

Årsredovisning
för
Pulsen Fastigheter AB
556107-8683

Räkenskapsåret
2024-05-01 - 2025-04-30

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-09-23.
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
2025-10-13

Styrelsen och verkställande direktören för Pulsen Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

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 hyresgäst Anpassningar i fastigheterna för nya hyresgäster under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har genomgått en refinansiering som resulterat i högre upplåning och därmed stärkt likviditet.

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 granskningsskede för ny detaljplan. Ny detaljplan beräknas gå ut på granskning under hösten 2025.

Under verksamhetsåret har man även genomfört större hyresgäst Anpassningar på ca 1000 kvm av kontorsytorna.

Vakanserna har under året minskat som i sin tur påverkat rörelseresultatet positivt.

En koncernintern omstrukturering har skett där två nya dotterföretag har bildats, Pulsen Fastigheter Astern AB, org nr 559479-4223, och Pulsen Fastigheter Blåklinten AB, org nr 559483-6966. I samband med detta har Pulsen Fastigheter AB överlåtit en av sina fastigheter, Astern 7, till det nystartade företaget Pulsen Fastigheter Astern AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	38 427	42 796	36 043	34 654	34 345
Resultat efter finansiella poster	8 704	-10 728	-6 694	7 312	7 901
Antal anställda	8	6	6	6	6
Balansomslutning	326 281	418 400	430 876	416 924	418 409
Soliditet (%)	18,5	52,4	56,7	62,7	62,5

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 975	14 173	223 162	-25 225	219 085
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-150 000		-150 000
Balanseras i ny räkning			-25 225	25 225	0
Årets resultat				-8 704	-8 704
Belopp vid årets utgång	6 975	14 173	47 938	-8 704	60 381

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	47 937 510
årets förlust	-8 704 311
	39 233 199

disponeras så att	
i ny räkning överföres	39 233 199
	39 233 199

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Nettoomsättning		38 427	42 796
Övriga rörelseintäkter		11 567	1 506
		49 994	44 302
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-12 576	-15 033
Personalkostnader	3	-8 221	-7 078
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-11 982	-13 055
		-32 779	-35 166
Rörelseresultat		17 215	9 136
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	-4 000	-18 000
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	0	14
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	4 595	6 768
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-9 106	-8 646
		-8 511	-19 864
Resultat efter finansiella poster		8 704	-10 728
Bokslutsdispositioner	8	-17 873	-16 319
Resultat före skatt		-9 169	-27 047
Skatt på årets resultat	9	465	1 822
Årets resultat		-8 704	-25 225

Balansräkning

Not

2025-04-30

2024-04-30

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	84 976	108 482
Inventarier, verktyg och installationer	11	316	1
Markinventarier	12	0	34
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	7 278	16 321
		92 570	124 838

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	14, 15	213 108	213 108
Uppskjuten skattefordran	16	1 336	871
Andra långfristiga fordringar	17	7 250	11 000
		221 695	224 979
Summa anläggningstillgångar		314 264	349 818

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		115	819
Fordringar hos koncernföretag		304	55 894
Aktuella skattefordringar		353	218
Övriga kortfristiga fordringar		3 013	4 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 214	7 272
		11 999	68 352

Kassa och Bank

Summa omsättningstillgångar		12 017	68 582
------------------------------------	--	---------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR

326 281

418 400

Balansräkning

Not

2025-04-30

2024-04-30

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

47 938

223 162

Årets resultat

-8 704

-25 225

39 233

197 938

Summa eget kapital

60 381

219 085

Långfristiga skulder

18

Skulder till kreditinstitut

218 250

169 245

Summa långfristiga skulder

218 250

169 245

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

18

4 500

3 657

Leverantörsskulder

1 600

5 827

Skulder till koncernföretag

34 129

13 516

Övriga kortfristiga skulder

1 626

551

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

5 796

6 519

Summa kortfristiga skulder

47 650

30 070

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

326 281

418 400

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, utranteras 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
Hyresgästanpassningar	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 överförs 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 innehåsa 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.

Bolagets lån till kreditinstitut klassas som långfristiga trots att villkoren i en del fall omförhandlas årligen. Som kortfristig del klassificeras överenskommen amorteringsplan för kommande 12 månader.

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

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Medelantalet anställda	8	6

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Nedskrivningar	-4 000 -4 000	-18 000 -18 000

Not 5 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2024-05-01	2023-05-01
	-2025-04-30	-2024-04-30
Resultat vid avyttringar	0	14
	0	14

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-05-01	2023-05-01
	-2025-04-30	-2024-04-30
Ränteintäkter från koncernföretag	2 325	4 489
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 270	2 280
	4 595	6 768

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-05-01	2023-05-01
	-2025-04-30	-2024-04-30
Räntekostnader till koncernföretag	167	0
Övriga räntekostnader	8 864	8 646
Övriga finansiella kostnader	75	0
	9 106	8 646

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2024-05-01	2023-05-01
	-2025-04-30	-2024-04-30
Lämnade koncernbidrag	-17 873	-16 319
	-17 873	-16 319

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	465	1 822
Totalt redovisad skatt	465	1 822

Avstämning av effektiv skatt

		2024-05-01 -2025-04-30		2023-05-01 -2024-04-30
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-9 170		-27 047
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	1 889	20,60	5 572
Ej avdragsgilla kostnader		-832		-3 755
Ej skattepliktiga intäkter		1		6
Övrigt		-592		0
Redovisad effektiv skatt	5,08	465	6,74	1 822

Not 10 Byggnader och mark

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	263 908	247 268
Inköp	61	0
Försäljningar/utrangeringar	-82 195	0
Omklassificeringar	21 805	16 640
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	203 579	263 908
Ingående avskrivningar	-155 427	-142 447
Försäljningar/utrangeringar	48 748	0
Årets avskrivningar	-11 925	-12 980
Utgående ackumulerade avskrivningar	-118 604	-155 427
Utgående redovisat värde	84 976	108 482

Bolagets fastighet innehas för långsiktig uthyrning och klassificeras därmed som förvaltningsfastighet. För upplysningsändamål görs årligen en bedömning av fastigheternas verkliga värde. Enligt en extern värdering våren 2025, utförd av en auktoriserad fastighetsvärderare, är bedömningen att marknadsvärdet avseende förvaltningsfastigheten samt byggnadsinventarier uppgår till cirka 413 mkr.

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	109	109
Inköp	249	0
Omklassificeringar	89	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	447	109
Ingående avskrivningar	-109	-91
Årets avskrivningar	-23	-17
Utgående ackumulerade avskrivningar	-132	-109
Utgående redovisat värde	316	1

Not 12 Markanläggningar

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	293	293
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	293	293
Ingående avskrivningar	-259	-200
Årets avskrivningar	-34	-59
Utgående ackumulerade avskrivningar	-293	-259
Utgående redovisat värde	0	34

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående nedlagda kostnader	16 321	18 322
Inköp	14 564	16 291
Försäljningar/utrangeringar	-1 713	0
Omklassificeringar	-21 894	-18 292
Utgående nedlagda kostnader	7 278	16 321
Utgående redovisat värde	7 278	16 321

Not 14 Andelar i koncernföretag

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	244 461	125 803
Inköp	0	50
Lämnade kapitaltillskott	4 000	118 608
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	248 461	244 461
Ingående nedskrivningar	-31 353	-13 353
Årets nedskrivningar	-4 000	-18 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-35 353	-31 353
Utgående redovisat värde	213 108	213 108

Not 15 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Pulsen Fastigheter Heimdal AB	100	100	500	15 889
Pulsen Fastighet Växten AB	100	100	1 000	27 000
Pulsen Fastigheter Mjölner AB	100	100	1 020	48 498
Pulsen Fastighet Hässleholm AB	100	100	50 000	56 050
Pulsen Bostad AB	100	100	1 000	50 728
Pulsen Fastigheter Vile 7 AB	100	100	250	25
Pulsen Fastighet Mark Västervik AB	100	100	1 000	14 867
Pulsen Fastigheter Holding 1 AB	100	100	250	25
Pulsen Projektutveckling AB	100	100	150	25
				213 108

	Org.nr	Säte
Pulsen Fastigheter Heimdal AB	556873-1458	Borås
Pulsen Fastighet Växten AB	556319-7465	Borås
Pulsen Fastigheter Mjölner AB	556765-6334	Borås
Pulsen Fastighet Hässleholm AB	556878-4259	Borås
Pulsen Bostad AB	556480-0208	Borås
Pulsen Fastigheter Vile 7 AB	559234-8642	Borås
Pulsen Fastighet Mark Västervik AB	556735-9327	Borås
Pulsen Fastigheter Holding 1 AB	559468-2899	Borås
Pulsen Projektutveckling AB	559468-2907	Borås

Not 16 Uppskjuten skatteskuld

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

	2025-04-30	2024-04-30
Belopp vid årets ingång	871	-951
Under året ianspråktaga belopp	465	1 822
Belopp vid årets utgång	1 337	871

Not 17 Andra långfristiga fordringar

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	11 000	15 000
Avgående fordringar, amorteringar	-750	0
Avgår kortfristig del	-3 000	-4 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 250	11 000
Utgående redovisat värde	7 250	11 000

Not 18 Ställda säkerheter

	2025-04-30	2024-04-30
Fastighetsinteckning	225 000	173 200
	225 000	173 200
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Aktier i dotterföretag	27 000	27 000
	27 000	27 000

Not 19 Eventualförpliktelser

	2025-04-30	2024-04-30
Borgensåtaganden till förmån för koncernföretag	282 150	185 380
Borgensåtaganden till förmån för intresseföretag	26 500	0
	308 650	185 380

Borås

Christer Södeliden
Christer Södeliden
Verkställande direktör
2025-09-11

Jonus Bartholdson
Jonus Bartholdson

2025-09-12

Wigar Bartholdson
Wigar Bartholdson

2025-09-11

Tobias Alsborger
Tobias Alsborger

2025-09-17

Jöns Bartholdson
Jöns Bartholdson

2025-09-11

Peder Frölén
Peder Frölén

2025-09-11

Stefan Johnston
Stefan Johnston

2025-09-11

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-09-23

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Palmqvist
Mattias Palmqvist
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 1 maj 2024 till 30 april 2025.

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 2025 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 för Pulsen Fastigheter AB.

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 revisionssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 1 maj 2024 till 30 april 2025 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. Den 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Borås den 23 september 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Palmqvist
Auktoriserad revisor