

**Årsredovisning**  
för  
**Pulsen Fastigheter AB**  
556107-8683

Räkenskapsåret  
2022-05-01 - 2023-04-30

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-10-19. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Christer Södeliden, Styrelseledamot  
2023-11-01

Styrelsen och verkställande direktören för Pulsen Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består av fastighetsförvaltning och handel med fastigheter. Bolagets förvaltning sköts av egen anställd personal i Borås.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Pulsen AB (org nr 556259-6428) med säte i Borås.

Företaget har sitt säte i Borås.

### Årets investeringar

Under året har investeringar skett i befintligt bestånd, med syfte att effektivisera drift och löpande förvaltning. Man har även genomfört hyresgästanpassningar i fastigheterna för nya hyresgäster under året.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet tillsammans med Borås Stad gällande ny detaljplan för Kv. Blåklinten och Kv. Astern fortgår. Planen har varit ute på samråd och man bearbetar underlag för granskning skede för ny detaljplan. Ny detaljplan beräknas gå ut på granskning under hösten 2024.

Under verksamhetsåret har man även genomfört större hyresgästanpassningar på ca 3000 kvm av kontorsytorna.

### Framtida utveckling

I takt med att fastighetsbeståndet förädlas kommer hyresintäkterna att öka i samband med uthyrning av vakanta ytor i fastigheterna. Ett stort fokus kommer att läggas på att utveckla byggrätter, förutsättningar av gällande detaljplaner och investeringar i befintligt bestånd. Ny detaljplan för ovan nämnda fastigheter beräknas vara klar 2024/25.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
Nettoomsättning	36 043	34 654	34 345	33 475	30 301
Resultat efter finansiella poster	-6 694	7 312	7 901	28 553	48 595
Antal anställda	6	6	6	6	6
Balansomslutning	430 876	416 924	418 409	462 057	433 282
Soliditet (%)	56,7	62,7	62,5	57,4	54,9

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 975	14 173	240 283	-197	<b>261 234</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-197	197	<b>0</b>
Årets resultat				-16 924	<b>-16 924</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 975</b>	<b>14 173</b>	<b>240 086</b>	<b>-16 924</b>	<b>244 310</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	240 086 433
årets förlust	-16 923 939
	<b>223 162 494</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	223 162 494
	<b>223 162 494</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Nettoomsättning		36 043	34 653
Övriga rörelseintäkter		263	14
		<b>36 306</b>	<b>34 667</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-15 031	-15 415
Personalkostnader	3	-6 593	-6 231
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-11 240	-10 292
		<b>-32 864</b>	<b>-31 938</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 442</b>	<b>2 729</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	-8 900	4 167
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	0	512
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 089	1 562
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 325	-1 658
		<b>-10 136</b>	<b>4 583</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 694</b>	<b>7 312</b>
Bokslutsdispositioner	7	-11 860	-8 547
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-18 554</b>	<b>-1 235</b>
Skatt på årets resultat	8	1 630	1 038
<b>Årets resultat</b>		<b>-16 924</b>	<b>-197</b>

## Balansräkning

Not

2023-04-30

2022-04-30

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	9	104 821	93 995
Inventarier, verktyg och installationer	10	19	38
Markanläggningar	11	93	151
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	18 322	4 613
		<b>123 255</b>	<b>98 797</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	13	112 450	112 450
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	492	492
Andra långfristiga fordringar	15	15 000	15 000
		<b>127 942</b>	<b>127 942</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>251 197</b>	<b>226 739</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		733	626
Fordringar hos koncernföretag		170 807	183 600
Aktuella skattefordringar		218	153
Övriga kortfristiga fordringar		1 049	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 549	5 622
		<b>179 356</b>	<b>190 017</b>

##### *Kassa och Bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>322</b>	<b>167</b>
		<b>179 679</b>	<b>190 185</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

430 876

416 924

## Balansräkning

Not

2023-04-30

2022-04-30

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

6 975

6 975

Reservfond

14 173

14 173

**21 148**

**21 148**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst

240 086

240 283

Årets resultat

-16 924

-197

**223 162**

**240 086**

#### Summa eget kapital

**244 310**

**261 234**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

16

951

2 581

#### Summa avsättningar

**951**

**2 581**

#### Långfristiga skulder

17

Skulder till kreditinstitut

161 856

137 828

#### Summa långfristiga skulder

**161 856**

**137 828**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

17

3 350

2 867

Leverantörsskulder

4 825

3 771

Skulder till koncernföretag

9 446

1 231

Övriga kortfristiga skulder

224

2 088

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

5 912

5 324

#### Summa kortfristiga skulder

**23 758**

**15 281**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**430 876**

**416 924**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och Bokföringsnämndens allmänna råd om vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset; BFNAR 2021:1.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Försäljningen redovisas efter avdrag för moms och rabatter. Hyresintäkter som intjänats intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

#### Andra typer av intäkter

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när rätten att erhålla utdelningen är säkerställd.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Kontorsbyggnader	
Stommar	100 år
Fasader, yttertak, fönster	33-50 år
Markanläggningar	20 år
Hyresgäst Anpassningar	3-5 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-5 år

#### Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### ***Andelar i dotterföretag***

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

### ***Andra långfristiga värdepappersinnehav***

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### ***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

### **Leasingavtal**

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

### **Aktuell skatt**

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

## **Not 2 Uppgifter om moderföretag**

Moderföretag i den högsta koncern där Pulsen Fastigheter AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas i år Pulsen AB, 556259-6428, Borås.

### **Not 3 Medelantalet anställda**

	<b>2022-05-01</b>	<b>2021-05-01</b>
	<b>-2023-04-30</b>	<b>-2022-04-30</b>
Medelantalet anställda	6	6

### **Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag**

	<b>2022-05-01</b>	<b>2021-05-01</b>
	<b>-2023-04-30</b>	<b>-2022-04-30</b>
Erhållna utdelningar	0	1 234
Resultat vid avyttringar	0	5 133
Nedskrivningar	-8 900	-2 200
	<b>-8 900</b>	<b>4 167</b>

### **Not 5 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

	<b>2022-05-01</b>	<b>2021-05-01</b>
--	-------------------	-------------------

	<b>-2023-04-30</b>	<b>-2022-04-30</b>
Resultat vid avyttringar	0	512
	<b>0</b>	<b>512</b>

**Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-05-01</b>	<b>2021-05-01</b>
	<b>-2023-04-30</b>	<b>-2022-04-30</b>
Ränteintäkter från koncernföretag	1 388	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 701	1 562
	<b>3 089</b>	<b>1 562</b>

**Not 7 Bokslutsdispositioner**

	<b>2022-05-01</b>	<b>2021-05-01</b>
	<b>-2023-04-30</b>	<b>-2022-04-30</b>
Lämnade koncernbidrag	-11 860	-8 547
	<b>-11 860</b>	<b>-8 547</b>

**Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt**

		<b>2022-05-01</b>		<b>2021-05-01</b>
		<b>-2023-04-30</b>		<b>-2022-04-30</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>				
Aktuell skatt		0		0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		1 630		1 038
<b>Totalt redovisad skatt</b>		<b>1 630</b>		<b>1 038</b>
 <b>Avstämning av effektiv skatt</b>				
		<b>2022-05-01</b>		<b>2021-05-01</b>
		<b>-2023-04-30</b>		<b>-2022-04-30</b>
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		-18 554		-1 235
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	3 822	20,60	254
Ej avdragsgilla kostnader		-1 924		-483
Ej skattepliktiga intäkter		0		1 311
Övrigt		-268		-44
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>8,78</b>	<b>1 630</b>	<b>84,08</b>	<b>1 038</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	225 280	220 745
Inköp	135	0
Omklassificeringar	21 853	4 535
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>247 268</b>	<b>225 280</b>
Ingående avskrivningar	-131 285	-121 073
Årets avskrivningar	-11 162	-10 212
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-142 447</b>	<b>-131 285</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>104 821</b>	<b>93 995</b>

Bolagets två fastigheter innehas för långsiktig uthyrning och klassificeras därmed som förvaltningsfastigheter. För upplysningsändamål görs årligen en bedömning av fastigheternas verkliga värde. Vartannat år fastställs värdet genom en extern värdering. Med 2022 års externa värdering som utgångspunkt, samt med hänsyn taget till aktuell marknad samt genomförda hyreshöjningar etc är företagsledningens bedömning att det verkliga värdet per 230430 avseende förvaltningsfastigheten samt byggnadsinventarier uppgår till ca 425 MSEK.

### Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	17 029	17 029
Försäljningar/utrangeringar	-16 919	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>109</b>	<b>17 029</b>
Ingående avskrivningar	-16 991	-16 969
Försäljningar/utrangeringar	16 919	0
Årets avskrivningar	-20	-22
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-91</b>	<b>-16 991</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18</b>	<b>38</b>

### Not 11 Markanläggningar

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	293	293
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>293</b>	<b>293</b>
Ingående avskrivningar	-142	-83
Årets avskrivningar	-59	-59
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-200</b>	<b>-142</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>93</b>	<b>151</b>

### Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående nedlagda kostnader	4 613	172
Inköp	35 562	10 214
Omklassificeringar	-21 853	-5 774
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>18 322</b>	<b>4 613</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 322</b>	<b>4 613</b>

### Not 13 Andelar i koncernföretag

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	116 903	114 803
Försäljningar	0	-100
Lämnade kapitaltillskott	8 900	2 200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>125 803</b>	<b>116 903</b>
Ingående nedskrivningar	-4 453	-2 253
Årets nedskrivningar	-8 900	-2 200
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-13 353</b>	<b>-4 453</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>112 450</b>	<b>112 450</b>

#### Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	492	541
Årets förändring	0	-49
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>492</b>	<b>492</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>492</b>	<b>492</b>

Inget av innehaven avser noterade andelar.

#### Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	15 000	15 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>

#### Not 16 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader på skattemässiga och bokföringsmässiga värden på fastigheter.

	2023-04-30	2022-04-30
Belopp vid årets ingång	2 581	3 619
Under året ianspråktaga belopp	-1 630	-1 038
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>951</b>	<b>2 581</b>

#### Not 17 Ställda säkerheter

	2023-04-30	2022-04-30
Fastighetsinteckning	165 206	140 695
	<b>165 206</b>	<b>140 695</b>
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	3 406	8 543
Aktier i dotterföretag	27 000	0
	<b>30 406</b>	<b>8 543</b>

**Not 18 Eventualförpliktelser**

	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
Borgensåtaganden till förmån för koncernföretag	170 174	188 141
	<b>170 174</b>	<b>188 141</b>

Borås

*Christer Södeliden*  
Christer Södeliden  
Verkställande direktör  
2023-10-04

*Jonus Bartholdson*  
Jonus Bartholdson  
  
2023-10-04

*Wigar Bartholdson*  
Wigar Bartholdson  
  
2023-10-04

*Tobias Alsborger*  
Tobias Alsborger  
  
2023-10-05

*Jöns Bartholdson*  
Jöns Bartholdson  
  
2023-10-09

*Peder Frölén*  
Peder Frölén  
  
2023-10-04

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-10-09

KPMG AB

*Johan Pauli*  
Johan Pauli  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Pulsen Fastigheter AB , org.nr 556107-8683

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Pulsen Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-05-01—2023-04-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Pulsen Fastigheter ABs finansiella ställning per den 30 april 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Pulsen Fastigheter AB 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 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*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Pulsen Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-05-01—2023-04-30 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Pulsen Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg 2023-10-09

KPMG AB

*Johan Pauli*

Johan Pauli

Auktoriserad revisor