och verkställande direktören för AB Eesti Maja - Estniska Huset avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. 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 (2025)

Allmänt om verksamheten

Aktiebolaget Eesti Maja - Estniska Huset (publ) äger och förvaltar fastigheterna Lindbacken 4 och Lindbacken 13 på Wallingatan 32-34 i Stockholm. Bolagets verksamhet är fastighetsförvaltning och därmed förenlig verksamhet, samt att säkerställa att fastigheterna fungerar som en ändamålsenlig samlingspunkt för ester i Storstockholmsområdet. Som en del av detta syfte kan Estniska Huset även bedriva restaurangverksamhet i egen lokal. Fastigheterna har 23 bostadslägenheter och flera olika typer av lokaler. Företaget har sitt säte i Stockholm.

Några korta kommentarer till resultaträkningen

Rörelseintäkterna under räkenskapsåret förbättrades något jämfört med föregående år och uppgick till 6 615 752 kr (6 426 732). Även årets resultat stärktes och blev 301 780 kr (170 291).

I enlighet med Estniska Husets ursprungsidé erbjuds hyresgäster med estnisk föreningsverksamhet subventionerade hyror på olika nivåer beroende på om man åtnjuter kommunala, statliga eller andra typer av bidrag. Verksamheter vars enda intäkt är medlemsavgifter får störst subvention.

Den grundläggande inriktningen är att Eesti

Maja ska ha en stadig ekonomi som möjliggör verksamhetens idé - att stötta och bekosta samlingspunkten för de estniska verksamheterna i Storstockholmsområdet. Därför har lokalhyror utan koppling till vår estniska verksamhet anpassats till gällande marknadshyror.

Hyresförhandling med bruksvärdesbedömning klar

Hyresförhandlingarna mellan förhandlingsparterna Fastighetsägarna AB och Hyresgästföreningen avslutades under våren 2025 - detta efter genomförd bruksvärdesbedömning av alla bostäder i Lindbacken 13. De nya hyrorna började gälla från 1 juli 2025.

Bakgrunden till bruksvärdesbedömningen var att hyrorna under decennier blivit omotiverat olika i huset och att det genomförda stambytet skapat nya förutsättningar som bör återspeglas i hyressättningen. Den största effekten på hyresnivån var dock anpassning till normhyran, dvs. hyresnivån i området.

Underhållsplan

Styrelsen genomförde under verksamhetsåret en upphandling av konsult för framtagande av en ny underhållsplan. Arbetet med underhållsplanen pågår för närvarande och ska vara klar under första kvartalet 2026.

Strategiarbetet har förberetts

Som en del av styrelsens långsiktiga visions- och strategiarbete bjöds bostadshyresgästerna in till möte den 25 september, och input från större aktieägare/organisationer planerades in till januari 2026 och en enkät till övriga enskilda som ville tycka till skickades ut i december 2025.

Byte av revisor

Under verksamhetsåret avgick bolagets revisor på egen begäran och en upphandling genomfördes av styrelsen för att hitta en ny revisor som har i uppgift att slutföra revisionen för 2025 års bokslut.

Konstsamlingen

Under verksamhetsåret har en inventering och genomgång av konstsamlingen genomförts. Syftet har varit dels att få fram exakt vilka föremål som samlingen består av, dels för att kunna på ett bättre sätt bedöma dess värde.

Huvuddelen av samlingen består av konst skapad av estniska konstnärer i Sverige och Estland. Eesti Maja har tidigare beslutat att renodla sin konstsamling till att bli mer tydligt fokuserad på den estniska konsten i Sverige, vilket betyder att den i huvudsak ska bestå av verk av estniska konstnärer verksamma i Sverige under perioden 1944-1991. Eesti Maja kommer att fortsätta att renodla konstsamlingen genom försäljningar.

Festvåningen och andra möteslokaler för uthyrning

Under de senaste åren har Eesti Maja inte haft en restaurangpartner som hyr festvåningens lokaler. Fokus ligger på att tillhandahålla utrymmen för estniska föreningars aktiviteter och verksamhet. Som tidigare gäller att estniska föreningar får använda lokalerna hyresfritt. Ett arbetsutskott har under året arbetat fram en handlingsplan som syftar till att öka uthyrningen av lokalerna, i synnerhet på dagtid.

Ny styrelseledamot

Ann-Leena Mikiver valdes till ny ledamot på stämman den 15 maj. Ann-Leena ersätter Mart Maandi som därmed lämnar styrelsearbetet. Stort tack till Mart för värdefulla insatser under gångna år.

Eesti Majas verksamhetsidé och grundtanke

Alltsedan Eesti Majas grundande har syftet varit att skapa ett centrum och ett hem för estniska organisationer och sammanslutningar i Storstockholmsområdet - ytterst är affärsidén att huset ska fungera som ett nav och samlingspunkt för esterna i Stockholmsområdet. Att förvaltningsmässigt verka för att skapa ordning och reda ekonomiskt så att nödvändiga investeringar kan utveckla huset - det har styrelsen uppfattat vara syftet med det av bolagsstämman givna uppdraget.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	6 386	6 290	4 965	4 771
Resultat efter fin. poster (tkr)	594	170	326	-586
Soliditet (%)	26,0	24,1	24,4	42,6

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst	Årets vinst
Vid årets början	500 000	794 367	6 364 236	170 291
<i>Disposition enl beslut av föregående års årsstämma;</i>				
- balanseras i ny räkning			170 291	-170 291
Årets resultat				301 780
Vid årets slut	500 000	794 367	6 534 527	301 780

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	<i>Belopp i kr</i>
- balanserat resultat	6 534 526
- årets vinst	301 780
Totalt	6 836 306
disponeras så att:	
- i ny räkning överföres	6 836 306
Summa	6 836 306

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	Not	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 386 259	6 290 370
Övriga rörelseintäkter		229 493	136 362
Summa rörelseintäkter		6 615 752	6 426 732
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader		-2 361 903	-2 610 066
Övriga externa kostnader		-999 833	-836 840
Personalkostnader och arvoden	3	-907 303	-879 469
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-928 843	-804 564
Summa rörelsekostnader		-5 197 882	-5 130 939
Rörelseresultat		1 417 870	1 295 793
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		84	-
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		4 845	25 149
Räntekostnader och liknande resultatposter		-828 797	-1 023 401
Summa finansiella poster		-823 868	-998 252
Resultat efter finansiella poster		594 002	297 541
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-180 609	-81 020
Summa bokslutsdispositioner		-180 609	-81 020
Resultat före skatt		413 393	216 521
Skatter			
Skatt		-111 614	-46 230
Årets resultat		301 780	170 291

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	Not	31.12.2025	31.12.2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	30 641 346	31 567 001
Inventarier, maskiner och installationer	5	20 727	-
Konst	6	261 054	261 054
Summa materiella anläggningstillgångar		30 923 127	31 828 055
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	9 190	9 190
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 190	9 190
Summa anläggningstillgångar		30 932 317	31 837 245
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		140 983	114 777
Övriga fordringar	8	982 609	757 904
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 524	30 462
Summa kortfristiga fordringar		1 145 116	903 143
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		28 368	65 103
Summa kassa och bank		28 368	65 103
Summa omsättningstillgångar		1 173 484	968 246
SUMMA TILLGÅNGAR		32 105 801	32 805 491

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Belopp i kr **Not** **31.12.2025** **31.12.2024**

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		6 534 526	6 364 236
Årets resultat		301 780	170 291
Summa fritt eget kapital		6 836 306	6 534 527

Summa eget kapital

8 130 673 **7 828 894**

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder		261 629	81 020
Summa obeskattade reserver		261 629	81 020

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9,1	10 400 000	4 500 000
Summa långfristiga skulder		10 400 000	4 500 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfr skuld	9,1	10 200 000	17 600 000
Leverantörsskulder		-	281 050
Skatteskulder		126 847	59 314
Övriga skulder		1 245 361	1 179 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 741 291	1 276 176
Summa kortfristiga skulder		13 313 499	20 395 577

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

32 105 801 **32 805 491**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Komponentavskrivning tillämpas i enlighet med K3. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Komponenter	Antal år
Stomme och grund	100
Stomkomplettering	50
Värme, sanitet, VVS	40
El	30
Inre ytskikt	30
Ventilation	40
Fasad	40
Yttertak	35
Hiss	25

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Hyror, bostäder	3 469 089	3 293 440
Hyror, lokaler	3 081 309	3 058 111
Outhyrda lokaler	-	-19 104
Hysesreduceringar	-164 139	-42 077
Summa	6 386 259	6 290 370

Not 3 Personal

<i>Personal</i>	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Medelantalet anställda	1	1
Summa	1	1

Löner, styrelsearvoden och sociala kostnader	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Löner och andra ersättningar	390 767	326 903
Styrelsearvoden	300 000	300 000
Sociala kostnader	191 541	203 037
Pensionskostnader	24 995	22 913
Övriga personalkostnader	-	26 616
Summa	907 303	879 469

Närståendetransaktioner

Under räkenskapsåret har styrelsen ingått avtal om konsulttjänster med ett bolag närstående till styrelsens ordförande. Ersättning för dessa tjänster uppgår till högst 150 000 kronor exklusive mervärdesskatt.

Transaktionen har beslutats av styrelsen utan deltagande av den berörda styrelseledamoten. Ersättningen bedöms av styrelsen vara marknadsmässig.

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början		
- Byggnad 1970-12-14	38 875 362	19 472 855
- Mark 1970-12-14	151 512	151 512
- Mark / uppskrivning	2 740 109	2 740 109
- Nyanskaffning	-	19 402 507
Summa anskaffningsvärden	41 766 983	41 766 983
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-10 199 982	-9 395 418
Årets avskrivning enligt plan	-925 654	-804 564
Summa avskrivningar	-11 125 636	-10 199 982
Redovisat värde vid årets slut	30 641 347	31 567 001

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde 2025, Lindbacken 4, Specialenhet		
Endast lokaler i fastigheten Kulturbyggnad typkod 826		

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde 2025, Lindbacken 13, värdeår 1983		
Byggnader	33 000 000	28 795 000
Mark	72 000 000	70 091 000
Summa	105 000 000	98 886 000

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Fördelas på</i>		
Bostäder, 23 st lägenheter	105 000 000	95 000 000
Lokaler	-	3 886 000
Summa	105 000 000	98 886 000

Not 5 Inventarier, maskiner och installationer

	2025	2024
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Ingående anskaffningsvärde	353 405	353 405
- Nyanskaffningar	23 915	-
	377 320	353 405

	2025	2024
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-353 405	-353 405
- Årets avskrivning enligt plan	-3 189	-
	-356 594	-353 405

Redovisat värde vid årets slut	20 726	-
---------------------------------------	---------------	----------

Not 6 Konst

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	261 054	261 054
Vid årets slut	261 054	261 054
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets slut		
Redovisat värde vid årets slut	261 054	261 054

Konst skrivs ej av.

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	9 190	9 190
- Nedskrivning	-	-
Redovisat värde vid årets slut	9 190	9 190

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Klientmedelskonto Fastighetsägarna Service	920 205	722 430
Skattekonto	3 581	4 469
Övrigt	58 824	372
Summa	982 610	727 271

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Långgivare Handelsbanken, reverslån	20 600 000	22 100 000
Belopp som förfaller > 1 år från bokslutsdatum	-10 400 000	-4 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld	-10 200 000	-17 600 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	24 116 000	24 116 000
Eventalförpliktelser		
Eventalförpliktelser		Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Extra bolagsstämma med val av revisor hölls den 26 februari 2026. Underhållsplan för perioden 2026–2076 har framtagits. Styrelsen har utarbetat en långsiktig strategi för Estniska Huset.

Underskrifter

Stockholm den 15/4 2026



Rein Leipalu
Ordförande



Inga Andersson Marand



Ann-Leena Mikiver



Andres Muld

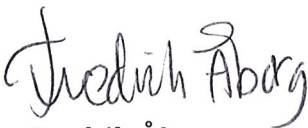


Mark Teose



Taave Sööt Vahermägi
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/4 2026



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Eesti Maja - Estniska Huset
Org.nr 556059-9028

Rapport om årsredovisningen

Uttalande med reservation respektive inget uttalande görs

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Eesti Maja - Estniska Huset för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen, förutom effekterna av det förhållande som beskrivs i avsnittet "Grund för uttalanden", upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Eesti Maja - Estniska Husets finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Som en följd av det förhållande som beskrivs i avsnittet "Grund för uttalanden" kan jag varken till- eller avstyrka att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Bolaget redovisar en ej utbetald utdelning om cirka 1 mkr inom posten övriga skulder. Utdelningen hänför sig till beslut som är äldre än femton år och avser ett stort antal aktieägare.

Bolaget saknar fullständig information om vilka aktieägare som kommer att framställa anspråk och i vilken omfattning skulden kommer att regleras. Under räkenskapsåret har endast en begränsad del av skulden betalats ut.

Mot denna bakgrund har vi inte kunnat inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis för att fastställa skuldens riktighet och fullständighet. Det föreligger därmed osäkerhet kring skuldens existens och storlek.

Årsredovisningen har i denna del inte kunnat verifieras.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-05 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Inget uttalande görs respektive uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Eesti Maja - Estniska Huset för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Som en följd av det förhållande som beskrivs i avsnittet "Grund för uttalanden" kan jag varken till- eller avstyrka att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Jag tillstyrker att bolagsstämman beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Som framgår av min Rapport om årsredovisningen kan jag varken till- eller avstyrka att balansräkningen ska fastställas.

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Eesti Maja - Estniska Huset enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Anmärkning

Styrelsen har inte i rätt tid säkerställt att energideklaration upprättats i enlighet med gällande regelverk, vilket har medfört att bolaget påförts ett vite. Ärendet har hanterats av styrelsen och deklaration inlämnats.

Stockholm 2026-04-17



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

