

# Årsredovisning 2019



**Rationellt byggande.  
Sunt boende.**





# Innehåll

Fakta om vårt industriella byggande	<b>s. 5</b>
Årets händelser 2019	<b>s. 6 – 7</b>
Trendbrottet	<b>s. 8 – 9</b>
Vår organisation	<b>s. 12</b>
Vår affärsmodell	<b>s. 15</b>
Lindbäckshistoria	<b>s. 16 – 17</b>
Förvaltningsberättelse	<b>s. 20 – 21</b>
Hållbarhetsarbete	<b>s. 22 – 23</b>
Resultaträkning koncern	<b>s. 25</b>
Resultaträkning Bygg	<b>s. 29</b>
Resultaträkning Boende	<b>s. 33</b>
Resultaträkning Fastigheter	<b>s. 37</b>
Kassaflödesanalys koncern	<b>s. 40</b>
Noter	<b>s. 41</b>



# Resan har bara börjat



## **/Stefan Lindbäck**

vd Lindbäcks Group

## **Hans Lindbäck**

vd Lindbäcks Fastigheter

## **Magnus Edin**

vd Lindbäcks Bygg

## **Markus Holmlund**

vd Lindbäcks Boende

**INDBÄCKS ÄR ETT** familjeföretag från Piteå som projektutvecklar, bygger och förvaltar industriellt producerade flerbostadshus i trä från de norrländska skogarna. I år fyller vi 96 år, en respektabel ålder som innefattar fyra generationer Lindbäckare. Vi har samlat på oss många erfarenheter genom åren och gemensamt för dem är att vi lärt oss mycket, såväl genom motgångar som genom framgångar. Med hjälp av duktiga medarbetare och goda samarbetspartners kan vi idag med stolthet säga att vi nått vårt mål att årligen leverera drygt 1800 sunda industriellt producerade bostäder till norrlänningar, stockholmare, göteborgare och skåningar. Vi kan också hälsa finska medborgare välkomna som boende i våra trähus.

**VI TROR PÅ** industriellt byggande och har genom åren utvecklat en kunskap som idag ligger till grund för vår toppmoderna produktionsanläggning på Haraholmen i Piteå. Vi är övertygade om att industriell produktion är framtidens metod för att skapa sunda bostäder till fler. Bygga i fabrik innebär att vi får bättre kontroll på kvaliteten, minskar spill av materiella resurser och blir mer kostnadseffektiva. Dessutom är arbetsplatsen säkrare för våra anställda och vi får bättre möjlighet att anställa fler kvinnor då de fysiskt tunga arbetsmomenten är betydligt färre än traditionellt bygge direkt på plats.

**RESAN HAR BARA** börjat. Vi har en stark drivkraft för innovation, nytänkande och hållbarhet och vi är fortfarande bara i början av vår långsiktiga utveckling. Det hållbara byggande av flerbostadshus i trä börjar redan i skogen. Det börjar med ett hållbart skogsbruk där vi i Sverige och Skandinavien är föregångare. För varje avverkat träd återplanteras två till tre nya. Vi bygger med trä från de norrländska skogarna. Vi projektutvecklar som ansvarsfull samhällsbyggare med fokus på miljö och människor. Vår fabrik får sin energi från vår investering i solpaneler och även spillvärme från ett närliggande bioraffinaderi. Vi tar klimatfrågan på allvar och vill göra det enkelt för våra kunder när de väljer ett hållbart industriell byggande i trä. Nu fortsätter vi att utveckla våra metoder, byggprocesser och produkter.

**SOM EN AV** norra regionens största arbetsgivare tar, och har, vi också ett stort samhällsansvar. Även här vill vi fortsätta utveckla vårt engagemang. Sammanfattningsvis ska utvecklingen av vår verksamhet drivas på ett sådant sätt att vi kan tillfredsställa kundernas behov utan att förstöra kommande generationers möjligheter att leva, bo och verka.

Välkommen till Lindbäcks!

# Fakta om vårt industriella byggande

1. Vi producerar en volym i halvtimmen i vår nya fabrik, vilket motsvarar sju lägenheter om dagen.

2. Säkerhet är vår högsta prioritet följt av kvalitet, leverans, ekonomi och medarbetarskap. Alla medarbetare är delaktiga i ett kontinuerligt förbättringsarbete.

3. Vårt industriella byggande i trä kan halvera koldioxidutsläppen jämfört med traditionellt byggande.

4. Vi har genom våra flöden och arbetsmetoder en kostnadseffektiv process (Lean Production).

5. Vi har kontroll på allt från projektering, konstruktion, fabrik till montage på byggsplatsen vilket säkerställer leveranser i tid.

6. Vi har hög färdigställandegrad från fabrik, vilket innebär att vi bygger volymer med kompletta kök och badrum.

7. Vi kan producera lägenheter i kortbyxor i minus 30 grader – vi är väderoberoende eftersom att vi producerar volymer i fabrik.

8. Tunga lyft och monotona arbetsmoment utförs av maskiner och robotar vilket skapar en sund och säker arbetsmiljö.

9. Vår industriella produktion minskar vårt spill jämfört med traditionellt byggande på plats och sparar därmed materiella resurser.

10. Vi är Sveriges ledande företag inom industriellt producerade flerbostadshus.



# Årets händelser 2019

1924  
**95**  
2019

**1 JANUARI:** Familjeföretaget fyller 95 år! En händelserik resa som startade i Kallfors 1924 och därefter har haft en kraftig tillväxt de senaste tre åren.

**18 FEBRUARI:** Det blir klart att Lindbäck kommer att bygga 74 av Rikshems nya hyresrätter i kvarteret Hyacinten i Östersund.



**1 MARS:** Kommunala PiteBo i Piteå beställer 64 hyresrätter av Lindbäck. Projektet Blåbärsskogen är ett koncept framtaget tillsammans med SKR. Harren 16 i Luleå, avyttrades genom ombildning till bostadsrätt. 87 lägenheter.



Annica Lindbäck och Anna Bergsten.

**13 MARS:** Ägarfamiljen utökas. Anna Bergsten och Annica Lindbäck kliver in som aktiva delägare i företaget. Anna blir digitaliseringschef och kontorschef i Stockholm och Annica hållbarhetschef.



**22 FEBRUARI:** Klart med ett stort avtal: 402 studentbostäder i Uppsala åt Bostadsstiftelsen Västmanlands-Dala nations studentbostäder (V-dala), kvarter Ångsklockan.

Ägarfamiljen: Gösta Lindbäck, Anna Bergsten, Hans Lindbäck, Annica Lindbäck, Erik Lindbäck och Stefan Lindbäck.



**12 APRIL:** Avtal klart om nyproduktion av 152 hyresrätter i Angered, Göteborg. Projektet Titteridamm beställs av Framtidens Byggutveckling AB.



**27 JUNI:** Bolaget SPKT Oy där Lindbäck är delägare har säkrat ett avtal med det finska försäkringsbolaget Keva. Avtalet kan innebära 1 000 lägenheter de kommande 3-5 åren.

**5 JULI:** Lindbäck tecknar avtal med Genova för att bygga 35 Svanenmärkta hyresrätter i Alsike, Knivsta.



**9 JULI:** 1 443 studentbostäder i Luleå säljs till Studentbostäder i Sverige, SBS. Lindbäck gör miljardaffär och blir storägare i Studentbostäder Sverige. I avtalet ingår även byggnaden av 100 nya studentlägenheter. Studentbostäder tillträdde bolaget 1 september.



**5 AUGUSTI.** Nu är det klart att Lindbäck's bygger 181 bostäder på uppdrag av Näiden Bygg i nya Kiruna. Totalt är Lindbäck's uppe i 700 bostäder till Malmfälten i och med avtalet.



Från vänster; Wilhelm Risberg Lindbäck's, Tom Rasmussen Heimstaden, Åsa Andersson Skebo, Per Gustafsson Skebo och Lars Lundgren Riksbyggen.

**27 SEPTEMBER:** Lindbäck's bildar bolag med Skebo, Heimstaden och Riksbyggen, Byggrätt Norr har fokus på att utveckla byggrätter för 1 000 nya bostäder i Skellefteå.



**10 OKTOBER:** Avtal klart med Amasten Fastighets AB i Nyköping om att bygga 123 lägenheter.



**21 OKTOBER:** Lindbäck's varslar och inleder effektiviseringsprojekt. Inhyrning av cirka 50 personer avslutas och 55 anställda varslas.



**21 OKTOBER:** Magnus Edin VD Lindbäck's bygg och Stefan Lindbäck VD Lindbäck's Group.

**23 NOVEMBER.** Norrbottens mest digitala byggföretag 2019. Utdelat av Byggföretagen.



**2 DECEMBER:** Produktionen av 102 hyreslägenheter åt Stockholmshem inleds. Två sexvåningshus som ska monteras i Rågsved.

**5 DECEMBER:** Lindbäck's Live lanseras. Via en digital lösning får bostadsrättsköpare följa produktionen via liveuppdateringar i mobilen.



**15 DECEMBER.** Sista inflyttning på Brf Dagsmejan, Sollentuna. 203 lägenheter.

# Vänder trenden – lönsamhet 2021

Vi genomför en lång rad kraftfulla åtgärder för att åstadkomma ett trendbrott och stå väl rustade när konjunkturen vänder uppåt. Orderböckerna är fyllda 12 månader framåt och koncernen går med vinst.

## LINDBÄCKS X 3

Lindbäcks har gått igenom en verklig tillväxtresa, backar vi till 2014 har omsättningen fram till och med 2019 vuxit till att bli tre gånger så stor. Det är en kraftig tillväxt som genomförts på kort tid.

## MOT LÖNSAMHET

2019 landade Lindbäcks Bygg på ett minusresultat på 209 miljoner kronor, i år pekar prognosen på minus 30–50 miljoner. 2021 är målsättningen att vi kan redovisa en positiv lönsamhet i Lindbäcks Bygg.

## STÄRKT LIKVIDITET

Magnolia köper projektfastigheterna Träkojan och Ursvik, en affär som stärker likviditeten med cirka 90 miljoner. Ytterligare försäljningar har gett 16,2 miljoner.

## VÄXTVÄRK

Det finns ett behov av konsolidering. Att se över strukturen. Det är en naturlig följd av det expansiva arbete som genomförts.

## KONCERNEN STÅR STARK

Lindbäcks som helhet går bra. På koncernnivå redovisar bolaget ett positivt resultat på 131 miljoner kronor 2019.

## FRIGÖRA KAPITAL

Som ett led i att ytterligare stärka likviditeten har bolaget beslutat om försäljning av industrifastigheten i Öjebyn till Piteå Näringsfastigheter AB (PNF). Kommunfullmäktige i Piteå har tillstyrkt affären. Affären genomförs 1/9 2020. Den affären genererar ca 90 mkr i likviditet. Lindbäcks Bygg hyr sedan tillbaka fastigheten och har en option att få köpa tillbaka den efter 5 eller 10 år.

## 2 FABRIKER, NATIONELL AKTÖR

I dag har vi full produktion i två fabriker, den gamla i Öjebyn och den nya på Haraholmen. Vi hanterar större projekt än tidigare. Lindbäcks Bygg är i dag en etablerad nationell aktör med gott rykte.

## TRENDBROTTET

Innevarande år, 2020, har vi genomfört kostnadsbesparingar på mer än 50 miljoner kronor och vårt arbete för att stärka lönsamheten ger tydliga resultat. Ambitionen har varit att i år skapa ett trendbrott.

## ÄGER FASTIGHETER

Lindbäcks har en styrka i att koncernen äger fastigheter och har flera ben att stå på, det skapar en nödvändig stabilitet och ger oss bra möjligheter att hantera även kristider när marknaden drabbas av lågkonjunktur.



#### EFTERFRÅGAD PRODUKT

Vårt industriella och hållbara träbyggande är efterfrågat. Lindbäcks kommer att stå väl rustade när konjunkturen vänder uppåt igen som en ledande aktör inom hållbart bostadsbyggande i Sverige.

#### ORDERBÖCKER FYLDA 12 MÅNADER

Lindbäcks står väl positionerat på marknaden. Vårt hållbara industriella byggande i trä är efterfrågat. Vi har orderböckerna fyllda för full produktion i tolv månader framåt. Det är ett styrkebesked från Lindbäcks.

#### BRA POSITIONERADE

Vi har en bra dialog kring kommande projekt ibland annat Malmfälten där nya bostadsområden byggs och även i de satsningar som sker i Skellefteå med anledning av Northvolt-fabrikens uppstart. Och vi jobbar vidare med flera projekt i Mälardalen.

Trendbrottet

#### LIKVIDITETSPROGNOS

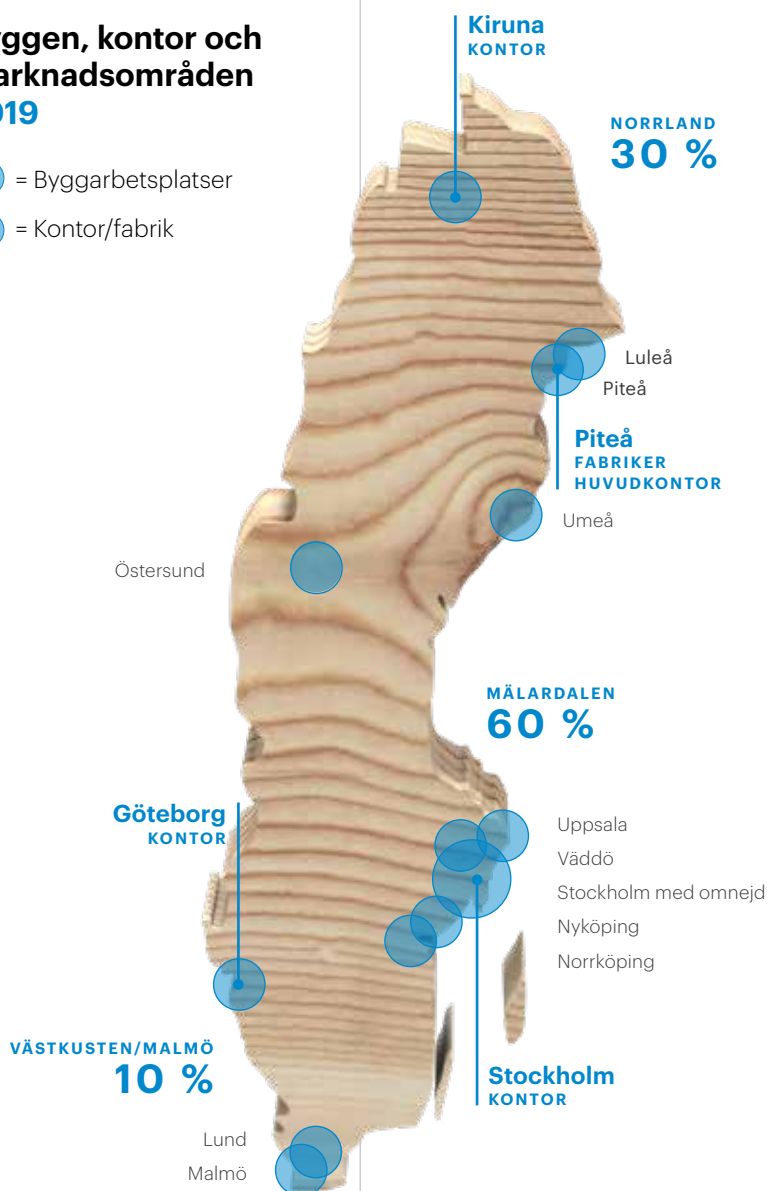


# Rationellt byggande – sunt boende

Vi är en rikstäckande aktör som levererar cirka 1 800 hyres- och bostadsrätter per år till våra marknadsområden i Mälardalen, Norrland samt västkusten och Malmö.

## Byggen, kontor och marknadsområden 2019

- = Byggarbetsplatser
- = Kontor/fabrik



**HUVUDKONTORET** har alltid varit i Piteå där också våra två fabriker finns – en i Öjebyn och en på Haraholmen. Utöver det har vi kontor i Stockholm, Göteborg och Kiruna.

Våra beställare är både privata och allmännyttiga fastighetsbolag. Under 2019 har vi också expanderat och levererat bostäder till Finland.

### VÅR VISION

→ Vi ska tänka och agera långsiktigt mot visionen att bli kundens förstahandsval för att bygga, bo och leva.

### VÅR AFFÄRSIDÉ

→ Vi utvecklar och erbjuder våra kunder rationellt byggande och sunt boende för en hållbar framtid.

### VÅRA VÄRDERINGAR

- Kunden i fokus
- Respekt och tillit
- Hållbar framtid
- Innovation och drivkraft

### VÅRA PRINCIPER

- Långsiktigt tänkande
- Kontinuerligt flöde
- Beslut i samförstånd
- Standardiserat arbetssätt
- Rätt från mig
- Lärande organisation genom ständiga förbättringar

# 7 hållbara siffror under 2019

## 688 000

... kWh el producerade våra solceller vid fabriken på Haraholmen, vilket gör att vi är självförsörjande i produktionen på årsbasis

## 19 %

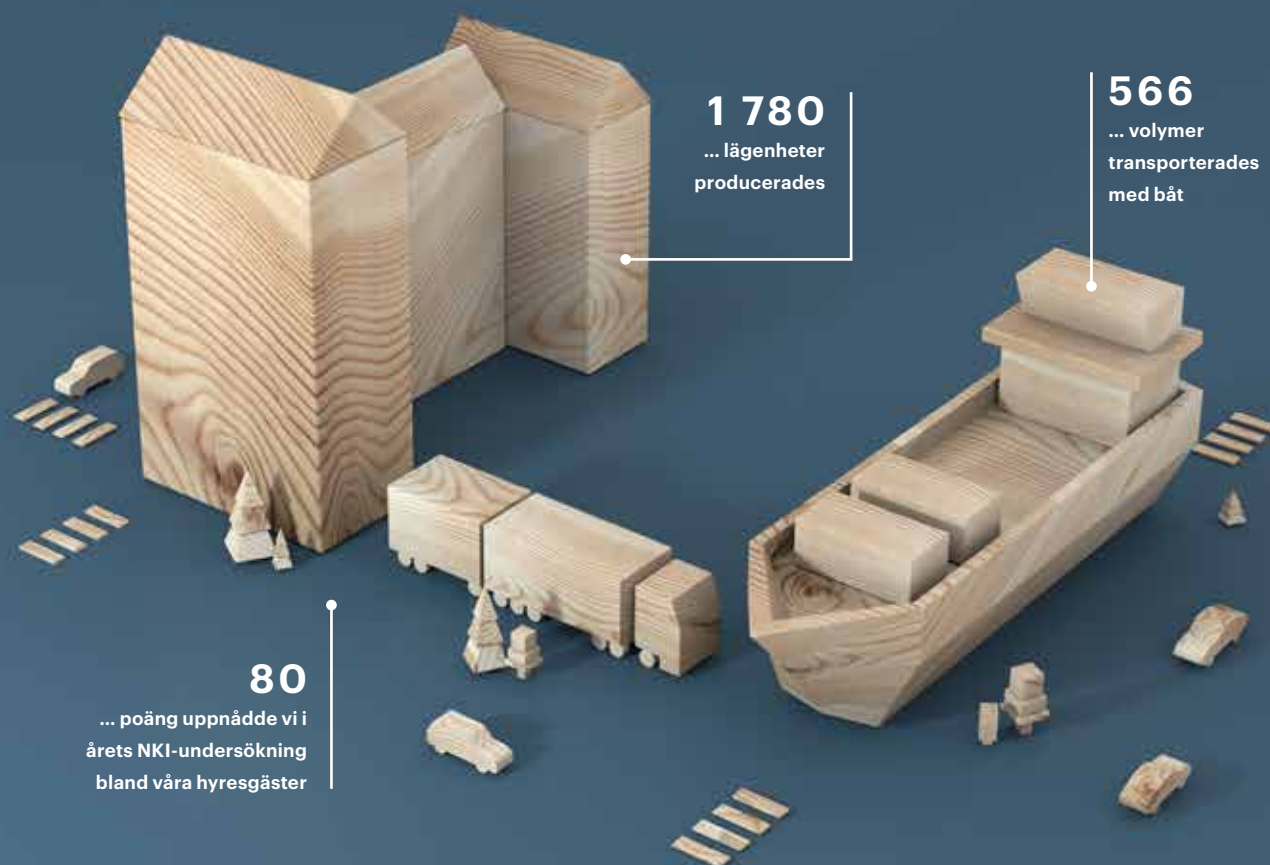
... kvinnor i vår verksamhet

## 375

... ton växthusgasutsläpp sparades genom att använda miljöbränsle i våra transporter

## 600

... medarbetare



# Vår organisation

Lindbäck's är ett helägt familjeföretag och vår verksamhet är organiserad i fyra bolag. Samtliga bolag rapporterar direkt till styrelsen som i sin tur är utsedd av ägarna.

## LINDBÄCKS BOENDE

→ Ansvarar för försäljning och hanterar projekten mot beställaren i det tidiga skedet.

## LINDBÄCKS BYGG

→ Producerar bostäderna och följer upp hela vägen till färdigt projekt.

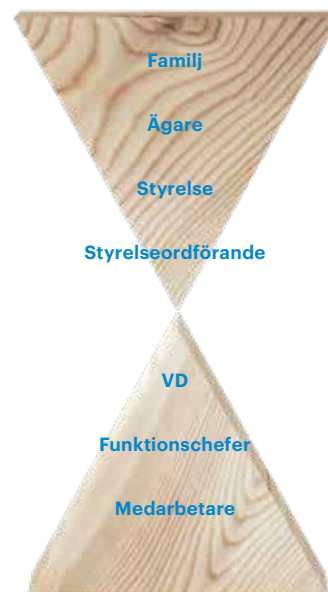
## LINDBÄCKS FASTIGHETER

→ Hanterar vårt fastighetsbestånd.

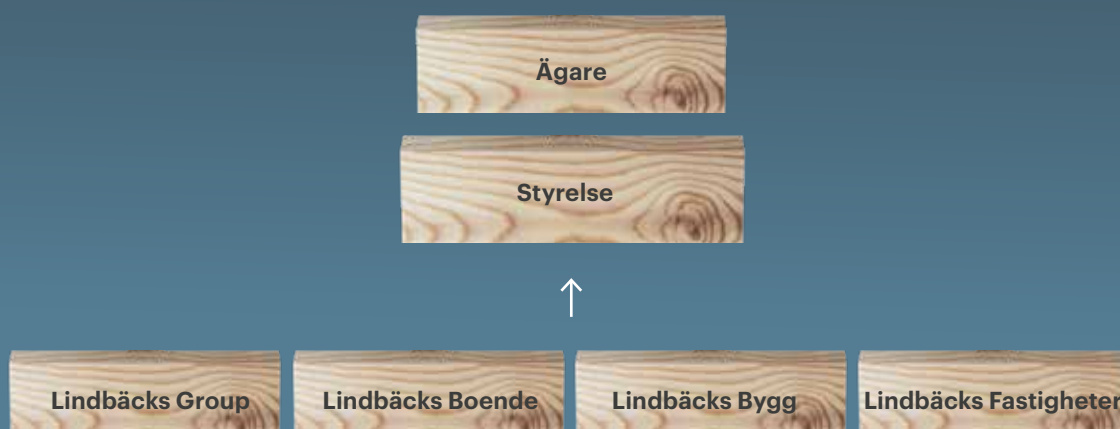
## LINDBÄCKS GROUP

→ Organiserar företagsövergripande arbete som verksamhetsutveckling, digitalisering, hållbarhet och strategisk företagsutveckling.

Förhållande ägare och operativa verksamheten:



Lindbäck's organisation:



Vi bygger **industriellt** för att  
vi tror på **boende för fler**.

Vi bygger i **trä** för att  
vi tror på **skogen**.

Vi bygger **Norrland** för att  
vi tror på **tryggheten**.

Vi bygger för **generationer** för att  
vi tror på **familjen**.

Vi bygger **lojalt** för att  
vi tror på **långvariga relationer**.

Vi bygger **historia** för att  
vi tror på **framtiden**.

Vi bygger **miljön** för att  
vi tror **hållbart**.

Vi bygger **mångfald**  
för att **vi tror olika**.

Vi bygger **idéer** för att  
vi vet att **vi gör skillnad**.

# Från skog till bostad

## Vår värdekedja

RÅVAROR/MATERIAL → PROJEKTERING/INKÖP/FABRIK → TRANSPORT

ANVÄNDNING/ÅTERBRUK ← BOSTAD ← BYGGE

Vår värdekedja



# Vår affärsmodell

I mitten på 90-talet började vi utvecklingen av den industriella produktionsteknik vi bygger våra hus med idag. Då var industriell produktion av flerbostadshus relativt oprövat och vi ansågs vara pionjärer.

**MARKNADEN VAR SKEPTISK** till modulbyggande och dessutom var det helt nytt att bygga högre hus i trä. Dessa attityder har förändrats över tid och idag har vi en stark position som ledande i Sverige när det gäller det man idag kallar framtidens byggmetod. Det har vi vår kunskap, vårt engagemang och vår drivkraft att tacka för.

Vi tror på ett hållbart skogsbruk och vi använder trä som byggmaterial, det bästa valet för miljön och ett hållbart bostadsbyggande. Lindbäcks bygger i trä från de norrländska skogarna. Materialet ligger oss nära geografiskt, och är ett förnybart och klimatvänligt byggmaterial med flera andra fördelar – det passar vår industriella produktion, det går snabbt att bygga trähus och det är lättare än till exempel betong att transportera. Dessutom ger det tystare byggen och en god inomhusmiljö för de boende.

I linje med vår affärsmodell är vi måna om att alltid inleda vår relation och samverkan med kund, byggherre, arkitekt och entreprenör tidigt i processen. Att vi gör det bygger långsiktigt hållbara relationer, återkommande kunder och är en viktig framgångsfaktor för Lindbäcks. Vårt affärsupplägg med att erbjuda en helhetslösning som inkluderar den traditionella byggherreadministrationsen sparar tid och kostnader åt kunden.

**I LINDBÄCKS ILLUSTRERAR** vi vårt ledar- och medarbetarskap symboliskt som ett hus. Husets grund består av fyra grundläggande värderingar som vi har utformat tillsammans; kunden i fokus, respekt och tillit för varandra, långsiktigt hållbar framtid och innovation och drivkraft.

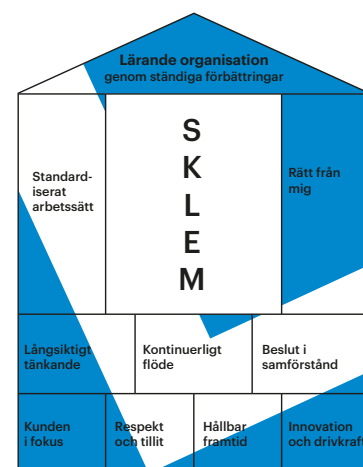
På den fasta grunden bygger vi vidare med sex principer som går igen i allt vi gör. Genom att ständigt jobba med vårt ledarskap och bygga vidare på att säkra huset kommer vi att se resultat på våra mätetal S-säkerhet, K-kvalitet, L-leverans, E-ekonomi och M-medarbetarskap. Arbetet med huset blir aldrig färdigt, istället är det ett sätt att tänka och utgångspunkter för ett ständigt pågående arbete.

Huset fungerar som vägledning inom ledarskap både för chefer och medarbetare. En ledare på Lindbäcks arbetar utifrån våra grundvärderingar, föregår med gott exempel och visar på engagemang och drivkraft. Våra kompetenta ledare har en helhetsförståelse, de ser till att lyfta andra, visar på goda exempel, brinner och inspirerar. De vågar ta plats och tvekar inte inför att påpeka uppenbara fel och ge feedback.

Lindbäcks kärnvärden:

**Kunskap**  
**Engagemang**  
**Drivkraft**

Lindbäcks ledarskap:



**1945.** Frans son Bertil, som utbildat sig till byggmästare tar över byggverksamheten, nu med namnet Byggmästare Bertil Lindbäck. Odal driver sågen i Kallfors vidare.



**1953.** Kvarteret Murgrönan med ett 30-tal lägenheter byggs i Piteå.



**1963.** Byggmästare Bertil Lindbäck genomför en rejäl ansiktslyftning av kyrkan i Öjebyn utanför Piteå.



**1969.** Lindbäcks Bygg AB bildas av Bertil och sönerna Rolf, Erik och Gösta och köper upp blocktillverkaren AB Småhus i Bergnåset strax utanför Luleå.



**1978.** En fabrik byggs på Öhn och monteringen flyttas från Bergnåset till Öjebyn. Målet är att producera 100 småhus per år.

**1924.** Frans Lindbäck och Hjalmar Vikström tar över Lundströms vattendrivna byasåg i Kallfors och kombinerar det med byggande. Deras första projekt – Koop i Blåsmark invigs.

# 1924

**1982.** Erik och Gösta övertar ansvaret för driften av företaget. Erik som vd och Gösta som inköpschef och med ansvar för produktion.

**1988.** Lindbäcks startar samarbete med Luleå tekniska högskola, numera LTU – Luleå Tekniska Universitet. Ett samarbete som fortsätter än idag.





Ägarfamiljen: Gösta Lindbäck, Anna Bergsten, Hans Lindbäck, Annica Lindbäck, Erik Lindbäck och Stefan Lindbäck.

**2019.** Lindbäck drivs nu av fler operativa ägare, då även Anna och Annica går in i företaget.



**1992.** Lindbäck bygger sitt först helt egna hyreshus i modern tid på Hamngatan, kvarteret Älgen, i Piteå.

**1994.** Boverkets nya funktionsbaserade byggnads- och konstruktionsregler införs vilket gör det möjligt att bygga högre hus med trästommar. Elddopet för Lindbäck när de producerar 168 studentlägenheter intill Luleå tekniska universitet. Modulbyggandet tar fart.



**2017.** Europas modernaste fabrik för flerbostadsbyggande invigs – en tredubbling av produktionen är nu möjlig för Lindbäck.

**2003.** Stefan och Hans går in som delägare i företaget.

**2006.** Med LTU som bas startas LWE, Lean Wood Engineering, där man arbetar med Lean-tänkandet som grundbas. Lindbäck erhöll utmärkelse i tävlingen "Årets Byggen 2005" för 527 studentbostäder som byggts i Kungshamra åt SSSB. Fabriksytan i Öjebyn ökas med 25% och en produktion av 1 500 prefabricerade lägenheter per år, 40 moduler per vecka.



**2009.** Lindbäck lanserar en satsning på kooperativa hyresrätter i centrala Piteå och inflyttning i de 42 lägenheterna sker året efter.

**1990.** Ett nytt byggsystem provas ut – med större byggelement där taket byggs nere på marken och lyfts på plats på den färdiga huskroppen. Stefan, Eriks son, och Hans, Göstas son, debuterar i företaget under detta projekt.



# 9 fakta om trähus



## 1. MINIMALT KOLDIOXID-UTSLÄPP

Trä binder koldioxid och den växande skogen producerar syre och renar luften. Vi kan halvera koldioxidutsläppen jämfört med traditionellt byggande.

## 2. KORTARE BYGGTID

Med vår industriella byggprocess halveras tiden jämfört med traditionellt byggande.



## 3. TRÄBYGGEN ÄR TYSTA

Ljudet i trähus är mjukare jämfört med hus i andra material. Skillnaden i ljudnivå är också stor under själva byggtiden, att spika i trä låter inte lika högt som i andra material.

## 4. TRÄHUS ORSAKAR MINDRE INGREPP I MILJÖN

Trä är ett lätt material. Ett stort trähus väger ungefär en tredjedel av ett betonghus. Det innebär att markarbeten och förutsättningarna för att bygga ett flerbostadshus blir mindre krävande.

## 5. TRÄHUS BLIR INTE SJUKA

Trä är ett naturmaterial som inte innehåller tillsatser eller giftiga ämnen. Det trä vi använder är torrt vid byggstart i fabrik och vi monterar inte våra volymer när det regnar.

## 6. TRÄHUS ÄR LÄTTA ATT TRANSPORTERA

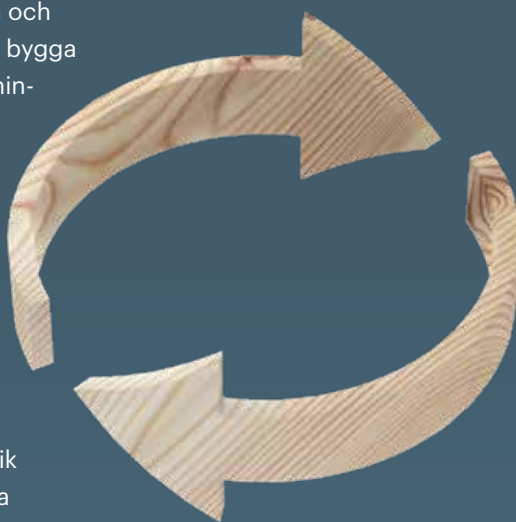
Vårt trä kommer från Norrländska skogar och är enkelt att transportera till fabrik och byggplatser.

## 7. DET TAR ETT MINUT ATT ODLA ETT TRÄHUS

Vi bygger aldrig snabbare än skogen växer. Skogen växer snabbt, det tar bara några minuter att odla ett kvarter med trähus.

## 8. TRÄHUS BYGGS AV FÖRNYELSEBARA MATERIAL

Trä är ett naturmaterial som ingår i naturens kretslopp och som, om det är skött på rätt

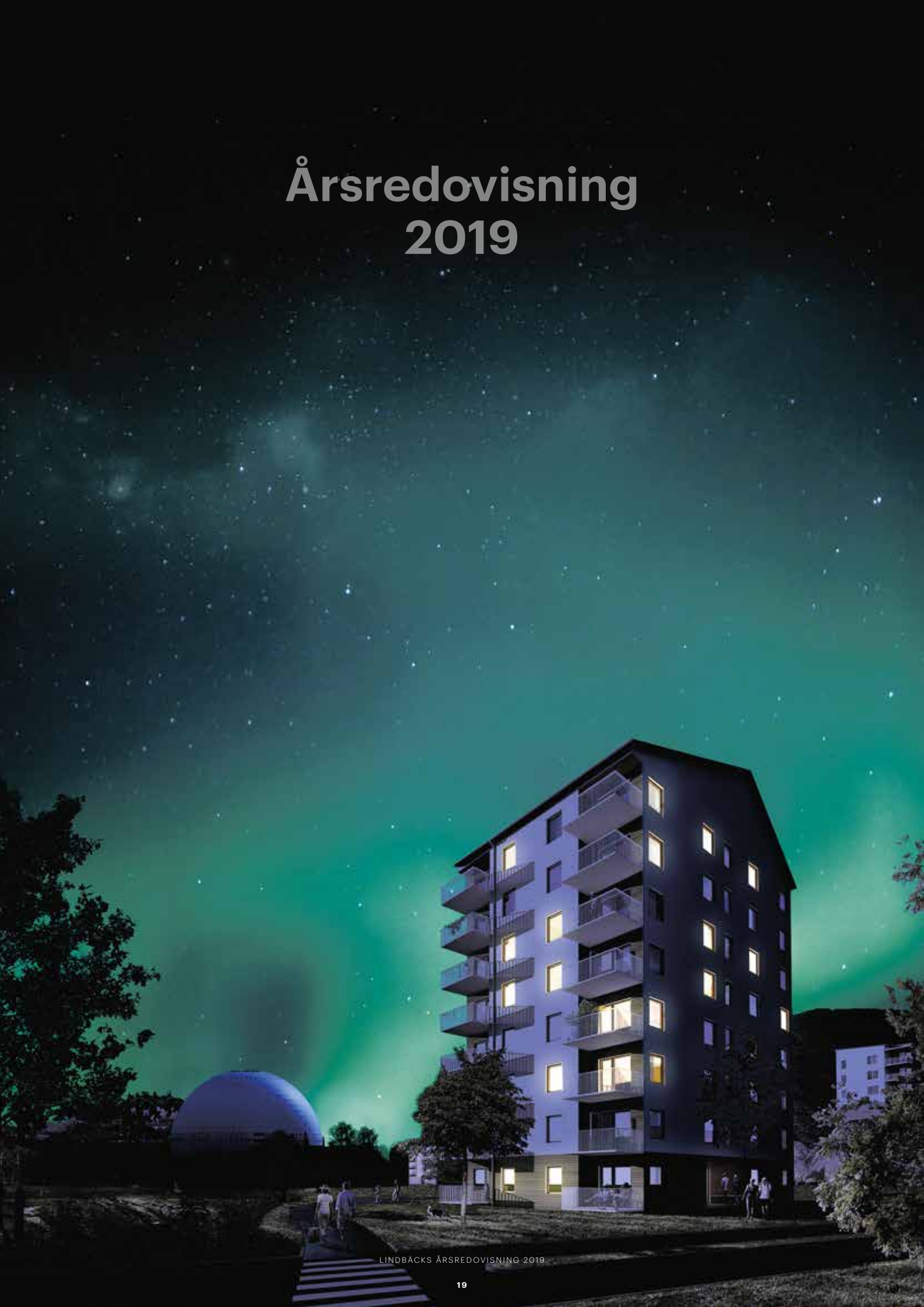


sätt, är helt förnyelsebart.

## 9. TRÄHUS ÄR HÅLLBARA

Trähus som byggdes för flera hundra år sedan står än idag, i form av allt från gamla lador till bostadshus. Ett exempel är Stockholms slott. Materialet är hållbart och med vår byggt teknik blir det ännu bättre än förr.

# Årsredovisning 2019



# Förvaltningsberättelse

KONCERNEN OCH KONCERNENS VERKSAMHETSBOLAG RÄKENSKAPSRÅR 2019

## VERKSAMHETENS ART OCH INRIKTNING

Koncernen bedriver i huvudsak byggnadsverksamhet, fastighetsförvaltning samt projektutveckling.

Byggnadsverksamheten omfattar främst tillverkning av prefabricerade trähus och marknadsområdet utgörs främst av norra Norrland, Mälardalen och även Västsverige.

Fastighetsförvaltningen bedrivs i Piteå.

Moderbolaget bedriver viss leasingverksamhet samt fr o m hösten 2019 bedrivs även koncernens digitaliserings- och hållbarhetsfrågor genom moderbolaget.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

### Koncernen

Under 2019 har dotterbolaget Lindbäcks Porsön (studentbostadsbestånd i Luleå) sålts till Studentbostäder i Sverige AB (SBS). Affären medförde ett bokföringsmässigt resultat om ca 500 mkr. Som del av betalning erhöles aktier i SBS till ett värde om 102 mkr samt ett räntebärande konvertibelt skuldebrev om 51 mkr, med lösendatum 31/8 2022. Likviditetstillskottet 2019, netto av försäljningen ca 275 mkr. Resultatmässigt kan koncernen visa ett fint resultat trots Byggs resultat enligt nedan. Likviditetsmässigt har också slutförande av projektet Brf Dagsmejan gett ett likviditetstillskott om 130 mkr 2019.

### Bygg

2019 har varit ett utmanande år. Resultat efter finansiella poster landade på minus 209 mkr. Det är den snabba tillväxten som har gjort sig påmind, i form av en obalans i organisationen samtidigt som nya fabriken ännu inte nått önskad effektivitet. Ett antal projekt har gått dåligt under 2019. Varav tre projekt i Norr och ett projekt i Mälardalen står för ca 70% av årsförlusten. Förlusten för dessa är till fullo reserverad i bokslutet för 2019. Kraftfulla åtgärder har vidtagits i form av personalförstärkningar i ledande befattningar, ny VD, ny bygghövding i Mälardalen, ny inköpschef och ny affärsområdeschef i norr. Dessutom har vi genomfört organisationsförändringar och rekryteringar för att bygga en stabilare organisation. Varsel i fabrik har verkställts i början av 2020 och innebär en kostnadsänkning med ca 60 mkr på årsbasis.

Bolaget har under 2019 erhållit utdelning från dotterbolag om 137 mkr samt ett aktieägartillskott från moderbolaget på 229 mkr. Kapitalmässigt står bolaget starkt trots rörelseförlusten.

### Boende

Boende bedriver försäljning av projekt samt även projektutveckling mot externa kunder med syfte att skapa en affär för Bygg. Egen regiverksamhet i form av Brf projekt har också bedrivits genom Bolaget de senaste åren. Brf Dagsmejan (Sollentuna) färdigställdes 2019 och nu pågår Brf Skogsstjärnan (Haninge) med färdigställande december 2020.

Årets förlust i Boende, 14 mkr, är hänförligt till nedskrivningar i projektutveckling i projekt som inte kommer att bli av.

### Fastigheter

Efter försäljningen av Lindbäcks Porsön AB är Lindbäcks Fastigheter i Piteå AB det kvarvarande fastighetsförvaltande bolaget. Bolaget har drygt 500 lägenheter i Piteå. Under våren 2019 färdigställdes nybygget Tallen 13, 110 lgh. Bolaget har ett väl underhållet bestånd och enligt värdering våren 2020 finns ett övervärde om drygt 300 mkr. Resultat efter finansiella poster uppgår till 12,4 mkr.

## FRAMTIDA UTSIKTER

### Koncernen

Förutom nedan beskrivna utsikter i respektive bolag, har koncernen del i ovan nämnda Brf projekt, Brf Skogsstjärnan (Haninge). Beräknas kunna ge koncernen ett resultatillskott om 10 – 20 mkr.

Under maj juni 2020 har 2 st projektfastigheter sålts, vilket genererat ca 90 mkr i likviditet.

Det finns även pågående förhandlingar om andra projektförsäljningar. Om detta går i lås skulle det innebära en ytterligare likviditetsförstärkning om 40 – 60 mkr.

Det har också förts förhandlingar om försäljning av aktierna i SBS, men affären stannade upp p g a Coronapandemin. Det kan bli aktuellt hösten 2020. Vilket beräknas förstärka likviditeten med 90 – 100 mkr.

Resultatmässigt kommer koncernen att redovisa ett underskott 2020 m h t Bygg enligt nedan. 2021 förväntas positivt resultat kunna uppnås.

### Bygg

Som nämnts ovan har kraftfulla åtgärder vidtagits. Effekterna har börjat skönjas men det är givetvis en viss fördröjning från tidpunkten för förändring till dess helt önskat resultat uppnås. Styrelse och VD bedömer att 2020 kommer att uppvisa ett underskott på 30 – 50 Mkr. För 2021 förväntas bolaget kunna redovisa ett överskott, då nu vidtagna åtgärder ska ha fått full effekt.



Som ett led i att ytterligare stärka likviditeten har bolaget beslutat om försäljning av industrifastigheten i Öjebyn till Piteå Näringsfastigheter AB (PNF). Kommunfullmäktige i Piteå har tillstyrkt affären. Affären genomförs 1/9 2020. Den affären genererar ca 90 mkr i likviditet. Bygg hyr sedan tillbaka fastigheten och har en option att få köpa tillbaka den efter 5 eller 10 år.

#### **Boende**

För Boendes del förväntas verksamheten löpa på normalt 2020, med ett ungefär nollresultat.

#### **Fastigheter**

Fastighetssidan är för närvarande inne i en förvaltande fas, och någon nyproduktion är inte aktuell förrän tidigast 2023. Förväntat årsresultat ca 6 mkr.

*Fotnot: Förvaltningsberättelsen avviker från den officiella årsredovisningen för Lindbäck's Group AB utifrån att tre bolag har exponerats. Belopp och notuppgifter överensstämmer med de officiella årsredovisningarna.*

# Hållbarhetsarbete

## Norrländsk hållbarhet

Vi bygger inte bara bostäder, vi bygger och utvecklar samhällen där människor ska leva och bo under flera generationer framöver. Hållbarhet för oss innefattar hela livscykeln – från ett miljömässigt och socialt till ekonomiskt helhetsperspektiv.

## Miljömässig hållbarhet

Vi bidrar till en hållbar framtid genom att bygga sunda boenden med hjälp av vår industriella process och utnyttjande av tekniska framsteg. Vi skapar boendemiljöer för en hållbar livsstil där omsorg om miljö står i fokus och strävar efter att miljöarbetet ska vara integrerat i det dagliga arbetet i hela vår verksamhet.

## Exempel på hur vi arbetar miljömässigt hållbart:

- Vi bygger trähus. Eftersom trä binder koldioxid är det ett optimalt material att bygga med sett ur miljöaspekter. Ett flerfamiljshus i trä släpper till exempel ut uppemot 50% mindre koldioxid än motsvarande hus med traditionellt byggande.
- Vi bygger våra egenregiprojekt för att uppfylla miljöbyggnad silver – en svensk miljöcertifiering gjord för att kunna jämföra byggnaders miljöpåverkan. Varje projekt kontrolleras noggrant enligt sexton olika indikatorer för energianvändning, inomhusmiljö och material. För att uppnå detta måste till exempel energianvändningen ligga 20% under gällande lagkrav.



- Vi har Sveriges modernaste fabrik för flerbostadshus med en takmonterad solcellsanläggning vilket gör att vi är självförsörjande i produktionen på årsbasis. Resterande el-behov till alla våra anläggningar i Piteå försörjs av förnybar el. Vi använder återvunnen spillvärme från ett närbeläget bioraffinaderi till uppvärmningen av fabriken.
- Vi arbetar enligt Lean Production, en industriell och rationell byggprocess som syftar till att skapa mer värde för mindre arbete. Det uppnås genom att identifiera och eliminera alla faktorer i en produktionsprocess som inte skapar värde för slutkunden. Eftersom allt slöseri och spill minimeras är det både ett ekonomiskt och miljömässigt hållbart arbetssätt.

#### **Sociala förhållanden – social hållbarhet**

Vi bygger långsiktigt hållbara relationer till alla kunder, samarbetspartners, medarbetare och till samhället i stort. Vår långa erfarenhet har gett oss en stor förståelse för bostadsbyggande för olika typer av människor i livets alla skeden. Studentbostäder, hyreslägenheter, bostadsrätter, äldreboende, trygghetsboende och hotell är alla återkommande projekt på vår palett.

#### **Exempel på hur vi arbetar socialt hållbart:**

- Säkerställer ett hållbart arbetsliv – hälsa och säkerhet i arbetsprocesserna
- Arbetar för mångfald, jämställdhet, respekt och tillit och mot diskriminering
- Hög affärsetik och står för pålitlighet och långsiktighet
- Verkar för en hållbar stadsutveckling

#### **Ekonomisk hållbarhet**

Lindbäck är Sveriges ledande företag inom industriell produktion av flerbostadshus i trä. Vi är ett snart 100-årigt familjeföretag som ägs och drivs av tredje och fjärde generationen Lindbäckare. Med modern teknik utvecklar vi attraktiva bostäder med hög kvalitet. Vi bygger snabbt, säkert och kostnads-effektivt direkt på plats – både på uppdrag av våra kunder och i egen regi. Vi arbetar med konceptet ”ytsmarta lägenheter”, där varje kvadratmeter inom en lägenhet studeras och optimeras för att skapa prisvärda och vackra hem. Husen är alltid platsanpassade och ändamålsenligt utformade för att ge långsiktigt hållbara lösningar med bestående värden.

#### **Exempel på hur vi arbetar ekonomiskt hållbart:**

- Arbetar kontinuerligt med förbättringar med hjälp av Lean filosofin
- Främjar utvecklingen av industriellt byggande i trä
- Med attraktiva fastigheter och kundvårdsarbete
- Erbjuder prisvärda bostäder, till olika grupper och med olika upplåtelseformer

#### **Respekt för mänskliga rättigheter**

Lindbäckers policys har till syfte att stödja arbetet att effektivt identifiera, respektera och hantera risker för att motverka negativ påverkan av mänskliga rättigheter.

#### **Motverkande av korruption**

Anti-korruption är viktigt inom Lindbäck. Vi vill motverka all form av korruption i all verksamhet som står under Lindbäckers inflytande.

Fotnot: En utförligare beskrivning av Lindbäckers hållbarhetsarbete finns i Hållbarhetsredovisningen för 2019 samt på [www.lindbacks.se](http://www.lindbacks.se).





# Resultaträkning

LINDBÄCKS GROUP AB

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2019	2018	2019	2018
	1				
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Nettoomsättning	2	1 871 088	1 885 610	2 695	329
Övriga rörelseintäkter		18 695	5 485	0	0
<b>Summa intäkter</b>		<b>1 889 783</b>	<b>1 891 095</b>	<b>2 695</b>	<b>329</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Material och underentreprenörer		-1 491 072	-1 290 967	0	0
Övriga externa kostnader	3	-244 451	-240 625	-145	-151
Personalkostnader	4	-424 295	-390 267	-3 199	-1 990
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-46 031	-37 784	-125	-352
Övriga rörelsekostnader		-14 274	0	0	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 220 123</b>	<b>-1 959 643</b>	<b>-3 469</b>	<b>-2 493</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-330 340</b>	<b>-68 548</b>	<b>-774</b>	<b>-2 164</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>					
Resultat från andelar i koncernföretag	5	487 737	145 260	68 913	8 800
Ränteintäkter från koncernföretag		0	0	1 200	2 850
Övriga ränteintäkter		6 343	933	1	0
Värdejustering ränteswapar		3 145	2 255	0	0
Räntekostnader till koncernföretag		0	0	-1 300	-2 830
Övriga räntekostnader		-35 115	-28 322	-3 626	-3 127
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>131 770</b>	<b>51 578</b>	<b>64 414</b>	<b>3 529</b>
Bokslutsdispositioner	6			762	5 265
Uppskjuten skatt		18 289	20 616	0	0
Skatt på årets resultat	7	-78	-230	-1	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>149 981</b>	<b>71 964</b>	<b>65 175</b>	<b>8 794</b>
<b>Hänförligt till:</b>					
Moderföretagets aktieägare		149 896	71 787		
Minoritesintresse		85	177		

# Balansräkning

LINDBÄCKS GROUP AB

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>					
Balanserade kostnader för produktutveckling	8	300	424	0	0
Övriga immateriella tillgångar	9	3 369	4 469	0	0
		<b>3 669</b>	<b>4 893</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Byggnader och mark	10	872 520	1 172 977	0	0
Pågående nyinvesteringar	11	6 749	225 515	0	0
Maskiner och inventarier	12	305 091	307 748	89	215
		<b>1 184 360</b>	<b>1 706 240</b>	<b>89</b>	<b>215</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Aktier i dotterföretag	13	0	0	188 150	104 379
Aktier och andelar i intresseföretag	14	10 530	8 300	6 800	6 800
Fordringar hos intresseföretag		44 830	64 050	0	0
Andra långfristiga värdepapper	15	104 633	1 456	0	0
Uppskjuten skattefordran		18 677			
Fordringar hos dotterföretag		0	0	25 115	113 067
Andra långfristiga fordringar	16	103 707	46 254	0	0
		<b>282 377</b>	<b>120 060</b>	<b>220 065</b>	<b>224 246</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 470 406</b>	<b>1 831 193</b>	<b>220 154</b>	<b>224 461</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<b>Varulager m m</b>					
Material och produkter i arbete		36 402	28 854	0	0
Exploateringsfastigheter/tomtlager		183 582	106	0	0
		<b>219 984</b>	<b>28 960</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Kund-/hyresfordringar		219 538	217 607	0	0
Fordringar hos dotterföretag		0	0	178 381	13 236
Fordringar hos intresseföretag		23 619	1 027	0	0
Aktuella skattefordringar		0	0	0	0
Övriga fordringar		12 321	299 695	3	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	42 622	20 183	65	80
		<b>298 100</b>	<b>538 512</b>	<b>178 449</b>	<b>13 316</b>
<b>Kassa och bank (Limit 125 000)</b>	18	<b>121 919</b>	<b>4 100</b>	<b>27 334</b>	<b>10 578</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>640 003</b>	<b>571 572</b>	<b>205 783</b>	<b>23 894</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 110 409</b>	<b>2 402 765</b>	<b>425 937</b>	<b>248 355</b>

# Balansräkning

LINDBÄCKS GROUP AB

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>					
<b>Eget kapital</b>	28				
<b>Bundet eget kapital</b>					
Aktiekapital, 60.000 aktier	27	6 000	6 000	6 000	6 000
Reservfond				8 000	8 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 000</b>	<b>6 000</b>	<b>14 000</b>	<b>14 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>					
Balanserad vinst		468 053	411 704	71 287	62 493
Minoritetens andel av eget kapital		575	490		
Årets resultat		149 896	71 787	65 175	8 794
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>618 524</b>	<b>483 981</b>	<b>136 462</b>	<b>71 287</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>624 524</b>	<b>489 981</b>	<b>150 462</b>	<b>85 287</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	19			0	300
<b>Avsättningar</b>					
Uppskjuten skatteskuld	20	0	232	0	0
Avsättning för garantiåtaganden	21	9 300	6 400	0	0
Reservering ränteswapar	22	500	3 645	0	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>9 800</b>	<b>10 277</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	23				
Checkräkningskredit	18	0	122 866	0	0
Avbetalningskontrakt		169 232	229 196	0	0
Skulder till kreditinstitut		636 279	1 119 150	0	0
Skulder till koncernföretag		0	0	75 000	100 000
Övriga skulder		18 369	18 136	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>823 880</b>	<b>1 489 348</b>	<b>75 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut		16 360	85 097	0	0
Avbetalningskontrakt		13 623	8 479	0	0
Förutbetalda hyror		3 051	8 121	0	0
Leverantörskulder		206 580	162 832	92	125
Fakturerade ej upparbetade intäkter		96 850	3 087	0	0
Skulder till koncernföretag		0	0	199 114	60 349
Aktuella skatteskulder		4 492	4 868	33	57
Övriga skulder		123 764	37 645	801	1 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	187 485	103 030	435	264
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>652 205</b>	<b>413 159</b>	<b>200 475</b>	<b>62 768</b>
<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>2 110 409</b>	<b>2 402 765</b>	<b>425 937</b>	<b>248 355</b>



# Resultaträkning

LINDBÄCKS BYGG AB

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>		
Nettoomsättning	1 732 772	1 616 367
Övriga rörelseintäkter	6 677	2 683
	1 739 449	1 619 050
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Råvaror och förnödenheter	-1 472 180	-1 201 403
Övriga externa kostnader	-221 206	-186 259
Personalkostnader	-355 699	-327 945
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-23 671	-14 158
	-2 072 756	-1 729 765
<b>Rörelseresultat</b>	-333 307	-110 715
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i koncernföretag	136 689	106 300
Ränteintäkter	4	3
Räntekostnader	-12 608	-7 479
Räntekostnader till koncernföretag	0	-1 200
	124 085	97 624
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	-209 222	-13 091
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Återföring från periodiseringsfond	19 060	2 000
Förändring av avskrivningar utöver plan	12 500	0
Erhållna koncernbidrag	17 626	38 600
	49 186	40 600
<b>Resultat före skatt</b>	-160 036	27 509
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	11 553	16 616
<b>Årets resultat</b>	<b>-148 483</b>	<b>44 125</b>

# Balansräkning

LINDBÄCKS BYGG AB

	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	425 194	436 166
Maskiner och andra tekniska anläggningar	283 703	280 441
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	877	0
	709 774	716 607
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i koncernföretag	4 031	4 031
Fordringar hos koncernföretag	2 800	2 800
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 592	1 415
Uppskjuten skattefordran	25 000	13 447
Andra långfristiga fordringar	11 936	13 000
	45 359	34 693
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	755 133	751 300
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Varulager m.m.</b>		
Råvaror och förnödenheter	8 571	2 304
Varor under tillverkning	28 967	25 117
	37 538	27 421
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Kundfordringar	201 637	214 111
Fordringar hos koncernföretag	183 507	135 567
Fordringar hos koncernföretag, koncernkonto	10 268	0
Övriga fordringar	4 819	14 709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 904	13 051
	428 135	377 438
<b>Kassa och bank</b>		
Kassa och bank	15	7
<b>Summa kassa och bank</b>	15	7
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	465 688	404 866
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 220 821</b>	<b>1 156 166</b>

# Balansräkning

LINDBÄCKS BYGG AB

	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Aktiekapital	5 000	5 000
Reservfond	1 000	1 000
	6 000	6 000
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	419 069	145 944
Årets resultat	-148 483	44 125
	270 586	190 069
<b>Summa eget kapital</b>	276 586	196 069
<b>Obeskattade reserver</b>		
Periodiseringsfond	0	19 060
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	23 100	35 600
<b>Summa obeskattade reserver</b>	23 100	54 660
<b>Avsättningar</b>		
Garantier	8 000	6 400
<b>Summa avsättningar</b>	8 000	6 400
<b>Långfristiga skulder</b>		
Avbetalningskontrakt	169 232	229 196
Skulder till kreditinstitut	205 611	216 222
Skulder till koncernföretag	23 562	0
Skulder till koncernföretag, koncernkonto	0	157 992
<b>Summa långfristiga skulder</b>	398 405	603 410
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	9 667	7 667
Avbetalningskontrakt	13 623	8 479
Leverantörsskulder	193 650	144 710
Skulder till koncernföretag	6 639	50 846
Aktuell skatteskuld	2 730	3 086
Övriga skulder	7 151	22 163
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	103 680	3 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	177 590	55 589
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	514 730	295 627
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 220 821</b>	<b>1 156 166</b>





# Resultaträkning

LINDBÄCKS BOENDE AB

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>		
Nettoomsättning	212 199	376 865
	212 199	376 865
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Råvaror och förnödenheter	-194 652	-340 942
Övriga externa kostnader	-11 089	-13 063
Personalkostnader	-23 269	-23 482
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-299	-84
Övriga rörelsekostnader	-230	0
	-229 539	-377 571
<b>Rörelseresultat</b>	-17 340	-706
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 968	0
Ränteintäkter från koncernföretag	2 592	850
Räntekostnader och liknande resultatposter	-159	-95
Räntekostnader till koncernföretag	-1 200	0
	3 201	755
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	-14 139	49
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Erhållna koncernbidrag	0	135
	0	135
<b>Resultat före skatt</b>	-14 139	184
Skatt på årets resultat	0	-141
<b>Årets resultat</b>	<b>-14 139</b>	<b>43</b>

# Balansräkning

LINDBÄCKS BOENDE AB

	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	1 124	1 121
	1 124	1 121
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i koncernföretag	0	7 845
Fordringar hos koncernföretag	48 118	65 525
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	0
Andra långfristiga fordringar	30 934	24 268
	79 062	97 638
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	80 186	98 759
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Kundfordringar	3 700	2 506
Fordringar hos koncernföretag	127 792	28 436
Övriga fordringar	832	507
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	6 830	2 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 066	1 688
	145 220	35 137
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	145 220	35 137
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>225 406</b>	<b>133 896</b>

# Balansräkning

LINDBÄCKS BOENDE AB

	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Aktiekapital	100	100
	100	100
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	26 962	4 919
Erhållet aktieägartillskott	14 500	22 000
Årets resultat	-14 139	43
	27 323	26 962
<b>Summa eget kapital</b>	27 423	27 062
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till koncernföretag, koncernkonto	40 667	66 272
Skulder till koncernföretag	25 000	12 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	65 667	78 272
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	4 688	9 511
Skulder till koncernföretag	20 665	3 214
Aktuell skatteskuld	1 067	941
Övriga skulder	103 120	12 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 776	2 162
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	132 316	28 562
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>225 406</b>	<b>133 896</b>



# Resultaträkning

LINDBÄCKS FASTIGHETER PITEÅ AB

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>		
Nettoomsättning	44 053	40 376
Övriga rörelseintäkter	6 748	451
	50 801	40 827
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-18 296	-16 036
Personalkostnader	-4 944	-3 857
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-9 300	-7 199
Övriga rörelsekostnader	0	-1 140
	-32 540	-28 232
<b>Rörelseresultat</b>	18 261	12 595
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Ränteintäkter från koncernföretag	1 300	1 330
Ränteintäkter	615	69
Räntekostnader	-8 904	-9 081
Värdejustering ränteswap	1 145	1 355
	-5 844	-6 327
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	12 417	6 268
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Återföring från periodiseringsfond	2 870	2 000
Förändring av avskrivningar utöver plan	2 000	0
Lämnade koncernbidrag	-16 506	-7 500
	-11 636	-5 500
<b>Resultat före skatt</b>	781	768
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-620	-5
<b>Årets resultat</b>	<b>161</b>	<b>763</b>

# Balansräkning

LINDBÄCKS FASTIGHETER PITEÅ AB

	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	440 115	207 507
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4 501	4 655
Pågående nyanläggningar	0	181 375
	444 616	393 537
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i koncernföretag	5 570	50
Fordringar hos koncernföretag	75 000	100 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	36	36
Andra långfristiga fordringar	5 000	5 552
	85 606	105 638
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	530 222	499 175
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Kundfordringar	292	21
Fordringar hos koncernföretag, koncernkonto	1 732	50 577
Fordringar hos koncernföretag	34 886	58 281
Övriga fordringar	2	31 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	151	570
	37 063	140 534
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	37 063	140 534
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>567 285</b>	<b>639 709</b>

# Balansräkning

LINDBÄCKS FASTIGHETER PITEÅ AB

	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Aktiekapital	12 000	12 000
Reservfond	8 053	8 053
	20 053	20 053
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	101 128	90 365
Årets resultat	161	763
	101 289	91 128
<b>Summa eget kapital</b>	121 342	111 181
<b>Obeskattade reserver</b>		
Periodiseringsfond	0	2 870
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	0	2 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>	0	4 870
<b>Avsättningar</b>		
Reservering ränteswapar	500	1 645
Uppskjuten skatteskuld	1 135	515
<b>Summa avsättningar</b>	1 635	2 160
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	417 800	424 100
Övriga skulder	13 368	13 368
<b>Summa långfristiga skulder</b>	431 168	437 468
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	5 100	73 900
Förskott från kunder	3 001	3 053
Leverantörsskulder	2 185	1 607
Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder	79	3 716
Aktuell skatteskuld	241	102
Övriga skulder	496	257
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 038	1 395
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	13 140	84 030
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>567 285</b>	<b>639 709</b>

# Kassaflödesanalys

LINDBÄCKS GROUP AB

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat efter finansiella poster	131 770	51 578	64 414	3 529
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet				
Avskrivningar som belastat resultatet	46 031	37 784	125	352
Nedskrivningar som belastat resultatet	0	0	231 087	0
Värdejustering ränteswapar	-3 145	-2 255	0	0
Reavinster som tillförts resultatet	-496 174	0	0	0
Förändring garantireserv	1 600	0	0	0
Övrigt	3 919	0	0	1 200
Betald skatt	-78	-230	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-316 077</b>	<b>86 877</b>	<b>295 626</b>	<b>5 081</b>
Förändring av rörelsekapital				
Ökning (-) minskning (+) av varulager m m	-191 024	5 957	0	0
Ökning (-) minskning (+) av kortfr. fordringar	240 412	-344 938	-165 133	-519
Ökning (+) minskning (-) av kortfr. skulder	239 046	50 984	137 707	29 852
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-27 643</b>	<b>-201 120</b>	<b>268 200</b>	<b>34 414</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-89 887	-147 280	0	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	566 960	320 326	0	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-162 317	-73 434	-314 958	-48 200
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	496 174	1 500	100	43 818
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>810 930</b>	<b>101 112</b>	<b>-314 858</b>	<b>-4 382</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Ökning (+) minskning (-) av långfr. skulder	-665 468	94 277	-25 000	-45 000
Ökning (-) minskning (+) av långfr. fordringar	0	0	87 952	5 004
Koncernbidrag			462	4 465
Utdelning	0	-2 000	0	-2 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-665 468</b>	<b>92 277</b>	<b>63 414</b>	<b>-37 531</b>
<b>Ökning (+) /minskning (-) av likvida medel</b>	<b>117 819</b>	<b>-7 731</b>	<b>16 756</b>	<b>-7 499</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 100</b>	<b>11 831</b>	<b>10 578</b>	<b>18 077</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>121 919</b>	<b>4 100</b>	<b>27 334</b>	<b>10 578</b>



# Noter

LINDBÄCKS GROUP AB  
(556424-3508)

## NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1

Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Koncernredovisning

Koncernens resultat- och balansräkning omfattar alla företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har mer än hälften av aktiernas röstvärde, samt företag i vilka koncernen på annat sätt har ett bestämmande inflytande och en mer betydande andel av resultatet av deras verksamhet.

### Förvärvsmetoden

Koncernredovisningen har upprättats enligt Redovisningsrådets rekommendation om koncernredovisning. Samtliga förvärv av företag har redovisats enligt förvärvsmetoden. Obeskattade reserver redovisade i de enskilda koncernföretagen uppdelas i koncernens balansräkning i en kapitaldel och en skattedel. Kapitalandelen har förts till bundna reserver. Skattedelen redovisas som avsättningar under rubriken Uppskjuten skatteskuld.

### Klassificering

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar och skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

### Intäkter

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Mark avskrivs ej. Linjär avskrivning görs på avskrivningsbart belopp (anskaffningsvärde med avdrag för beräknat restvärde) över tillgångarnas nyttjandeperiod enligt följande:

Byggnader - komponenter:

Stomme	33-100 år
Yttertak	10-30 år
Fasad	10-50 år
Fönster	30 år
Kök/badrum/installationer	20-25 år
Markanläggningar	20-27 år
Maskiner och inventarier	3-15 år
Anslutningsavgifter (ingår i maskiner och inventarier)	20 år

Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och bokförda avskrivningar redovisas som bokslutsdisposition.

### Aktivisering av låneutgifter

Låneutgifter på lånat kapital som kan hänföras till finansiering av tillverkning av tillgångar har räknats in i anskaffningsvärdet till den del räntan hänför sig till tillverkningsperioden.

### Leasing

Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasinggivaren till leasagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal.

### Leasagare

Operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Rättigheter och skyldigheter enligt finansiella leasingavtal redovisas som tillgång och skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden redovisas till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimi-leasingavgifterna, fastställda vid leasingavtalets ingående. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering av skulden enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad det räkenskapsår utgifterna uppkommer. Samtliga leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

### Varulager

Varulagret har värderats enligt lägsta värdets princip, d v s till det lägsta av anskaffningsvärde och netto-försäljningsvärde. Vid bestämmande av anskaffningsvärdet har först-in-först-ut-principen tillämpats.

### Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt, som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår, till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld, skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture, om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat, utgör inte heller temporära skillnader.

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

### Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppet kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringsplan redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har of-fentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

#### Ersättningar till anställda

Förmånsbestämda pensionsplaner redovisas enligt erhållna besked från PRI. Pensionsförpliktelsen som säkerställs genom tecknande av en kapitalförsäkring, värderas till kapitalförsäkringens redovisade värde.

Avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs löpande.

#### Entreprenaduppdrag

Företaget vinstavräknar entreprenaduppdrag med fast pris i takt med att arbetet utförs, s.k. successiv vinstavräkning. Vid beräkningen av upparbetad vinst har färdigställandegraden beräknats som nedlagda utgifter per balansdagen, i relation till de totalt beräknade utgifterna för att fullgöra uppdraget.

När utfallet av ett uppdrag inte går att bedöma på ett tillförlitligt sätt redovisas intäkter bara i den mån uppdragsutgifter har uppkommit och kan återvinnas. Uppdragsutgifter redovisas i den period de uppkommer.

Färdigställandegraden har beräknats som nedlagda uppdragsutgifter per balansdagen i relation till totalt beräknade uppdragsutgifterna för att fullgöra uppdraget. När det är sannolikt att de totala uppdragsutgifterna kommer att överstiga den totala uppdragsinkomsten, redovisas den befarade förlusten omgående i resultatet.

#### Fordringar

Fordringar är redovisade till det belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Koncernbidrag

Huvudregeln för redovisning av koncernbidrag enligt 35 kap. inkomstskattelagen (199:1229).

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

#### Offentliga bidrag

Offentliga bidrag värderas till det verkliga värdet av den tillgång som företaget fått eller kommer att få.

Offentliga bidrag som inte är förenade med krav på framtida prestation, så kallade ovillkorade bidrag, intäktsförs när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Det vill säga oftast i samband med att bidraget erhålls. Offentliga bidrag som är förenade med krav på framtida prestation, så kallade villkorade bidrag, skuldförs när bidraget erhålls och intäktsförs därefter när prestationen utförts.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än 3 månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

#### Upplysningar om uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av finansiella rapporter kräver att styrelsen och företagsledningen gör uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och bedömningar påverkar såväl resultaträkningen som balansräkningen samt upplysningar som lämnats, såsom eventalförpliktelser. Faktiskt utfall kan komma att avvika från dessa bedömningar under andra antaganden eller under andra förutsättningar.

#### Definitioner av nyckeltal i förvaltningsberättelsen

**Soliditet:** Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

**Avkastning på eget kapital:** Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital.

**Avkastning på totalt kapital:** Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader (exkl pantbrevskostnad) i procent av genomsnittlig balansomslutning.

#### NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Resultatavräknade arbeten	1 785 920	1 780 199	0	0
Hyresintäkter	85 168	105 411	195	329
Övrig nettoomsättning	0	0	2 500	0
	1 871 088	1 885 610	2 695	329

#### NOT 3 ERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Money Sverige				
- för revision	380	466	28	64
- revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0	0	0
- skatterådgivning	0	0	0	0
- övriga tjänster	11	0	8	0
Totalt arvode	391	466	36	64

#### NOT 4 PERSONAL

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Medelantalet anställda har varit				
Kvinnor	110	99	2	1
Män	499	487	0	0
Totalt	609	586	2	1

#### Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	3 458	7 056	757	1 043
Övriga anställda	277 162	254 119	1 300	0
Totala löner och ersättningar	280 620	261 175	2 057	1 043

#### Sociala avgifter enligt lag och avtal

Pensionskostnader				
Styrelse och verkställande direktör	955	2 602	298	325
Övriga anställda	24 754	25 661	170	0
	403 459	377 294	3 157	1 775

Erhållna lönebidrag har reducerat personalkostnaderna i resultaträkningen.

#### Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Antal styrelseledamöter	9	6	9	6
Varav kvinnor	4	0	4	0
Varav män	5	6	5	6

#### NOT 5 MELLANHAVANDEN KONCERNFÖRETAG

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Uppgift om inköp/försäljning mellan koncernföretag				
Andel av årets försäljning som avser koncernföretag			100,0%	100,0%
Andel av årets inköp som avser koncernföretag			0,0%	0,0%
Resultat från andelar i koncernföretag				
Utdelning från dotterföretag			300 000	10 000
Nedskrivning aktier i dotterföretag			-231 087	-1 200
Vinst avyttring aktier i dotterföretag	496 174	105 260	0	0
Resultatavräkning Brf projekt i dotterföretag	36 622	40 000	0	0
Nedskrivningar Brf projekt i dotterföretag	-45 059	0	0	0
	487 737	145 260	-68 913	-8 800

## NOT 6 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
	2019	2018
Förändring av periodiseringsfond	300	800
Lämnade/erhållna koncernbidrag	462	4 465
Summa bokslutsdispositioner	762	5 265

## NOT 7 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Aktuell skatt	-78	-230	-1	0
Avstämning av effektiv skattesats				
Redovisat resultat före skatt	131 770	51 578	65 176	8 794
Skatt på redovisat resultat, 21,4% (22%)	-28 199	-11 347	-13 948	-1 935
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader	-13 203	-845	-49 454	-264
Ej skattepliktiga intäkter	245	496	0	0
Scablonränta periodiseringsfond	-24	-30	0	-1
Skattemässiga justeringar	4 407	1 807	-797	0
Skatt på underskott	-75 036	-18 462	0	0
Resultat från koncernföretag	104 376	31 957	64 200	2 200
Förändring obeskattade reserver	7 356	-3 806	-1	0
Redovisad skatt	-78	-230	-1	0
Uppskjuten skatt på				
Förändring skillnad mellan bokfört och skattemässigt restvärde byggnader	497	-1 546	0	0
Skatt på underskottsavdrag	10 436	18 489	0	0
Förändring obeskattade reserver	7 356	4 169	0	0
Reservering ränteswapar	0	-496	0	0
Redovisad uppskjuten skatt	18 289	20 616	0	0
Summa redovisad skatt	18 211	20 386	-1	0
Effektiv skattesats	14%	40%	0%	0%

## NOT 8 BALANSERADE KOSTNADER FÖR PRODUKTUTVECKLING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärden i förvärvat bolag	3 698	3 698	0	0
Internt utvecklade tillgångar	0	0	0	0
Utgående ackumulerat				
anskaffningsvärde	3 698	3 698	0	0
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 274	-3 022	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-124	-252	0	0
Utgående ack. avskrivningar				
enligt plan	-3 398	-3 274	0	0
Bokfört värde	300	424	0	0

## NOT 9 ÖVRIGA IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 500	5 500	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 500	5 500	0	0
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 031	-206	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-1 100	-825	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-2 131	-1 031	0	0
Bokfört värde	3 369	4 469	0	0

Avser värde i utvecklad kompositteknik för tillverkning av podar (färdiga badrum i komposit).

## NOT 10 BYGGNADER OCH MARK

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 419 138	1 457 543	0	0
Anskaffningsvärden i förvärvat bolag	788	0	0	0
Årets inköp	66 289	45 650	0	0
Omklassificering från pågående				
investering	181 605	264 830	0	0
Omklassificering till lagerfastighet	-44 100	0	0	0
Årets försäljningar	-591 436	-348 885	0	0
Utgående ackumulerat				
anskaffningsvärde	1 032 284	1 419 138	0	0
Ingående avskrivningar enligt plan	-246 161	-248 826	0	0
Ingående avskrivningar i förvärvat bolag	-46	0	0	0
Avskrivningar på försäljningar	107 376	28 383	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-20 933	-25 718	0	0
Utgående ack. avskrivningar				
enligt plan	-159 764	-246 161	0	0
Bokfört värde	872 520	1 172 977	0	0
Förvaltningsfastigheter				
Verkligt värde nedan baseras på en extern värdering utförd av Cushman & Wakefield. Värderingen är utförd i april 2020.				

Verkligt värde	754 200
Redovisat värde	440 115

## NOT 11 PÅGÅENDE NYINVESTERINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	225 515	524 260	0	0
Omklassificering	-225 515	-324 316	0	0
Årets inköp	6 749	25 571	0	0
	6 749	225 515	0	0

## NOT 12 MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	397 852	267 248	1 748	5 914
Anskaffningsvärden i förvärvat bolag				
investering	42	0	0	0
Årets inköp	16 019	76 056	0	0
Omklassificering	4 514	59 486	0	0
Årets försäljningar/utrangeringar	-22 674	-4 938	0	-4 166
Utgående ack anskaffningsvärde	395 753	397 852	1 748	1 748
Ingående avskrivningar enligt plan	-90 104	-84 231	-1 533	-5 348
Ack avskrivningar i förvärvat bolag	-3	0	0	0
Just avskrivningar på utrangerade/sålda inventarier	14 734	4 795	0	4 167
Årets avskrivningar enligt plan	-15 289	-10 668	-126	-352
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-90 662	-90 104	-1 659	-1 533
Bokfört värde	305 091	307 748	89	215

## NOT 13 AKTIER OCH ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Företagets namn/Org.nr.	Antal aktier	Moderbolaget		Bokfört värde	Bokfört värde
		Kapital- andel %	2019-12-31		
Lindbäcks Bygg AB -556118-0836, Piteå	50 000	100%	152 000	82 000	
Lindbäcks Fastigheter AB -559135-4237, Piteå	1 000	100%	10 100	100	
Lindbäcks Boende AB -556687-0209, Piteå	1 000	100%	26 000	22 100	
Lindbäcks Projekt AB -556955-4321	500	100%	50	50	
Lindbäcks Konsult AB -556600-7893	1 000	100%	0	129	
			188 150	104 379	

Företagets namn	2019-12-31		2019-12-31	
	Eget kapital	Årets resultat	Justerat	Årets resultat
Lindbäcks Bygg AB	294 697	-148 483		
Lindbäcks Fastigheter AB (inkl dotterföretag)	338 453	535 897		
Lindbäcks Boende AB	27 423	-14 139		
Lindbäcks Projekt AB (inkl dotterföretag)	-304	-60 867		
	660 269	312 408		

Samtliga har säte i Piteå.

## NOT 14 AKTIER OCH ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Specifikation årets förändringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	8 300	7 400	6 800	6 800
Inköp	2 230	900	0	0
Sålda andelar	0	0	0	0
Utgående balans	10 530	8 300	6 800	6 800

## NOT 15 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Specifikation årets förändringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	1 456	456	0	0
Inköp	103 177	1 000	0	0
Utgående balans	104 633	1 456	0	0

## NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Specifikation årets förändringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	46 254	31 320	0	0
Nya lån	72 284	16 434	0	0
Återbetalt under året	-14 831	-1 500	0	0
Utgående balans	103 707	46 254	0	0

## NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna transportbidrag	5 552	5 249	0	0
Upplupna intäkter avslutade projekt	22 774	0	0	0
Övrig upplupna intäkter	13 008	9 586	0	0
Förutbetalda kostnader	1 288	5 348	65	80
	42 622	20 183	65	80

## NOT 18 KASSA OCH BANK/CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Limit koncernkonto	125 000	200 000	125 000	200 000

Moderbolaget innehar ett koncernkonto där dotterbolagen Lindbäcks Bygg AB, Lindbäcks Fastigheter Piteå AB, Lindbäcks Porsön AB, samt Lindbäcks Boende AB innehar underkonton. Kontot redovisas i sin helhet i moderbolaget. Dotterbolagens saldon redovisas som fordringar/skulder till moderbolag.

## NOT 19 OBESKATTADE RESERVER

	Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Periodiseringsfond 2016	0	300
Avskrivning utöver plan	0	0
	0	300

## NOT 20 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjuten skatt i obeskattade reserver	0	12 934	0	0
Uppskjuten skatt i reservering swapar	0	-802	0	0
Uppskjuten skatt i temporära skillnader i avskrivningar	0	-11 900	0	0
	0	232	0	0

## NOT 21 AVSÄTTNING FÖR GARANTIÅTAGANDEN

Enligt ÅRL 3:9 skall som avsättning redovisas sådana förpliktelser som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller tidpunkt då de skall infrias.

Avsättning motsvarande årets garantikostnader leder till en allt för låg avsättning vad avser de framtida garantikostnaderna. Koncernen har i huvudsak en femårig garantitid för sina byggprojekt samt en tioårig byggförsäkring. För att uppfylla ÅRL:s krav har koncernen per 2019-12-31 gjort en avsättning för garantiåtaganden med det högsta beloppet av det som beräknats utifrån historik för de 5 senaste åren, eller årets faktiska garantikostnader.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Reservering vid årets ingång	6 400	6 400	0	0
Årets förändring	2 900	0	0	0
	9 300	6 400	0	0

## NOT 22 RESERVERING RÄNTESWAPAR

Reservering ränteswapar har skett med mellanskillnaden mellan verklig värde och tecknat värde per 2019-12-31, för ränteswapar tecknade efter 2013-01-01.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Reservering vid årets ingång	3 645	5 900	0	0
Årets reservering	-3 145	-2 255	0	0
	500	3 645	0	0

## NOT 23 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Skulder till kreditinstitut				
Amortering efter 5 år	679 710	1 325 304	0	0
Övriga skulder				
Amortering efter 5 år	13 368	13 368	0	0

## NOT 24 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	59 494	52 307	400	193
Upplupna kostnader, övrigt	2 694	4 864	35	71
Tillkommande kostnader på avsl. projekt	6 915	8 981	0	0
Förlustreservering pågående projekt	117 195	0	0	0
Förutbetalda intäkter	1 187	36 878	0	0
	187 485	103 030	435	264

## NOT 25 STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
För koncernkonto med kredit, skulder till kreditinstitut samt garantiförbindelser				
Fastighetsinteckningar	909 806	1 373 506	0	0
Företagsinteckningar	65 500	65 500	0	0
Spärrade banktillgodohavanden	0	1 300	0	0
Tillgångar med äganderättsförbehåll	212 945	241 387	0	0
Pantsatta kapitalförsäkringar	9 337	5 000	0	0
	1 197 588	1 686 693	0	0

## NOT 26 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Borgensförbindelse till förmån för dotterföretag	0	0	402 866	762 000
Borgensförbindelser övriga	206 358	305 825	400	400
Bankgaranti	4 000	12 750	0	0
Utfästelser för direktpension till belopp säkerställd genom tecknade kapitalförsäkringar	9 337	5 000	0	0
	219 695	323 575	403 266	762 400

## NOT 27 ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE

	Antal aktier	Kvotvärde
Moderbolaget	60 000	100

## NOT 28 DISPOSITION AV VINST

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	71 287 035
Årets resultat	65 175 005
	136 462 040

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att i ny räkning balanseras	136 462 040
	136 462 040

## NOT 29 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÅKENSKAPSÅRETS SLUT

Under maj-juni 2020 har 2 st projektfastigheter sålts, vilket genererat ca 90 mkr i likviditet. Som nämnts ovan har kraftfulla åtgärder vidtagits i Lindbäck's Bygg AB. Effekterna har börjat skönjas men det är givetvis en viss fördröjning från tidpunkten för förändring till dess helt önskat resultat uppnås. 2020 blir det ett underskott med förhoppningen om att detta stannar vid ca 50 mkr. För 2021 förväntas bolaget kunna redovisa ett överskott, då nu vidtagna åtgärder ska ha fått full effekt. Som ett led i att ytterligare stärka likviditeten har bolaget beslutat om försäljning av rörelsefastigheten i Öjebyn till Piteå Näringsfastigheter AB (PNF). Kommunfullmäktige i Piteå har tillstyrkt affären, den har vunnit laga kraft och genomförs 1/9 2020. Den affären genererar ca 90 mkr i likviditet. Bygg hyr sedan tillbaka fastigheten och har en option att få köpa tillbaka den efter 5 eller 10 år.

Piteå 2020-08-12



Stefan Lindbäck  
Verkställande direktör



Anders Svensson  
Ordförande




Erik Lindbäck



Gösta Lindbäck



Hans Lindbäck



Anna Bergsten



Annica Lindbäck



Christina Swärd  
Arbetsgarerepresentant



Therese Olovsson  
Arbetsgarerepresentant

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har lämnats 2020-08-14



Yvonne Hendler  
Auktoriserad revisor





