



ÅRSRAPPORT 2005

Innholdsfortegnelse:

■ Direktørens kommentar	5
■ Styrets beretning for 2005	6
■ Regnskap	13
■ Noter	17
■ Revisors rapport	20
■ LABO's tillitsvalgte	23
■ Ansatte, råd og utvalg	23
■ Oversikt brl og selskaper	25
■ Husleiefondet	29
■ LABO's medlemsfordeler	30





Direktørens kommentar



Norske Boligbyggelag 60 år

I år fyller en rekke av de største boligbyggelagene i Norge 60 år. Blant disse er LABO. I den anledning er det interessant å kunne reflektere over hva som er oppnådd i disse årene.

Etter krigen var Norge et fattig land med stor boligmangel, slik var det også i Larvik. Det hadde vært ubetydelig bygging av boliger under krigen. Da så industri og næringsliv igjen fikk hjulene i gang, og derigjennom fikk bruk for ny arbeidskraft, ble bl.a. bolig-mangelen en hindring for ekspansjon. Derfor var nettopp industrien i Larvik, i tillegg til kommunen og fagbevegelsen, pådriverne til at LABO ble stiftet i august 1946.

Boligbyggelagene representerte nøkternhet, samtidig som samvirket sto sterkt som idé med sine felleskapsløsninger. Dette gjorde at LABO kom relativt raskt i gang med sitt første borettslag, Strandgata 57, men fylkesforsyningsnemndene passet på at godene ble fordelt rettferdig. Luksus var ikke tillatt. Tross mangel på det meste sto leilighetene ferdig alt våren 1949, riktignok noe forsinket pga. materialmangel. Dette borettslaget med sine 33 leiligheter som var moderne med eget bad, sentralfyring og vaskeri i kjelleren, representerte en ny boligpolitikk, en standardheving og ikke minst et fantastisk hjem for de heldige.

Siden har LABO med stort pågangsmot reist bortimot 3.200 leiligheter i Larvik, noe som

utgjør ca 20 % av den totale boligmassen i kommunen. LABO har sammen med de andre boligbyggelagene i Norge vært med på å skaffe landet en boligstandard som er ganske enestående sett i forhold til land vi vanligvis sammenligner oss med.

Norge satset på borettslagsmodellen, det at hver familie eier sin egen bolig. Resultatet er at det finnes svært få kommunale utleieboliger. Dette har gjort at ca. 80 % av befolkningen eier sin egen bolig i Norge, enten som enebolig, eierseksjonsbolig eller borettslagsbolig.

Store flerfamiliehus har lett for å forfalle. Dette har vi unngått, da borettslag har vært knyttet opp mot et boligbyggelag, som gjennom sitt tekniske apparat har vært pådriver for systematisk vedlikehold. Et godt eksempel i så måte er Strandgata 57 som er i vel så god stand nå, som da borettslaget ble bygget.

En rekke lovendringer i de senere år har gjort at boligbyggelag står foran omstillinger som det blir spennende å se virkningen av. Noe som er sikkert, er at Norske Boligbyggelag vil møte økt konkurranse innen sine kjerneområder. Vi i LABO mener at vi står sterkt rustet til å møte denne konkurransen.

Det er med god grunn vi kan ønske hverandre "Til lykke med 60 års jubileet".

Larvik, april 2006

Jan R. Holmen
direktør

Styrets beretning for 2005

■ MEDLEMMER

LABO har økt sin medlemsmasse med 278 i 2005.

Det er innmeldt 436 nye medlemmer i 2005. 108 medlemmer er strøket pga. manglende betaling av kontingent. I tillegg er 50 medlemmer utmeldt. Dette gir et medlemstall pr. 31.12.2005 på 6418 mot 6.140 året før. 22 medlemmer har overført sin andel til et familiemedlem. Siden LABO's stiftelse i 1946 har det totalt vært 13 000 medlemmer.

■ BYGGEAKTIVITET:

I 2005 har vi lagt ut flere nye prosjekter for salg. Felles for disse har også i 2005 vært stor etterspørsel.

Stor byggeaktivitet er også i 2005 med på å gi et betydelig bidrag til et godt økonomisk resultat for LABO.

Mengden av nye boliger i 2005 er middels store 3-rom leiligheter i småhus. Dette er en leilighetstype som har vist seg å treffe markedet.

Se kommentarer til årets regnskap.

■ BYGGEPROSJEKTER

FERDIGSTILTE BOLIGER I 2005:

- 24 leiligheter i Tagtvedttunet brl
- 10 leiligheter i St. Frans brl
- 20 leiligheter i Husebyskogen brl
- 14 leiligheter i Herregårdsbakken brl
- 8 leiligheter i Folkets Hus for Stiftelsen
Spesialboliger i Larvik
- 16 leiligheter i Tvetenelia brl
- 18 leiligheter i Sollie brl

Samlet ble 110 boliger ferdigstilt i 2005.

■ PROSJEKTER UNDER ARBEID

Ved årsskiftet pågår det arbeider i følgende prosjekter:

- 14 leiligheter i 2. byggetrinn i Utsikten brl i Risør
- 12 leiligheter i Husebyskogen brl
- 16 leiligheter i Tvetenelia brl
- 18 leiligheter i Tagtvedt-tunet brl
- 2 leiligheter i Folkets hus og
- 7 leiligheter på Tagtvedt for Stiftelsen
Spesialboliger i Larvik

Samlet har vi ved årsskiftet 69 boliger under bygging.

Prosjekter under planlegging:

Følgende prosjekter er for tiden på forskjellige stadier i planleggingen:

- 6 lavinnskuddsboliger på Vervingen
- 27 leiligheter i Stavern
- 20 leiligheter på Gon
- 16 leiligheter på Veldre
- 24 leiligheter i Rekkevik
- 15 leiligheter på Sollie-feltet

Dette gir til sammen 108 boliger under planlegging.

■ LABO PROSJEKT AS

I 2005 ble selskapet LABO PROSJEKT AS stiftet. Selskapet er et heleid datterselskap av LABO. Selskapets formål er å forestå all nyproduksjon av boliger. Årsaken til at bygging av nye boliger legges i et eget selskap er bl.a. endringen i borettsloven, noe som gjør at det enkelte borettslag ikke lenger er byggherre. Styret har derfor valgt å skille medlemsorganisasjonen LABO, fra byggevirkksomheten som heretter legges til datterselskapet. De samme regler som tidligere gjelder for våre medlemmer ved tildeling/kjøp av boliger.

■ BORETTSLAGENES VEDLIKEHOLD

I 2005 har aktiviteten i borettslagene vært betydelig høyere når det gjelder rehabiliteringsoppgaver enn de foregående år.

Spesielt kan nevnes:

- Bøkelunden – Utskifting av teglstein på utvendige fasade
- Josef Mindes – Utvendig maling
- Frøyhov – Utvendig maling
- Hildrebacken – Utskifting av utvendig kledning
- Tagtvedt II – Omlegging av tak
- Solstad I – Diverse utomhus arbeider
- Tagtvedt I – Omlegging taker + ny duk på balkonggulv
- Buggesgt – Utvidelse balkonger inkl. innglassing + montering av 3 stk smalheiser
- Jegersborg Terrasse I – Ny duk på balkonggulvene og nye plater på balkongrekkverket
- Jegersborg Terrasse II – Nye plater på balkongrekkverket

I tillegg er det gjennomført en rekke mindre rehabiliteringsoppgaver.

Omsetning av boliger gjennom GARANTI®
GARANTI® gjennomførte totalt 232 bruktboligomsetninger i 2005, mot 204 i 2004. Antall omsatte borettslagsboliger var 174, mot 167 i 2004. I tillegg kommer 35 omsorgsboliger i borettslag. Gjennom andre eiendomsmedglere ble det i 2005 omsatt 74 borettslagsboliger, mot 51 i 2004, slik at totalt i Larvik ble det omsatt 248 ordinære borettslagsboliger i 2005, mot 218 i 2004. LABO's andel utgjør 70 % av disse.

LABO hadde også i 2005 stor produksjon av nye boliger. Av disse ble 80 solgt dette året.

Ved å studere vår prisstatistikk for salg av brukte boliger, ser vi at de beste prisene også i 2005 stort sett er oppnådd av GARANTI®.

Alle boliger som omsettes gjennom Garanti® blir markedsført gjennom Østlandsposten og internettportalene FINN, Zett og TINDE, i tillegg til Garanti's egen portal.

Resultat for GARANTI®

Når det gjelder det økonomiske resultatet til Garanti® er dette i 2005 kr 328 313, mot kr 211 045 i 2004.

■ FORKJØPSRETT FOR MEDLEMMER

I 2005 er det 56 medlemmer som har benyttet sin forkjøpsrett ved kjøp av brukt bolig, mot 49 i 2004. Denne muligheten til å benytte forkjøpsrett er den største fordelene våre medlemmer har. I 2005 har vi satt av mer ressurser til markedsføring av forkjøpsrett, ved at vi nå har egen annonse for disse boligene, samt et eget kontor som tar seg av disse kundene.

■ GENERALFORSAMLINGEN 2004

LABO's ordinære generalforsamling ble avholdt 10. mai 2005 på Grand Hotel.

Foruten 65 delegerte fra borettslag tilknyttet LABO, og 11 delegerte for andelseiere som ikke er tildelt bolig, møtte medlemmer av representantskapet, styret, valgkomiteen og ansatte, samt representant fra vår revisor.

Når det gjelder valg av tillitsvalgte, vises til fullstendig oversikt over LABO's tillitsvalgte bak i beretningen.

■ STYRET

Styret har hatt 8 møter i 2005. Det er behandlet 67 protokollerte saker.

I tillegg til løpende forretningssaker er det de nye prosjektene som har hatt styrets oppmerksomhet i 2005.

■ REPRESENTANTSKAPET

Representantskapet har hatt 2 møter i 2005. De nye vedtektene som generalforsamlingen har vedtatt medførte at representantskapet ble avviklet i og med at ny lov om bustadbyggelag trådte i kraft 15. august 2005. Dermed var en 60-årlig historie avsluttet.

■ ADMINISTRASJONEN

Administrasjonen består ved utgangen av 2005 av 21 ansatte i 20 stillinger. Dette betyr at staben er økt med 1 årsverk i 2005.

■ LABO'S VAKTMESTERTJENESTE

I 2005 er det foretatt 2 nyansettelser i vaktmestertjenesten. Tjenesten teller 13 fast ansatte med i alt 11,8 stillinger. I 2005 har det også blitt benyttet vikarer i perioder hvor oppgavemengden har vært for stor for den faste staben.

Høsten 2005 innså ledelsen at vaktmesterens lokale var blitt for lite. Forskjellige løsninger ble vurdert. Resultatet ble at LABO kjøpte eiendommen til firma Celsius (tidligere Fram Persienner). Totalt ble det investert ca. kr. 6 mill i bygning og utstyr. Tidligere lokale vil bli utleid.

Resultat for vaktmestertjenesten

Når det gjelder det økonomiske resultatet til LABO's vaktmestertjeneste er dette i 2005 svært positivt når en ser bort fra den store investeringen i nytt lokale. Kr. 897 841 ble utgiftsført, noe som medførte et underskudd på kr 155 389 før skatt. Omsetningen var i 2005 på 8,3 mill. kroner mot 7,6 mill. kroner i 2004.

■ KURS, KONFERANSER OG MØTER

LABO's årlige konferanse for tillitsvalgte ble avholdt i oktober på Straand Hotell i Vrådal. Dette var LABO's 21. konferanse.

Av årets program kan nevnes:

- Bjarne Brøndbo fra gruppen DDE som holdt et inspirerende innlegg om det å jobbe målbevisst mot felles mål.
- Også på denne konferansen hadde vi med jurist fra NBBL, adv. Henning Lauridsen. Han konsentrerte seg om den nye Burettslagslova, som, trådte i kraft 15. august i 2005.
- Fra USBL i Oslo hadde vi besøk av Stig Paugaard som snakket om rehabilitering av borettslagets røropplegg og våtrom.
- Osvald Tansø, styreleder i Buggesgt. Brl fortalte om borettslagets rehabilitering med nye fasader, balkonger og heiser.
- Vi hadde også besøk av Steinar Johnsen fra Larvik Brannvesen som tok for seg brannberedskap i våre boliger, sett på bakgrunn av brannen i Byskogen IV brl.
- I tillegg hadde vi våre faste poster som utemiljøprisen og åpen post.

Evalueringen av kurset var som tidligere år hyggelig lesning for de kursansvarlige. Deltagerne var meget godt fornøyd med kursstedet. Derfor vil vi benytte dette hotellet også i 2006.

Det ble rettet en takk til Lillian Kristiansen, som ledet kurset for siste gang. Hun har hatt ansvaret for alle 21 konferanser for tillitsvalgte som LABO har avviklet.

■ ANDRE KURS

Ansatte har i 2005 deltatt i en rekke kurs og konferanser, bl.a.:

- NBBL's landsmøte i Molde
- NBBL's lederkonferanser
- NBBL's forsikringskonferanse
- Kurs i den nye regnskapsloven
- NBBL's konferanse for revisorer og regnskapsansvarlige
- Kurs i de nye borettslovene
- Oppdateringskurs innen lønn og personal-arbeid hos Hult & Lillevik
- Oppdateringskurs i eiendomsmegling
- Diverse kurs og konferanser innen eiendomsmegling i regi av GARANTI® og Norges Eiendomsmevleres Forbund
- Kurs for takstmenn

■ INFORMASJONSARBEID

I 2005 har vi fortsatt samarbeidet med en rekke andre boligbyggelag om utgivelse av Bomagasinet. Fordelen for oss er at vi bare har ansvaret for våre lokale sider, mens NBBL tar seg av det mer generelle boligstoffet. Til hjelp for å produsere det lokale stoffet har vi vår faste journalist, Louis Jacoby. Bomagasinet sendes til alle våre medlemmer 4 ganger i året.

For å holde borettslagene oppdatert, er det sendt ut en rekke informasjonsskriv.

■ BANKTJENESTER

• Larvikbanken

Vår avtale med Larvikbanken ga oss i 2005 en gjennomsnittlig lånerente på 2,63 % mot 2,76 % i 2004. Innskuddsrente var på 1,89 % mot 2,01 % i 2004.

Samlede lån i Larvikbanken er pr. 31.12. 2005 på ca. 243 mill. kroner, hvorav 72 mill. er byggelån. Samlede innskudd er på ca. 70 mill. kroner. Som det fremgår har rentenivået i 2005 vært litt lavere enn i 2004. Dette betyr at rentenivået i 2005 sannsynligvis ble det laveste vi kommer til å oppleve i overskuelig fremtid.

Larvikbanken byttet datasystem høsten 2005. Dette har skapt stort merarbeid for oss. Det har vært en rekke møter uten at banken har klart å gi oss akseptable driftsvilkår.

• Husbanken Borettslagenes lån i Husbanken/Kommunalbanken er på ca. 688 mill. kroner.	3 frittstående borettslag, 10 stiftelser, 17 sameier og 2 ASer. Samlet forvaltningsmasse er 142 selskaper.
Husbankens flytende rente er nå på 2,3 %. 40 av våre lag har valgt flytende rente.	■ INNKREIVING AV HUSLEIE/FELLESUTGIFTER I 2005 utgjorde de samlede husleier ca. 160 mill. kroner. Ca. 2,5 % er utestående ved årsskiftet. Dette betyr en oppgang fra 1,85 % i 2004. Husleiefondet fikk sin første sak 2005. Se egen årsrapport.
Husbankens fastrentetilbud har ligget mellom 3,5 og 4 % i 2005.	■ SAMARBEID MED BORETTSLAGENE Representanter fra administrasjonen har deltatt på alle borettslagenes generalforsamlinger, samt en rekke styremøter hvor vi har blitt bedt om å være tilstede.
■ FORSIKRINGSTJENESTER LABO benytter if Skadeforsikringsselskap.	Administrasjonen har også påtatt seg et betydelig arbeid vedr. korrespondanse og saksforberedelse i fbm. klagesaker for styrene.
I 2005 hadde vi 54 forsikringsskader i borettslag og andre selskaper, mot 50 i 2004. i 2005 var det 29 vannskader og 8 brannskader hvorav 1 storskade i Byskogen IV btl. Dette gjør at gjennomsnittsskaden var på kr 138 000 mot kr 19 000 i 2004.	■ MILJØKONKURRANSEN Den årlige miljøprisen for våre borettslag ble i 2005 tildelt Buggesgate borettslag. Lagets leder er Osvald Tansø.
Utbetalt erstatningsbeløp i 2005 var på 7,4 mill. kroner, mot 0,9 mill. i 2004. Dette utgjorde 108 % av betalt premie, mot 13 % av premien i 2004. Våre borettslag har hatt en god skadestatistikk de seneste år. Med storbrannen i 2005 ble resultatet svært dårlig.	Begrunnelsen var at laget gjennom sitt heis- og balkongprosjekt har skapt et bedre bomiljø for sine beboere. Særlig er heisene et flott tiltak. De gjør at eldre beboere fortsatt kan bli boende når trappene blir for tunge.
Total premie sum utgjorde i 2005 ca. 5,8 mill. kroner mot 6,8 mill. kroner i 2004. Tross økt bygningsmasse og generell indeksregulering av premiene, har vi fått 1 mill. kroner lavere premie siste år. For de av lagene som har "stygg" skadehistorikk, er premien den samme som forrige år.	■ MILJØUTVALGET Utvalget har stått for 2 arrangementer i 2005, tur til Hadeland Glassverk i august, og juletreffest for barn på Fram. Juletreffesten er fortsatt et svært populært tiltak, og er derfor blitt et årlig arrangement. Utvalgets leder er Arnulf Bredvei.
Total forsikringssum for våre eiendommer utgjorde i pr. 31.12. 2005 5,4 milliarder kroner, en økning på 200 mill.	■ LARVIK KOMMUNE Vårt daglige arbeid for Larvik kommune består bl.a. i forvaltning av 425 leiligheter i 6 stiftelser. Dette er stiftelser for ungdom, eldre, flyktninger og funksjonshemmede, samt personer med særlige boligbehov. I tillegg kommer driften av 230 omsorgsboliger, samt 129 leiligheter i ordinære borettslag.
■ DATABEHANDLING Driften av vår dataløsning har gått greit i 2005. Hårfagre regnes i dag som en meget godt utbygd og svært konkurransedyktig program, noe som gjør at flere og flere boligbyggelag tilsluttes. Spesielt kan nevnes modul for individuell fellesgjeld i borettslag og modul for håndtering av målingsbaserte utgifter, bl.a. for avregning av strøm i lag med fellesmåling.	Til sammen utgjør dette forvaltning av 784 leiligheter.
■ FORVALTNINGSOPPGAVER Pr. 31.12.2005 forvalter boligbyggelaget 3.829 boliger i 107 tilsluttede borettslag,	

I 2005 ferdigstilte vi 8 nye leiligheter i Folkets Hus for Larvik kommune. I tillegg har vi 7 leiligheter under bygging på Tagtvedt og ytterligere 2 i Folkets Hus.

■ LARDAL KOMMUNE

For Lardal kommune utfører LABO forvaltnings-oppgaver, idet LABO har ansvaret for en stiftelse med 10 leiligheter for eldre og ett borettslag med 10 omsorgsboliger.

■ LABO'S FORRETNINGSFØRSEL FOR ANDRE SELSKAPER

LABO er forretningsfører for 17 sameier i Larvik. Dette betyr at LABO forvalter de fleste boligsameiene i Larvik. LABO forvalter nå alle typer boligselskaper, tilknyttede og frittstående borettslag, stiftelser og boligsameier.

■ LARVIK SANERINGSSSELKAP AS

LABO eier selskapet sammen med Byggholt AS med 50 % på hver. Selskapet eier fortsatt tomtearealer på Tagtvedt, samt ved Elveveien. I 2005 er en del av tomtearealet solgt til Tagtvedt-tunet borettslag, som ferdig vil bestå av 84 lavinnskudds-boliger. Med denne utbyggingen er Tagtvedt-området ferdig utbygd.

■ FRENVIKRØNNINGEN AS

I 2004 stiftet LABO sammen med Hus og Hyttebygg aksjeselskapet Frenvikrønnen AS. Selskapet har ervervet eiendommen med samme navn. Eiendommen som ligger på Gon skal benyttes til bygging av ca. 60 leiligheter. Pga. protester fra naboer har 1. prosjekt på 20 leiligheter blitt utsatt.

■ BBL DATAKOMPETANSE AS

LABO er aksjonær i BBL-datakompetanse AS. Selskapet driver utvikling av våre data-løsninger. Selskapet har tilhold i Oslo.

■ BOLIGSAMVIRKETS MEGLERKJEDE GARANTI®

LABO er som nevnt tilsluttet boligsamvirkets meglerkjede GARANTI®. Dette betyr at LABO markedsfører brukte boliger under dette navnet.

GARANTI® har også i 2005 drevet med utstrakt landsomfattende merkevarebygging gjennom annonser og TV-reklame.

■ LABO'S EIENDOMMER

• Prinsegata 4

Eiendommen er LABO's hovedkontor. I 2005 har eiendommen fått deler av taket reparert, samtidig som det ble bygget en ny uteplass i tilknytning til spiserommet.

• Prinsegata 2

Eiendommen består av 3 seksjoner hvor av LABO eier seksjon 1 og 2. Seksjon 1 benyttes til Garanti®, mens seksjon 2 utleies. Denne seksjonen er ment som en senere kontorreserve dersom virksomheten må utvides.

• Hospitalgata 35

Eiendommen består av 2 seksjoner hvor av LABO eier seksjon 1. Denne inneholder 3 utleieleiligheter samt et industrilokale til utleie.

• Brannvaksgata 23

Eiendommen ble kjøpt i 2005. Den består av 2 leiligheter som leies ut. Eiendommen vil inngå som en del av 2. byggetrinn ved Folkets Hus.

• Elveveien 29

Eiendom som benyttes av vaktmestertjenesten.

■ HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

LABO tilstreber et godt arbeidsmiljø og følger arbeidsmiljølovens bestemmelser.

LABO har i 2005 hatt et sykefravær på 2,5 % mot 5 % i 2004. LABO hadde i 2005 1 skade som ble innrapportert til arbeidstilsynet.

LABO har i 2005 påsett at det er drevet et fortløpende HMS-arbeid på de byggeplasser hvor vi er prosjektleder.

■ FORURENSNING

Styret kjenner ikke til at LABO driver noen form for virksomhet som forurenser det ytre miljø ut over det som må ansees som normalt for den type virksomhet et boligbyggelag driver.

■ LIKESTILLINGSARBEID

LABO følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og ved ansettelser.

Styret i LABO består av 4 menn og 3 kvinner. Styres leder er en mann. LABO har 10 kvinner og 11 menn ansatt i administrasjonen. I vaktmestertjenesten er det 3 kvinner og 10 menn.

LABO har en lønnspolitikk som gir lik lønn for kvinner og menn innen 5 lønnskategorier.

■ REGNSKAPET FOR 2005

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det bekreftes herved forutsetningen for fortsatt drift er tilstede.

Regnskapet viser et overskudd i 2005 etter avskrivninger og skatt på kr 2 060 840.

Styrets mål har vært og er å øke LABO's egenkapital, slik at boligbyggelaget bedre kan klare seg i en stadig tøffere konkurranse.

Med nytt lovverk får vi ny utbyggingsmodell, noe som betyr at LABO PROSJEKT AS i fremtiden blir byggherren for nye borettslag.

Dette betinger større krav til egenkapital enn ved tidligere utbyggingsmodell. Da var borettslaget byggherre.

Styret mener at årsregnskapet gir en rettvise oversikt over LABO's eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forslag til anvendelse av overskudd:

Årets overskudd på kr 2 060 840 foreslås overført til annen egenkapital.

LABO har pr. 31.12. 2005 en bokført egenkapital på kr 16 116 529.

Styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift er til stede.

■ SLUTTORD

Styret vil takke borettslagene, forretningsforbindelser, tillitsvalgte og administrasjon for godt samarbeid i 2005.

Larvik, 31.12.2005 / 20.2. 2006



Knut Pihl
styrets leder



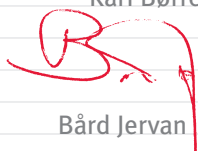
Kari Børresen



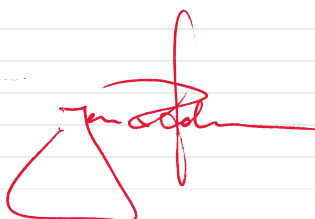
Øivind Holm Olsen



Unni Holgersen



Bård Jervan



Jan R. Holmen
Direktør



Torbjørn Sørensen

■ STYRET



Bak: Heidi Terjesen, Sverre Jensen og Knut Pihl
I midten: Torbjørn Sørensen, Sølvi Thomassen,
Kari Børresen og Øivind Holm Olsen
Foran: Unni Holgersen og Bård Jervan



Årsoppgjøret for 2005 – resultatregnskap

		2005	2004
■ DRIFTSINNTEKTER			
Organisasjonsmessige inntekter		412 490	466 700
Honorarer forvaltning/byggeledelse		12 249 063	10 890 588
Honorarer fra boligomsetning		6 474 353	5 915 116
Andre driftsinntekter	Note 1	10 085 096	9 100 707
SUM DRIFTSINNTEKTER		29 221 001	26 373 111
■ DRIFTSKOSTNADER			
Varekjøp		1 602 681	1 476 795
Personalkostnader	Note 2	17 373 381	14 837 743
Andre driftskostnader	Note 3	6 578 050	4 823 918
Avskrivninger	Note 4	806 089	811 010
SUM DRIFTSKOSTNADER		6 360 201	21 949 466
DRIFTSRESULTAT		2 860 801	4 423 645
■ FINANSPOSTER			
Finansinntekter	Note 5	227 930	213 893
Rentekostnader		278 051	275 342
NETTO FINANSPOSTER		50 121	61 449
RESULTAT FØR SKATT		2 810 680	4 362 196
SKATT	Note 6	749 840	70 821
■ ÅRETS OVERSKUDD		2 060 840	4 291 375

Årsoppgjøret for 2005 – balanse pr. 31.12.2005

EIENDELER:

■ ANLEGGSMIDLER		31.12.05	31.12.04
Utsatt skattefordel	Note 6	23 892	-
Finansielle anleggsmidler	Note 7	1 306 868	1 479 828
Varige driftsmidler	Note 4	19 482 018	13 593 357
SUM ANLEGGSMIDLER		20 812 778	15 073 185

OMLØPSMIDLER:

■ PROSJEKTER			
Prosjekter under arbeid	Note 8	986 466	12 890
Varelager vaktmestertjenesten		267 800	107 905
SUM PROSJEKTER		1 254 266	120 795

■ FORDRINGER

Kundefordringer	2 178 159	3 368 476
Andre fordringer	193 742	95 525
SUM FORDRINGER	2 371 900	3 464 001

■ BANKINNSKUDD OG KONTANTER

Kasse, bank, m.m.	Note 9	12 489 954	10 554 924
SUM BANKINNSKUDD OG KONTANTER		12 489 954	10 554 924

Sum omløpsmidler	16 116 120	14 139 720
-------------------------	-------------------	-------------------

■ SUM EIENDELER	36 928 898	29 212 904
------------------------	-------------------	-------------------

EGENKAPITAL OG GJELD:	31.12.05	31.12.04
------------------------------	-----------------	-----------------

■ EGENKAPITAL

Andelskapital	Note 10	705 450	635 150
Reservefond	Note 10	-	348 840
Annen egenkapital	Note 10	15 411 079	13 001 400
SUM EGENKAPITAL		16 116 529	13 985 390

■ AVSETNINGER

Bundne fondsavsetninger	Note 11	2 276 751	2 156 458
SUM AVSETNINGER		2 276 751	2 156 458

■ LANGSIKTIG GJELD

Langsiktig gjeld	Note 12	13 062 931	9 352 431
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 062 931	9 352 431

■ KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		1 356 136	474 779
Skyldige off. avgifter		1 828 975	1 672 779
Betalbar skatt		777 086	70 821
Annen kortsiktig gjeld	Note 13		1 510 490
1 500 246			
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 472 686	3 718 625

■ SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 928 898	29 212 904
-----------------------------------	--	-------------------	-------------------

Larvik, 31.12.2005 / 3.4.2006

Unni Holgersen

Unni Holgersen

Knut Pihl
styrets leder

Kari Børresen

Kari Børresen

Bård Jervan

Bård Jervan

Torbjørn Sørensen

Torbjørn Sørensen

Jan R. Holmen
Direktør

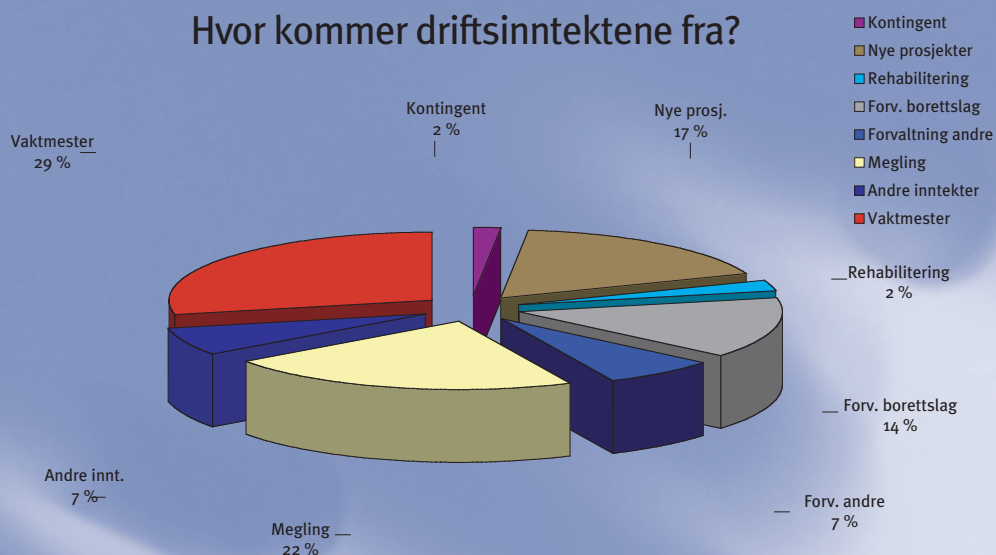
Øivind Holm Olsen

Øivind Holm Olsen

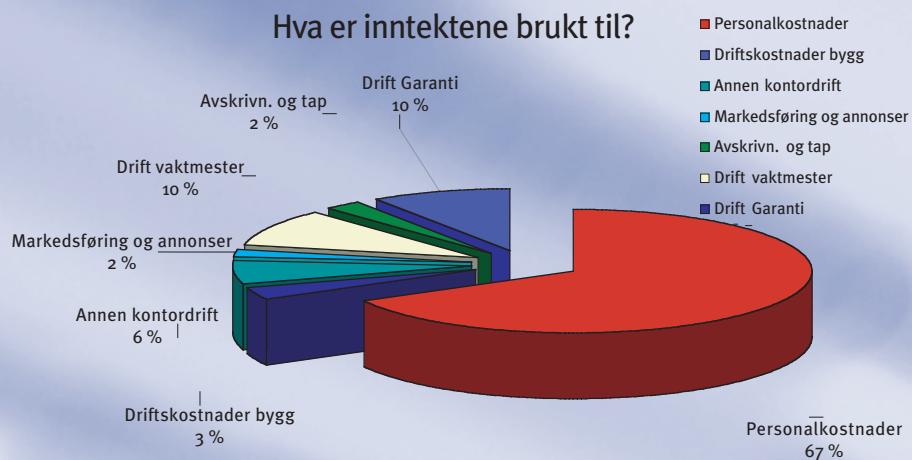
Sølvi Thomassen

Sølvi Thomassen

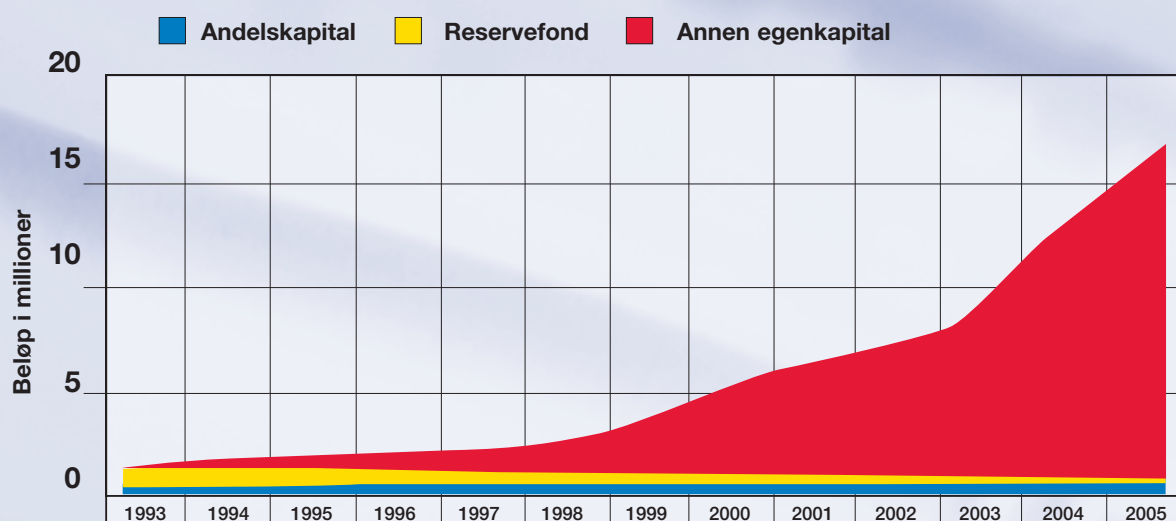
Hvor kommer driftsinntektene fra?



Hva er inntektene brukt til?



EGENKAPITAL



Noter til regnskapet

■ NOTE 1. ANDRE INNTEKTER

I posten andre inntekter utgjør vaktmestertjenesten følgende beløp:	8 336 495
- Vaktmestertjenesten har hatt kostnader i 2005 på følgende beløp:	8 491 885
= Driften har gitt et underskudd på følgende beløp:	(155 389)

Underskuddet skyldes vedlikehold av Elveveien 29

Posten andre inntekter inneholder i tillegg til inntekter fra vaktmesteravdelingen følgende inntekter:

Inntekter fra gebyrer for innkreving og pant:	619 837
Inntekter fra utleie av fast eiendom:	417 524
Inntekter fra forsikringsadministrasjon:	540 286
Diverse inntekter fra kopiering, rekvisita o.l.:	170 952
Sum andre driftsinntekter	10 085 095

■ NOTE 2. PERSONALKOSTNADER

	2004	2005
Lønn, honorarer mv.	12 782 067	11 080 911
Arbeidsgiveravgift	2 027 945	1 842 037
Pensjonkostnader	1 417 618	1 086 124
Andre personalkostnader	1 145 751	828 671
Sum personalkostnader	17 373 381	14 837 743

	2005	2004
Lønn / godtgjørelse til direktør og styret		
Lønn direktør	601 262	567 414
Pensjonskostnad direktør	236 090	281 880
Annen godtgjørelse direktør	8 538	7 170
Styrehonorarer - honoraret gjelder for perioden vervet innehas	117 400	120 100

■ PENSJONSKOSTNADER

	2005	2004
Utbetalt pensjon		
	-	-
Innbetalt til premiefond	1 666 275	1 284 850
Egenandel	-248 657	-198 726
Sum pensjonskostnader	1 417 618	1 086 124

■ NOTE 3. ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Posten består av følgende:

Kostnader drift og vedlikehold av eiendommer:	1 385 395
Kostnader til drift og vedlikehold (Verktøy, maskiner, EDB og kopi)	1 263 206
Fremmede tjenester (Juridisk, revisjon o.l.)	58 949
Kontorkostnader (Telefon, porto, papir, rekvisita m.m.)	666 703
Markedsføringskostnader:	1 050 073
Kostnader til kontingenter, forsikringer m.m.	499 258
Kostnader transportmidler:	
	414 352
Andre kostnader (Styret, tillitsmannskonferanse, generalforsamling m.v.)	245 138
Tap på fordringer - kostnader prosjekter:	994 976
Sum Andre driftskostnader	6 578 050

Revisor

Regnskapet er belastet med kr. 31.000,- for revisjon. *Posten er vurdert til kostpris.*

Note 12. Langsiktig gjeld / Pantstillelser og garantier

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	2005	2004
	10 053 664	6 596 705

Gjeld til kredittinstitusjoner	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stilt som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Pantelån	13 062 931	Anleggsmidler	19 482 018

Larvik Boligbyggelag har stilt selvskyldnerkausjon for Frenvikrønningen AS med inntil kr. 1.000.000,-.

Larvik Boligbyggelag har stilt selvskyldnerkausjon for Larvik Saneringselskap AS med inntil kr. 1.000.000,-.

Note 13. Annen kortsiktig gjeld

Posten består av følgende:

Påløpte, avsatte feriepengar	(1 398 711)
Depositum, utvalgsmidler	(40 236)
Påløpte revisjonshonorarer	(30 000)
Forskuddsbetalte fordringer	(41 542)
Sum annen kortsiktig gjeld	(1 510 490)

Note 14. Klientmidler

Note 6. Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 28% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Betalbar skatt på årets resultat	777 086
(+) For lite / (-) for mye avsatt tidligere år	-3 354
Endring utsatt skatt/skattefordel	-23 892
Årets totale skattekostnad på ordinært resultat	749 840

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Ordinært resultat før skattekostnad	2 810 680
Permanente forskjeller	29 300
Endring midlertidige forskjeller	-64 671
Grunnlag betalbar skatt	2 775 309
Skatt, 28% som utgjør sum betalbar skatt på årets skattemessige resultat	777 086

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:

Betalbar skatt på årets resultat	90 655
Sum betalbar skatt	-175 984
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt	0
Forskjeller som utlignes:	-85 329
Anleggsmidler	
Omløpsmidler	
Gjeld	
SUM	-23 892
(+) Utsatt skatt / (-) skattefordel	

Note 7. Finansielle anleggsmidler

Aksjer og andeler

Aksjer i Larvik Saneringsselskap AS	100
Aksjer i BBL Datakompetanse AS	25 000
Aksjer i Frenvikrønningen AS	503 000
Aksjer i LABO Prosjekt AS	106 000
Andeler i boligsamvirkets meglerkjede Garanti	20 000
Andeler i borettslag	3 000
Andel i NBBL	1
Bokført verdi 31.12.2005	657 101

Posten er vurdert til kostpris.

Langsiktige fordringer

Lån Sameiet Prinsegata 2	Bokført verdi 31.12.2005	82 867
Lån til Boligsamvirkets meglerkjede	Bokført verdi 31.12.2005	24 240
Lån til Frenvikrønningen AS		-
Lån til Sameiet Prinsekvartalet		542 660
Bokført verdi 31.12.2005		649 767
Bokført verdi finansielle anleggsmidler 31.12.2005		1 306 868

Note 8. Prosjekter

Bestående av ervervet tomt og utviklingskostnader på Verningen og tomt i Fosserødåsen i Kvelde
Vurdert til virkelig verdi.

Note 9. Kasse, bank og post

I posten inngår bundet bankinnskudd, husleiefond med kr. 2.276.751 og skattetrekkkonto 1.274.602

Note 10 Egenkapital

	Andels- kapital	Reserve- fond	Annen egenkapital	SUM
Pr 1.1.2005	635 150	348 840	13 001 400	13 985 390
Nye medlemmer i 2005	81 400	-	-	81 400
Strøknede medlemmer i 2005	(11 100)	-	-	(11 100)
Tilbakeført fra reservefond	-	(348 840)	348 840	-
Årets resultat	-	-	2 060 840	2 060 840
Per 31.12.2005	705 450	-	15 411 080	16 116 530

Note 11. Bundne fondsmidler

Husleiefond	
Saldo 1.1.2005	2 156 458
Tilført fra borettslag	88 197
Dekket tap i borettslag	(8 384)
Tilført renter i løpet av året	40 480
Saldo 31.12.2005	2 276 751

Note 12. Langsiktig gjeld / Pantstillelser og garantier

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

Gjeld til kredittinstitusjoner

	2005	2004
Pantelån	10 053 664	6 596 705
Larvik Boligbyggelag har stilt selvskyldnerkausjon for Frenvikrønningen AS med inntil kr. 1.000.000,-.		
Larvik Boligbyggelag har stilt selvskyldnerkausjon for Larvik Saneringsselskap AS med inntil kr. 1.000.000,-.		
Gjeld sikret ved pant	13 062 931	19 482 018
Eiendeler stilt som sikkerhet	Anleggsmidler	

Note 13. Annen kortsiktig gjeld

Posten består av følgende:

Påløpte, avsatte feriepengar	(1 398 711)
Depositum, utvalgsmidler	(40 236)
Påløpte revisjonshonorarer	(30 000)
Forskuddsbetalte fordringer	(41 542)
Sum annen kortsiktig gjeld	(1 510 490)

Note 14. Klientmidler

Larvik Boligbyggelag har i sin virksomhet som eiendomsmegler et klientansvar pr. 31.12.2005 på kr. 72.503
Innestående beløp på klientkonto - klientmidler - pr. 31.12.2005 er kr. 72.503

URDAL REVISJON AS
Medlem av Den norske Revisorforening



Til generalforsamlingen i
Larvik Boligbyggelag

REVISJONSBERETNING FOR 2005

Vi har revidert årsregnskapet for Larvik Boligbyggelag for regnskapsåret 2005, som viser et overskudd på kr 2.060.840,-. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre og administrerende direktør. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med revisorloven og god revisjonsskikk i Norge. God revisjonsskikk krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjonen også en gjennomgåelse av selskapets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et uttrykk for selskapets økonomiske stilling 31. desember 2005 og for resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge.
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- opplysningene i årsberetningen om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Larvik, den 4. april 2006

URDAL REVISJON AS


Odd Chr. Urdal

Statsautorisert revisor

TELEFON +47 33 13 75 75 - FORETAK NO 946 226 734 MVA - TELEFAKS +47 33 13 75 70

TORVET 1 - 3256 LARVIK





LABO's tillitsvalgte pr. 31.12. 2005

■ STYRET

Knut Pihl – leder
Bård Jervan
-Larvik kommunes representant

Vibeke Andersen
- ansattes representant
Aslak Bolt Evensen
- varaobservatør fra de ansatte

■ REPRESENTANTSKAPET

Kari Børresen
Unni Holgersen
Øivind Holm Olsen
Sølvi Thomassen
Torbjørn Sørensen - ansattes representant
Heidi Terjesen
-observatør fra de ansatte
(Knut Pihl og Kari Børresen på valg i 2005)

■ VALGKOMITE

Joran Tanum
Hugo Skau Carlsen
Bård Jervan - oppnevnt av styret

■ VARAREPRESENTANTER:

Torunn Myhre
Øivind Jeremiassen
Sverre Jensen – oppnevnt av styret
(valgkomite m/vararepresentanter er på valg)

■ VARAREPRESENTANTER:

Sverre Jensen
Inger Hammersborg
Lillian Beev
Petter Nilsen
Hanne Jonsmyr
(valgte vararepresentanter er på valg)
Svein W. Løsnæs
-Larvik kommunes representant

■ REVISJON:

Boligbyggelaget og borettslagene er
revidert av revisjonsfirmaet
Urdal Revisjon A/S.



Ansatte:

■ DIREKTØR:

Jan R. Holmen

■ ADMINISTRASJONSSJEF:

Asle Granerud

■ ØKONOMIAVDELINGEN:

Ståle Langfeldt Boye – leder

Tove Thorsen

Hilde Merete Ramberg

Heidi Terjesen

■ ORGANISASJONSAVD.:

Lillian Kristiansen – leder

Irene Asker Bekkbråten

Svein Thøgersen

Birgit Nilsen

Inger Merete Sande

Vibeke Andersen

Janne Andersen

■ GARANTI®:

Geir Wiik – leder

Lars Erik Nordrum

Andreas Melåen

Heidi Skalleberg

■ TEKNISK AVDELING:

Einar Klepaker – leder

Terje Walle

Torbjørn Sørensen

Tryggve Karlsen

■ LABO'S VAKTMESTERTJENESTE:

Geir Eriksen – leder

Aslak Bolt Evensen – nestleder

Rahim Marke

Jan Thomas Olsen

Tom Borg

Hans Petter Pedersen – deltid

Kai Mangelrød – deltid

Terje Stensrud

Marius Rolfsen

Juan Aliaga

Liv Unni Borg

Ida Marie Waale

Elisabeth Akram

Råd og utvalg:

■ OPPNEVNT I ANDRE SELSKAPER:

LABO PROSJEKT AS

Frenvikrønningen AS

Larvik Saneringsselskap AS

Styremedlem:

Jan R. Holmen

Varamedlem:

Asle Granerud

NBBL's kraftfond

Jan R. Holmen

■ OPPNEVNT I EGET SELSKAP:

LABO's kabel-TV-utvalg:

Øivind Holm Olsen - leder

Arnulf Bredvei

Einar Klepaker

LABO's miljø utvalg:

Arnulf Bredvei - leder

Kari Børresen

Jan K. Olsen

Tor Arne Nilsen

Lisbeth Åsten Andersen

Borettslag tilknyttet LABO

LØPE NR.	BRL NR.	HUSLEIE FOND	BRL NAVN	ANTALL	BYGGE ÅR	BYGNINGSTYPE
1	2		BYSKOGEN II	32	1953	4 MANNSBOLIGER
2	3		BYSKOGEN III	34	1952	4/6 MANNSBOLIGER
3	4	NEI	BYSKOGEN IV	40	1953	4/6 MANNSBOLIGER
4	5		HEIBERGSGT 39	16	1953	4 MANNSBOLIGER
5	6		STRANDGT 57	33	1949	BLOKK
6	8		FRAMVEIEN	36	1954	4 MANNSBOLIGER
7	9		HALSEN	22	1954	4/6 MANNSBOLIGER
8	10		STAVERN I	38	1955	4/6 MANNSBOLIGER
9	11		BYSKOGEN ØST	36	1956	4 MANNSBOLIGER
10	12		HOFFSGT.	34	1957	4 MANNSBOLIGER
11	13	NEI	SKREPPESTAD	40	1958	4/6 MANNSBOLIGER
12	14		SKIRINGSALSGT.	10	1957	4/6 MANNSBOLIGER
13	15		STAVERN II	24	1959	4 MANNSBOLIGER
14	16		JEGERBORGS GT 8	23	1960	BLOKK
15	17		JOHAN SVERDRUPSGT. 4	29	1960	BLOKK
16	18		GREVEVN 27	12	1962	BLOKK
17	19		HORG	8	1961	4 MANNSBOLIGER
18	20		SKRENTEN	22	1961	REKKEHUS
19	21		ALDERS	32	1962	8 MANNSBOLIGER
20	22		STAVERN III	20	1963	4 MANNSBOLIGER
21	23		GLOPPEÅSEN	6	1963	REKKEHUS
22	24		Ø BØKELIGATE 24	24	1964	BLOKK
23	25		FROSTVEDTVEIEN	24	1963	4 MANNSBOLIGER
24	26		JOSEF MINDES	16	1964	8 MANNSBOLIGER
25	27		YTTERSØVEIEN	20	1965	4 MANNSBOLIGER
26	28		HILDREBAKKEN	8	1965	REKKEHUS
27	29		HARALDSGATE 2 B	29	1965	BLOKK
28	31		DR. HOLMSVEI	16	1966	4 MANNSBOLIGER
29	32		KILDEN	72	1968	BLOKK
30	33	NEI	VARDEN	24	1968	BLOKK
31	35		VIKINGVEIEN	30	1968	BLOKK
32	36		SOLSTAD I	12	1969	REKKEHUS
33	37		KARLSROGATE 3	18	1969	BLOKK
34	39		BØKELUNDEN	18	1970	BLOKK
35	40		KONGESKOGVN 1	30	1970	BLOKK
36	41		DRENGSROA	30	1971	BLOKK
37	42		SOLSTAD II	16	1971	REKKEHUS
38	43		JEGERS	40	1971	BLOKK
39	44		SKREPPESTADVN 16 C	32	1975	BLOKK
40	47	NEI	SØNDRE TORSRØD	44	1973	REKKEHUS
41	48		SOLSTAD III	28	1973	REKKEHUS + 8 MANNSBOLIG
42	49		SKREPPESTAD ØST	56	1975	BLOKK
43	50		HOVLAND	96	1974	BLOKK
44	52		VESTRE TORSRØD	60	1975	REKKEHUS
45	53		AMUNDRØD	36	1975	REKKEHUS
46	56		JEGERSB. TERR. I	21	1977	BLOKK
47	57		NORDRE BRATTÅS	18	1980	BLOKK
48	58		NORDRE HAGAVEI	36	1978	BLOKK
49	59		TAGTVEDT I	65	1980	BLOKK/REKKEHUS
50	60		FJELLSTUA	31	1980	BLOKK + 6 MANNSBOLIG
51	62		RØNNINGEN	14	1982	BLOKK
52	63		VALBYSKOGEN	24	1982	REKKEHUS
53	65		TAGTVEDT II	123	1982	BLOKK/REKKEHUS
54	67		JEGERSB. TERR II	6	1983	BLOKK

Borettslag tilknyttet LABO (fortsetter)

LØPE NR.	BRL NR.	HUSLEIE FOND	BRL NAVN	ANTALL	BYGGE ÅR	BYGNINGSTYPE
55	68		BUGGESGATE	30	1980	BLOKK
57	71		NANSETVEIEN 70	32	1982	REKKEHUS
59	73		TIRILTUNET	12	1984	REKKEHUS
60	74		TAGTVEDT III	98	1985	BLOKK/REKKEHUS
61	75		SOLSTAD NORD	11	1985	REKKEHUS
63	79		RØDBERG	20	1985	REKKEHUS
58	72		EIRIKSGATE 8	17	1986	BLOKK
62	78		KLØVERTUNET	16	1986	ENEBOLIGER/REKKEHUS
65	81		SKOTTA	7	1987	SMÅHUS
66	82		KJÆRLIGHETSSTIEN	9	1987	ENEBOLIG/2-MANNSBOLIG
56	69		HORG II	9	1988	ENEBOLIGER
64	80		BEKKEFARET I	59	1988	REKKEHUS/ENEBOLIG
67	84		PRINSEKVARTALET	69	1988	BLOKK
69	87		SIGNALEN	28	1989	TERRASSEHUS
70	88		GURISKOGEN	12	1989	REKKEHUS
74	97		KARISTRANDA I	39	1989	BLOKK
68	85		BEKKEFARET II	41	1990	REKKEHUS
71	90		TORSTVEDT	12	1990	4 MANNSBOLIGER
72	93		FURUHEIM	8	1990	4 MANNSBOLIGER
73	95		BEKKEFARET III	11	1991	REKKEHUS
75	103		KARISTRANDA II	46	1991	BLOKK
77	106		SJØLYST	25	1992	ENEBOLIGER
78	109		HOSPITALGT 11	6	1994	REKKEHUS
76	104		COLIN ARCHERSGT 2	14	1995	BLOKK
81	113		SJØLYST II	15	1995	ENEBOLIGER
82	114		SJØLYST III	10	1995	ENEBOLIGER
83	115		KLEIVERHAGEN	13	1996	ENEBOLIGER
84	116		STOKKESKOG	10	1996	ENEBOLIGER I KJEDE
79	111		BUKTA	28	1997	BLOKK
80	112		SOLSTADHAUGEN	10	1998	BLOKK
85	117		GREVLELIA	14	1998	REKKEHUS
87	120		LILLESKOGEN	23	1998	BLOKK
89	124		TVETENEÅSEN	10	1998	ENEBOLIG
86	119		SØBAKKEN	12	1999	REKKEHUS
88	123		FRØYHOV	24	1999	BLOKK
90	132		STEINSHOLT	8	1999	REKKEHUS
91	121		NEDRE NANSET	12	2000	BLOKK
92	133		FRØYTUNET	30	2000	BLOKK
93	131		TÅRNGÅRDEN	30	2000	HØYBLOKK
94	122		BYTERRASSEN	44	2000	BLOKK
95	136		BYHAVEN	41	2001	BLOKK
96	134		YTTERSØLIA	30	2001	BLOKK
97	135		LUNDEBAKKEN	31	2001	BLOKK
98	137		TVETENE	13	2001	ENEBOLIGER
99	118		VINJESVEI	18	2003	BLOKK
100	139		HERREGÅRDSBAKKEN	23	2003	BLOKK
101	127		SOLLIE	26	2004	4 OG 6 MANNSBOLIGER
102	138		TAGTVEDT-TUNET	66	2004	6 MANNSBOLIGER
103	144		HOVLAND ALLÈ	16	2004	REKKEHUS
104	159		TVETENE VEST	10	2004	BLOKK
105	157		ST. FRANS	10	2005	REKKEHUS
106	163		TVETENELIA	16	2005	8 MANNSBOLIGER
107	161		HUSEBYSKOGEN	20	2005	4 MANNSBOLIGER

LØPE NR.	INTERN NR.	OPPRETTER	BRL NAVN	ANTALL BOLIGER	BYGGE ÅR	BELIGGENHET
Fritstående borettslag						
1	100		FUTEJORDET BORETTSLAG	21	1991	Kvelde
2	126		MÅNEJORDET BORETTSLAG	39		Nanset
3	153		PRINSEGATA 17 BORETTSLAG	9		Sentrum
				69		
Stiftelser						
1	55	Larvik kommune	STIFTELSEN TRYGDEBOLIGER I LARVIK	117	1960 – 1985	*
			*(Utsiktsparken – Gyldenløvesgt. – Skiringssalsgt. – Vollen – Gloppe)			
2	77	"	STIFTELSEN LAURVIG HOSPITAL	12	1765	ved Larvik kirke
3	83	"	STIFTELSEN SPESIALBOLIGER I LARVIK	55	1988 – 2001	*
			*(Ohlselia – Borgejordet – Torstvedt – Sigurdsgt. – Jerpeveien – Løveskogen – Brannvaksgata- Folkets Hus)			
4	89	"	STIFTELSEN UNGDOMSBOLIGER	38	1985 – 1988	*
			*(Guriskogen – Torstvedt – Karistranda)			
5	97	"	STIFTELSEN FLYKTNINGEBOLIGER	36		*
			*(Guriskogen – Torstvedt – Hollenderen)			
6	99	"	LARVIK KOMMUNALE BOLIGSTIFTELSE	168	1900 – 2003	Hele kommunen
7	38	Helse Sør og Larvik kommune	STIFTELSEN BETJENINGSBOLIGENE VED LARVIK SYKEHUS	53		Greveveien
8	46	Langestrand gamlehjemsforening	STIFTELSEN MODERNE HJEM FOR ELDRE PÅ LANGESTRAND	30		Langestrand
9	107	LABO	STIFTELSEN GLASSVÆRKGÅRDEN	39	1993	Torstrand
10	96	Lardal kommune	STIFTELSEN LARDAL-ELDRESENTER	10	1991	Svarstad
				558		
Sameier						
1	96		SAMEIET PRINSEKVARTALET	0		Sentrum
2	141		SAMEIET TÅRNGÅRDEN	9		Torstrand
3	125		SAMEIET PRINSEGATA 2	2		Sentrum
4	128		BOLIGSAMEIET REKKEVIK BRYGGE	22		Rekkevik
5	129		BOLIGSAMEIET TRYGVESGT. 1-3-5	15		Sentrum
6	130		BOLIGSAMEIET OSKARSGT. 4	6		Sentrum
7	145		BOLIGSAMEIET SYDFLØYEN	21		Torstrand
8	145		BOLIGSAMEIET VESTFLØYEN	21		Torstrand
9	140		BOLIGSAMEIET SJØGÅRDEN	30		Torstrand
10	142		BOLIGSAMEIET KLUBBGÅRDEN	20		Torstrand
11	143		BOLIGSAMEIET SVERDRUPSGATE 6	2		Lia
12	149		BOLIGSAMEIET HARALDSGATE 11	24		Sentrum
13	148		BOLIGSAMEIET JORDESTRANDA TERRASSE	15		Holmejordet
14	147		BOLIGSAMEIET KONGEGATA 14	7		Sentrum
15	150		BOLIGSAMEIET TORGGÅRDEN	15		Sentrum
16	152		SAMEIET FRITZØE BRYGGE	48		Langestrand
17	168		SAMEIET HELGEROA TRASSE	37		Helgeroa
				294		
Andre selskaper						
1	45		LARVIK SANERINGSSSELKAP AS			
2	146		VELFORENINGEN PETTER WESSEL			Torstrand
3	154		SENTERFORENINGEN FRITZØE BRYGGE			Langestrand
4	157		LABO PROSJEKT AS			
5	158		FRENVIKRØNNINGEN AS			Gon

ANTALL BOLIGER I ANDRE SELSKAPER: 921 • TOTALT ANTALL BOLIGER I FORVALTNING: 3829
TOTALT ANTALL FORVALTNINGKIENTER: 142



LABO's husleiefond

Årsmelding 2005

■ STYRETS SAMMENSETNING:

Styremedlem	Øyvinn Ansteensen
Styremedlem	Inger Kufaas
Styremedlem	Unni Holgersen
	- valgt av styret

Varamedlemmer:	Hanne Brathagen
	Knut Hjalmar Gulliksen
	Kari Børresen
	- valgt av styret

■ 2. FONDETS TILSLUTNING

Pr. 31.12.2005 hadde fondet tilsluttet 104 borettslag med tilsammen 2781 boliger. Dette utgjør ca. 94,6 % av borettslags-boligene som er tilsluttet LABO. Fortsatt er det 4 lag som ikke er med.

■ 3. TAPSBEHANDLING

Fondet har hatt ett tap i 2005. Husleietapet var på kr 10 480. Tap tilfredsstiller fondets krav. Styret vedtok å dekke 80%.

LABO's HUSLEIEFOND ble opprettet på LABO's generalforsamling 2. juni 1992. Fondets formål er å bidra til at borettslag ikke skal miste husleieinntekter dersom tap oppstår. I tillegg vil fondet være med på å trygge borettslagsformen. Det er utarbeidet egne vedtekter for fondet.

■ 1. MØTEVIRKSOMHET

Styret har hatt 2 styremøter i 2005.

Saker til behandling

° Årsmelding for 2004

° Styret fikk i 2005 for første gang i fondets historie forelagt en tapssak.

■ 4. NYE BORETTSLAG

I 2005 ble følgende borettslag tilsluttet fondet: Herregårdsbakken brl, Sollie brl, Hovland Allé brl og Tvetene Vest brl.

■ 4. REGNSKAP

Fondet har pr. 31.12. 2005 saldo på Kr 2 276 751,00

Fondets midler er plassert på egen klient-konto i Larvikbanken.

Kontingenten til fondet var i 2005 kr. 10,- pr. bolig.

■ SALDO FREMKOMMER PÅ FØLGENDE MÅTE:

	2005	2004
Startsaldo 1.1.	2 156 458,16	1 981 420
Innskutt fra borettslag	26 680,00	25 940
Innskudd nye medlemmer	61 517,00	109 166
- Inndekket tap i borettslag	(8 384,00)	
Renter bankkto.	40 479,84	39 932
Saldo 31.12.	2 276 751,00	2 156 458

Larvik, 31.12. 2005 / 22. 3. 2006

Styret for LABO's HUSLEIEFOND



Inger Kufaas



Øyvinn Ansteensen



Unni Holgersen



Jan R. Holmen • Direktør

LABO's medlemsfordeler

■ FORKJØPSRETEN

Som medlem i LABO har en vedtektsbestemt forkjøpsrett til ledige leiligheter. Det betyr at når en leilighet selges må medlemmer melde sin interesse for leiligheten innen fristen. Prisen på leiligheten blir deretter fastsatt gjennom budrunder. Når bud er godkjent av selger, vil det medlemmet med best ansiennitet bli forespurt om en vil bruke forkjøpsretten og tre inn i budet.

I nye prosjekter får medlemmene oppfylt sine ønsker om leilighet i ansiennitetsrekkefølge.

■ BRUK AV LABO-ANSIENNITET I ANDRE BOLIGBYGGELAG:

LABO's vedtekter har åpnet for at vi har avtale med en rekke andre boligbyggelag vedr. gjensidig bruk av ansiennitet. Denne avtalen gjelder de boligbyggelagene som til enhver tid er med i ordningen. Avtalen gjelder fra 1. januar 2005.

Listen over deltagende lag finnes på internett under:
www.boligsamvirket.no, velg Boligbyggelag og deretter Felles ansiennitet

■ BANKAVTALER

LABO's boende medlemmer har stordriftsfordeler ved lokal avtale med Larvikbanken. Avtalen gir borettslagene mulighet til å låne til vedlikehold til en meget gunstig rente. I tillegg får lagene meget god rente på innskudd (se avsnittet om bank).

NBBL har inngått avtale med DnBNOR finans om lån til bil for alle våre medlemmer. De som har et kundeforhold til DnBNOR vil ved å oppgi at de er medlem av LABO også kunne få gunstig lån til innskudd.

Nytt nå er vår avtale med Larvikbanken for innskuddslån til samme gunstige rente som DnBNOR gir til kjøpere av leilighet. Se detaljer på **www.bs.no**

■ FORSIKRINGSAVTALER

Borettslagene har sine forsikringer i if Skadeforsikring. Denne avtalen anses som

meget gunstig. Pga. lavt skadeomfang har premien for mange av våre lag gått ned siste år.

For medlemmer har vi tilbud gjennom Vesta på gunstig innboforsikring.

I tillegg kan LABO tilby reiseforsikring og bil-forsikring gjennom NBBL. Se detaljer på **www.bs.no**

■ TELEFONAVTALE

Telefonavtalen med Telenor er en annen stordriftsfordel.

- 20 % til 25 % rabatt på fasttelefoni
- gratis trafikk på lørdager

Nytt er også en rabattavtale med Telenor Mobil.

Se detaljer på **www.bs.no**

■ KRAFTKJØP

LABO har avtale for sine medlemmer med Boligsamvirkets Kraftfond. Kraftfondet er opprettet i samarbeid med Fjordkraft AS. Denne type kraftfond har erfaringsmessig vist seg å gi meget gunstige priser for brukerne. I 2005 ga deltagelse i fondet en lavere pris på strømforbruket enn hva gjennomsnittsprisen til 10 av de største landsdekkende leverandørene ga.

LABO har i dag ca. 1950 medlemmer som har inngått avtale med kraftfondet.

Se detaljer på **www.bs.no**

■ LOKALE AVTALER:

Forretninger i Larvik

I 2005 inngikk vi også en rekke lokale avtaler med forretninger i Larvik. Avtalene er beskrevet i brev sammen med tilsendt medlemskort. Dette er ordninger som vil bli utvidet. **www.boligsamvirket.no/larvik**

Kabel-TV

Når det gjelder Kabel-TV har LABO en lokal avtale som særdeles god med Canal Digital for boende medlemmer.



Prinsegt 4, 3256 Larvik ■ Pb. 263, 3251 Larvik
Telefon: 33 13 85 00 ■ Telefax: 33 13 85 10