

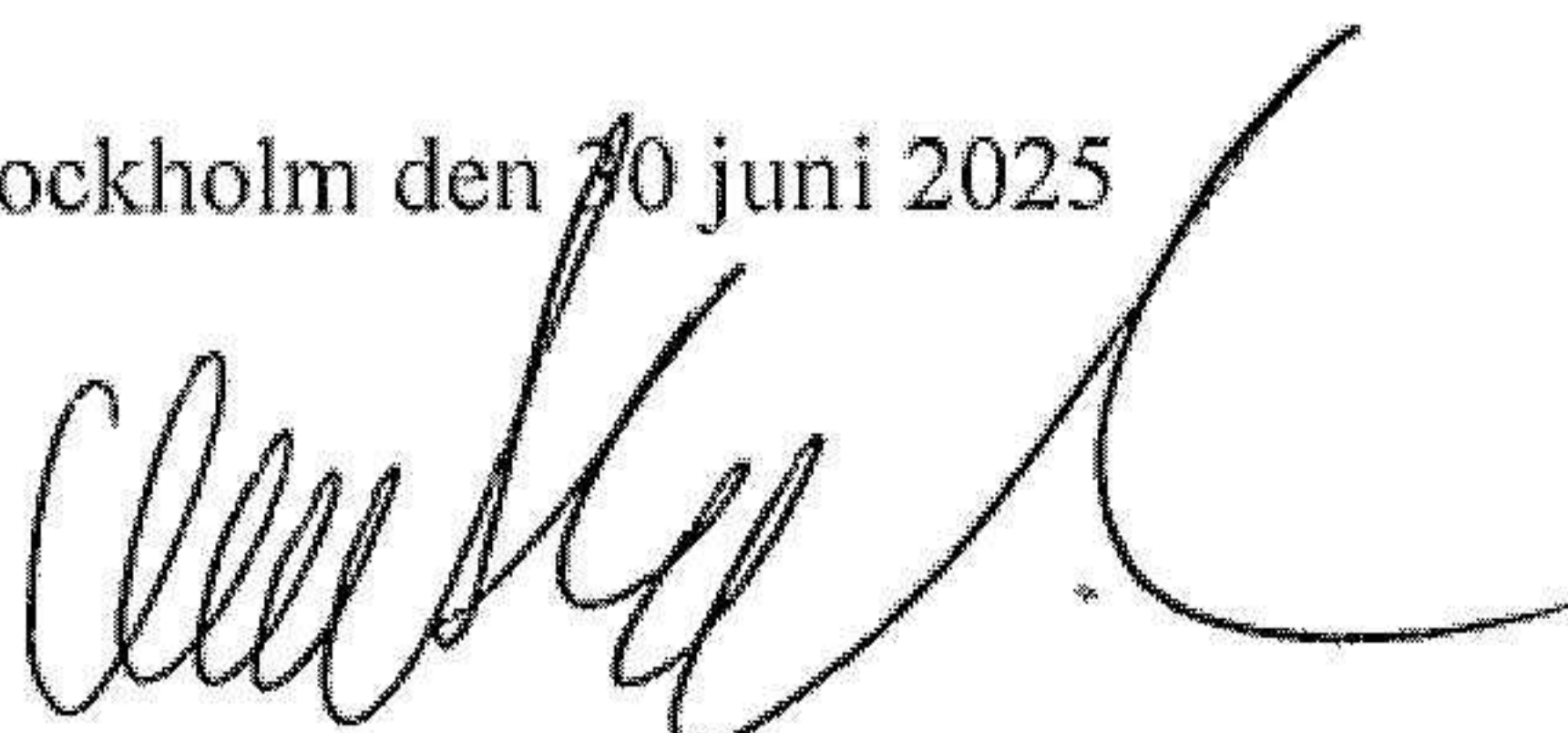
**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**UniqueStay AB**  
556490-1923  
Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i UniqueStay AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 30 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 30 juni 2025



Kristina Eriksson

2025072102987

# Årsredovisning

och

# Koncernredovisning

för

# UniqueStay AB

556490-1923

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen och verkställande direktören för UniqueStay AB får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att förvalta andelar i dotterbolag, bedriva bokföringsverksamhet, konsultverksamhet inom köp och försäljning av rörelser, samt utlåning av kapital, främst till dotterbolag. Bolagets dotterbolag bedriver hotellverksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Verksamheten förväntas utvecklas positivt under nästkommande år och det finns inga kända väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer.

#### Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	91 988	92 846	76 379	25 087
Resultat efter finansiella poster	10 135	17 924	8 079	-5 161
Soliditet (%)	31,0	28,0	18,0	12,0

Moderbolaget	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 512	2 498	2 274	1 200
Resultat efter finansiella poster	208	1 869	-248	502
Soliditet (%)	23,0	19,6	17,7	17,7



### Förändring av eget kapital

<b>Koncernen</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Annat eget kapital inkl. årets resultat</b>	<b>Minoritets- intresse</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	31 086 867	648 076	31 834 943
Årets resultat		7 835 769	285 856	8 121 625
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>38 922 636</b>	<b>933 932</b>	<b>39 956 568</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	12 975 771	3 372 109	16 467 880
Disposition enligt beslut av årsstämman:			3 372 109	-3 372 109	0
Omräkningsdifferens			1		1
Årets resultat				1 898 791	1 898 791
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>16 347 881</b>	<b>1 898 791</b>	<b>18 366 672</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	16 347 881
årets vinst	1 898 791
	<b>18 246 672</b>

disponeras så att  
i ny räkning överföres

18 246 672

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

## Koncernens Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning		91 987 578	92 845 688
Övriga rörelseintäkter		542 400	1 362 824
		<b>92 529 978</b>	<b>94 208 512</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-7 997 448	-7 606 953
Handelsvaror		-490 608	-54 334
Övriga externa kostnader		-39 096 769	-34 417 918
Personalkostnader	2	-29 851 226	-28 377 600
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 319 536	-4 847 653
		<b>-81 755 587</b>	<b>-75 304 458</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 774 391</b>	<b>18 904 054</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag		1 458 360	898 703
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		827 449	42 323
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 925 457	-1 921 262
		<b>-639 648</b>	<b>-980 235</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>10 134 743</b>	<b>17 923 818</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>10 134 743</b>	<b>17 923 818</b>
Skatt på årets resultat		-1 303 545	-2 731 438
Uppskjuten skatt		-709 573	-915 331
<b>Årets resultat</b>		<b>8 121 625</b>	<b>14 277 049</b>
Moderbolagets andel av årets resultat		7 835 769	13 926 729
Minoritetens andel av årets resultat		285 856	350 320



## Koncernens Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Goodwill

3

0

100 441

0

100 441

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Hotellmotorskepp och byggnader

4, 5

61 457 171

56 443 415

Inventarier, verktyg, installationer och maskiner

6

7 416 152

4 082 669

68 873 323

60 526 084

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i intresseföretag

4 823 692

4 738 152

Fordringar hos intresseföretag

248 767

248 767

Andra långfristiga värdepappersinnehav

22 084

22 084

Andra långfristiga fordringar

5 079 449

4 802 203

10 173 992

9 811 206

**Summa anläggningstillgångar**

**79 047 315**

**70 437 731**

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Råvaror och förnödenheter

195 617

187 112

195 617

187 112

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

930 190

1 320 558

Aktuella skattefordringar

911 451

0

Övriga fordringar

129 423

287 553

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

3 669 151

5 454 733

5 640 215

7 062 844

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

6 000

6 000

6 000

6 000

*Kassa och bank*

42 796 149

38 366 832

**Summa omsättningstillgångar**

**48 637 981**

**45 622 788**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**127 685 296**

**116 060 519**

## Koncernens Balansräkning

Not                      2024-12-31                      2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

#### Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital		100 000	100 000
Balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat		38 922 636	31 086 867
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>39 022 636</b>	<b>31 186 867</b>

#### Minoritetsintresse

Minoritetsintresse		933 932	648 076
--------------------	--	---------	---------

#### Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset

<b>Summa eget kapital</b>		<b>39 956 568</b>	<b>31 834 943</b>
---------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt		4 250 370	3 562 197
		<b>4 250 370</b>	<b>3 562 197</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	24 875 000	8 565 000
Skulder till intresseföretag		0	22 313
Övriga skulder		34 635 115	44 516 955
		<b>59 510 115</b>	<b>53 104 268</b>

#### Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit	7, 8	2 520	433 069
Skulder till kreditinstitut	8	1 500 000	580 000
Förskott från kunder		266 518	478 109
Leverantörsskulder		6 954 122	7 895 935
Aktuella skatteskulder		3 818 174	3 551 821
Övriga skulder		1 372 687	5 436 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 054 222	9 183 487
		<b>23 968 243</b>	<b>27 559 111</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**127 685 296**                      **116 060 519**



2025072102992

## Koncernens Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	10 134 743	17 923 818
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	4 298 106	4 847 653
Betald skatt	-1 948 643	-1 667 511
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>12 484 206</b>	<b>21 103 961</b>

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av varulager och pågående arbeten	-8 505	15 172
Förändring kundfordringar	390 368	-264 474
Förändring av kortfristiga fordringar	1 943 712	985 159
Förändring leverantörsskulder	-941 813	277 479
Förändring av kortfristiga skulder	-2 915 408	-8 406 416
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>10 952 560</b>	<b>13 710 879</b>

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-12 566 304	-3 832 975
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-362 786	317 315
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-12 929 090</b>	<b>-3 515 659</b>

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	6 405 847	8 614 985
Utbetald utdelning	0	-200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>6 405 847</b>	<b>8 414 985</b>

### Årets kassaflöde

4 429 317 18 610 205

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	38 366 832	19 756 627
Likvida medel vid årets slut	42 796 149	38 366 832

## Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning		2 511 837	2 498 279
Övriga rörelseintäkter		15 370	0
		<b>2 527 207</b>	<b>2 498 279</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Handelsvaror		-10 142	0
Övriga externa kostnader	9	-4 101 455	-2 111 226
Personalkostnader	2	-2 200 744	-1 847 750
		<b>-6 312 341</b>	<b>-3 958 976</b>
<b>Rörelseresultat</b>	10	<b>-3 785 134</b>	<b>-1 460 697</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	11	0	0
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	12	668 655	802 285
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		1 280 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		642 368	1 409 827
Räntekostnader och liknande resultatposter		-410 098	-636 960
		<b>2 180 925</b>	<b>1 575 152</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 604 209</b>	<b>114 455</b>
Bokslutsdispositioner	13	3 503 000	3 918 584
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 898 791</b>	<b>4 033 039</b>
Skatt på årets resultat		0	-660 930
<b>Årets resultat</b>		<b>1 898 791</b>	<b>3 372 109</b>



## Moderbolagets Balansräkning

Not                      2024-12-31                      2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	14, 15, 16	30 713 378	30 713 378
Fordringar hos koncernföretag		26 823 152	25 214 084
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		4 198 785	4 198 785
Andra långfristiga värdepappersinnehav		22 084	22 084
Andra långfristiga fordringar		477 762	517 842
		<b>62 235 161</b>	<b>60 666 173</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>62 235 161</b>	<b>60 666 173</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		58 389	0
Övriga fordringar		0	13 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 348 335	4 160 579
		<b>2 406 724</b>	<b>4 174 195</b>
<i>Kassa och bank</i>		18 881 442	23 616 023
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>21 288 166</b>	<b>27 790 218</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

83 523 327                      88 456 391

## Moderbolagets Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

20 000

20 000

**120 000**

**120 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

16 347 881

12 975 771

Årets resultat

1 898 791

3 372 109

**18 246 672**

**16 347 880**

**Summa eget kapital**

**18 366 672**

**16 467 880**

**Obeskattade reserver**

1 081 416

1 081 416

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

30 477 286

34 583 601

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda  
företag

0

22 313

Övriga skulder

31 838 315

31 510 375

**Summa långfristiga skulder**

**62 315 601**

**66 116 289**

#### Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit

2 520

12 848

Leverantörsskulder

151 064

219 963

Aktuella skatteskulder

364 289

921 183

Övriga skulder

153 193

3 023 345

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 088 572

613 467

**Summa kortfristiga skulder**

**1 759 638**

**4 790 806**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**83 523 327**

**88 456 391**



## Moderbolagets Kassaflödesanalys

Not                      2024-01-01                      2023-01-01  
                                 -2024-12-31                      -2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 604 209	114 455
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0	12 849
Betald skatt	-571 502	-25 400
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-2 175 711</b>	<b>101 904</b>

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete	0	5 250
Förändring av kundfordringar	-54 109	1 129 386
Förändring av kortfristiga fordringar	1 820 750	1 202 075
Förändring av leverantörsskulder	-68 899	-50 725
Förändring av kortfristiga skulder	-2 389 936	2 691 013
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 867 905</b>	<b>5 078 903</b>

### Investeringsverksamheten

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-1 609 068	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	40 080	3 328 640
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 568 988</b>	<b>3 328 640</b>

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	5 741 517
Amortering av lån	-3 800 688	0
Utbetald utdelning	0	-200 000
Erhållna (lämnade) koncernbidrag	3 503 000	5 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-297 688</b>	<b>10 541 517</b>

### Årets kassaflöde

**-4 734 581                      18 949 060**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	23 616 023	4 666 963
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>18 881 442</b>	<b>23 616 023</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Koncernredovisning

##### *Konsolideringsmetod*

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

##### *Transaktioner mellan koncernföretag*

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

### **Anläggningstillgångar**

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### **Immateriella anläggningstillgångar**

Hyresrätter och liknande rättigheter	20%
Goodwill	20%

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader viktad avskrivning	2%
Fartyg	5%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

**Not 2 Anställda och personalkostnader  
Koncernen**

	2024	2023
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	41	40
Män	29	28
	<b>70</b>	<b>68</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	600 000	600 000
Övriga anställda	21 166 747	20 615 338
	<b>21 766 747</b>	<b>21 215 338</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för samtliga anställda	272 226	226 436
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 566 414	6 909 619
	<b>7 838 640</b>	<b>7 136 055</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>29 605 387</b>	<b>28 351 393</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	50 %	50 %
Andel män i styrelsen	50 %	50 %

**Moderbolaget**

	2024	2023
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	2	2
Män	1	1
	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	600 000	600 000
Övriga anställda	1 148 161	887 521
	<b>1 748 161</b>	<b>1 487 521</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	421 950	339 956
	<b>421 950</b>	<b>339 956</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>2 170 111</b>	<b>1 827 477</b>



**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

Andel kvinnor i styrelsen	50 %	50 %
Andel män i styrelsen	50 %	50 %

**Not 3 Goodwill  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 785 393	16 785 393
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 785 393</b>	<b>16 785 393</b>
Ingående avskrivningar	-16 684 952	-16 082 310
Årets avskrivningar	-100 441	-602 642
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 785 393</b>	<b>-16 684 952</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>100 441</b>



2025072103001

**Not 4 Hotellmotorskepp och byggnader  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 046 946	71 538 071
Inköp	8 634 104	2 508 875
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>82 681 050</b>	<b>74 046 946</b>
Ingående avskrivningar	-27 230 778	-24 608 143
Årets avskrivningar	-2 926 548	-2 622 635
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-30 157 326</b>	<b>-27 230 778</b>
Ingående uppskrivningar	9 627 247	10 321 047
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-693 800	-693 800
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>8 933 447</b>	<b>9 627 247</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>61 457 171</b>	<b>56 443 415</b>

**Not 5 Avskrivningar byggnader  
Koncernen**

Byggnadsdel	Andel
Nyttjandeperiod	%
Byggnad 80 år	53
Byggnad 50 år	30
Byggnad 40 år	11
Byggnad 20 år	3
Byggnad 10 år	3
	<b>100</b>

202507210300Z

**Not 6 Inventarier, verktyg, installationer och maskiner  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 676 598	16 352 498
Inköp	3 932 231	1 324 100
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 608 829</b>	<b>17 676 598</b>
Ingående avskrivningar	-13 593 929	-12 665 948
Årets avskrivningar	-598 748	-927 981
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 192 677</b>	<b>-13 593 929</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 416 152</b>	<b>4 082 669</b>

**Not 7 Checkräkningskredit  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	4 700 000	4 700 000
Utnyttjad kredit uppgår till	2 520	433 069

**Not 8 Ställda säkerheter  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Företagsinteckningar	6 000 000	6 000 000
Skeppsinteckningar	27 000 000	27 000 000
<b>33 000 000</b>	<b>33 000 000</b>	

**Not 9 Arvode till revisorer  
Koncernen**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Knaggarna AB</b>		
Revisionsuppdrag	305 000	302 000
	<b>305 000</b>	<b>302 000</b>

**Moderbolaget**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024	2023
<b>Knaggarna AB</b>		
Revisionsuppdrag	75 000	72 000
	<b>75 000</b>	<b>72 000</b>

**Not 10 Inköp och försäljning mellan koncernföretag  
Moderbolaget**

	2024	2023
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	100,00 %	100,00 %

**Not 11 Resultat från andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2024	2023
Erhållna utdelningar	1 280 000	0
	<b>1 280 000</b>	<b>0</b>

**Not 12 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag  
Moderbolaget**

	2024	2023
Erhållna utdelningar	668 655	802 285
	<b>668 655</b>	<b>802 285</b>

**Not 13 Bokslutsdispositioner  
Moderbolaget**

	2024	2023
Avsättning till periodiseringsfond	0	-1 081 416
Mottagna koncernbidrag	3 738 000	5 000 000
Lämnade koncernbidrag	-235 000	0
	<b>3 503 000</b>	<b>3 918 584</b>

**Not 14 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 713 378	30 713 378
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 713 378	30 713 378
Utgående redovisat värde	30 713 378	30 713 378



2025072103005

**Not 15 Specifikation andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Unique Stay 2 AB	100	100	1 000	488 314
G V Hotell AB	100	100	5 000	353 000
Solna Hotel & Vandrarhem AB	100	100	1 600	3 750 000
AS Hotel & Spa AB	100	100	1 000	100 000
Mälardrottningen Holding AB	100	100	10 000	1 375 000
MälarCharter AB	100	100	500	150 000
Rösjöbadens Camping AB	100	100	500	50 000
Rygerfjord AB	100	100	1 000	23 000 000
Red Boat AB	80	80	880	1 447 064
				<b>30 713 378</b>

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Unique Stay 2 AB	556516-6096	Stockholm	735 410	323
G V Hotell AB	556570-5117	Stockholm	9 513 824	958 044
Solna Hotel & Vandrarhem AB	556339-4914	Stockholm	1 631 633	754 347
AS Hotel & Spa AB	556681-0700	Stockholm	2 644 027	72 205
Mälardrottningen Holding AB	556705-2310	Stockholm	7 830 545	556 729
MälarCharter AB	556886-8631	Stockholm	53 120	534
Rösjöbadens Camping AB	556969-5900	Stockholm	4 992 301	491 792
Rygerfjord AB	556659-4320	Stockholm	6 356 835	404 447
Red Boat AB	556160-9792	Stockholm	2 641 824	1 127 683

**Not 16 Eventualförpliktelser  
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	27 600 000	9 578 069
	<b>27 600 000</b>	<b>9 578 069</b>

2025072103007


Stockholm den 30 juni 2025



Soleiman Hosseini  
Ordförande, Verkställande direktör



Fredrik Andersen



Kristina Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2025



Patrick Strand  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i UniqueStay AB  
Org.nr 556490-1923

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för UniqueStay AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### *Grund för uttalanden*

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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 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 och

koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för UniqueStay AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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:

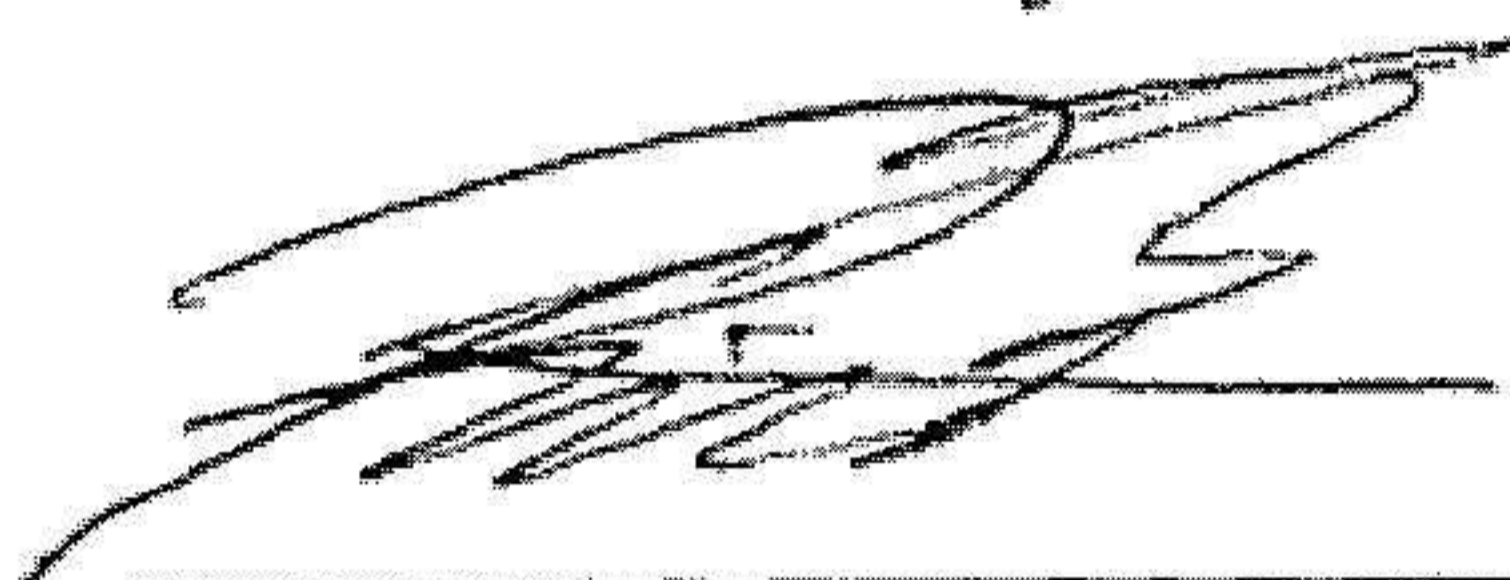
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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.

Stockholm den 30 juni 2025



Patrick Strand  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet 2025072103011

