

ÅRSBERETNING 2015





70 ÅR – EN LITEN REISE I LABO OG BORETTSLAGENES HISTORIE

30. august 2016 fyller LABO 70 år. Fra den spede begynnelse og frem til i dag har vi enten alene eller sammen med andre solide lokale aktører bygget 3220 boliger i Larvik og Lardal som har kommet LABOs medlemmer til gode. I tillegg har vi bygget over 200 boliger tilpasset personer med spesielle behov i samfunnet, fra flyktninger til personer med spesielle helse- og omsorgsbehov.

LABOs 70 årige historie er på mange måter representativt for den samfunnsutvikling som samtidig har funnet sted. Fra å være et viktig verktøy til å gjenreise Norge etter 2. verdenskrig, så har utviklingen i boligbyggelagene vært slik at man har gått fra forening til forretning. De første 40 årene var hovedutfordringen å skaffe nok boliger til folk, det var kø for å få tildelt boliger gjennom medlemskapet i LABO. På 1990-tallet begynte dette å snu seg mot en gradvis markedsorientering. Det primære boligbehovet var dekket, kjøpekraften ble sterk, og boligprosjektene konkurrerte mot hverandre ut fra kriterier som beliggenhet, utforming, boligstandard og andre kriterier. Men for en bedrift som har eksistert i så mange år, så er det noe som hele tiden har ligget fast gjennom alle disse

årene, nemlig eierskapsmodellen. LABO er et samvirkeforetak som eies av våre medlemmer. Og forkjøpsretten gjennom LABO-medlemskapet er vår viktigste fordel. Som ved alle andre forretninger, så er det helt avgjørende å ha en lønnsom drift. Men overskuddene våre beholdes i virksomheten, den deles ikke ut i utbytte til eierne som tilfelle er i mange aksjeselskap. Overskuddet benyttes til å utvikle og realisere nye boligprosjekter i Larvik. Å skape verdier og sysselsetting i vår egen kommune er viktig for oss. Og ikke minst er det viktig for Larvik.

I alle disse årene har vi i LABO holdt fast på borettslagsmodellen. Dette var den primære boligeierformen som ble valgt etter 2. verdenskrig, man eier sin egen bolig i fellesskap med de øvrige andelseierne i borettslaget. Borettslagsmodellen legger effektivt og trygt til rette for en trygg og sikker drift, og et godt og systematisk vedlikehold av boligene og eiendommen forøvrig. Borettslaget kan etter noen år ta opp lån med sikkerhet i eiendommen for å gjennomføre større vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter. Fra skifte av kledning, vinduer og tak, ulike energibesparende tiltak, til nye bad og balkonger. Ofte gjennomføres slike prosjekter når borettslaget har nedbetalt det meste av den opprinnelige fellesgjelden fra den gang boligene ble bygget. Borettslagsmodellen gir det aller beste utgangspunktet for å ta vare på boligen i all fremtid.

Vi i LABO er stolte av å se hvor godt vedlikeholdt og ivaretatt eiendommene til LABO-borettslagene er, her har styrene i borettslagene gjort en fantastisk jobb! Vi som har vår arbeidsplass på LABO er takknemlige for at vi har kunnet bidra til, og vært en god samarbeidspartner og medspiller i det arbeidet som borettslagene har lagt ned gjennom alle år. Og ikke minst er vi stolte av å ha bygget de aller fleste av dem. Og LABO skal være både en god boligbygger og boligforvalter i 70 nye år.



Asle F. Granerud
Adm. direktør

INNHold

- 03 Direktørens kommentar
- 04 Styrets beretning for 2015
- 13 Resultatregnskap
- 17 Noter til regnskapet
- 24 Kontantstrømoppstilling
- 26 Revisors beretning 2015
- 28 LABOs styre og ansatte
- 30 Oversikt borettslag og selskaper
- 34 LABOs medlemsfordeler





Glippetunet



Hovland Park

STYRETS BERETNING FOR 2015

Larvik Boligbyggelag (LABO) er et samvirkeforetak med hovedformål å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte, og å forvalte boliger for andelseierne. LABO ligger i Larvik kommune.

Vi har tilbakelagt et godt år i 2015 med et overskudd på 6,2 mill. før skatt.

Det er 35 ansatte i LABO. De er fordelt på 34 årsverk. Vår virksomhet som boligbyggelag er mangfoldig. Vi bygger boliger for våre medlemmer. Ved siden av forretningsførsel for både sameier og borettslag, leverer vi tjenester knyttet til drift, vedlikehold og oppgradering av eiendommene til boligselskapene. Gjennom Garanti Eiendomsmegling er vi en av de største eiendomsmevlene i Larvik.



Havnegården

I LABO er vi opptatt av å ta lokalt samfunnsansvar. Omdømmeskapende virksomhet er også viktig for oss. Gjennom alle år har vi behandlet små og store forespørsler om støtte til gode enkeltsaker og formål. Vi er Bølgetopp-bedrift, vi støtter Poesiparken og vi gir midler til idrett og kultur. I 2015 bestemte vi oss for at LABO årlig skal dele ut midler til ulike samfunnsformål i en mer strukturert form. Vi etablerte på denne bakgrunn et utvalg internt i LABO som har ansvaret for tildeling av midler. I 2016 fyller LABO 70 år, og vi har i den forbindelse ved inngangen til det nye året lansert en «omvendt bursdagsgave» på kr. 70.000. Gaven skal gå til tiltak spesielt rettet mot barn og ungdom i Larvik. Vi har via våre sider på Facebook invitert Larviks befolkning til å hjelpe oss med å avgjøre hvem som skal få gaven.

MEDLEMMER

Det er innmeldt 490 nye medlemmer i 2015. 558 medlemmer er strøket eller utmeldt. LABO har pr. 31.12.2015 9659 medlemmer.

NYE BOLIGPROSJEKTER

Vi har ved utgangen av 2015 3 nye boligprosjekter med forkjøpsrett til LABOs medlemmer under bygging og salg:

• Hovland Park borettslag

26 leiligheter fordelt på to lavblokker. Ferdigstillelse i 2 etapper, hvorav de 13 første leilighetene er innflyttingsklare i mai 2016.

• Glippetunet

27 leiligheter i den gamle «Husflidsskolen» på Gloppe. Ferdigstilles i mars/ april 2017.

• Havnegården

28 leiligheter ytterst på Torstrand. Boligene er innflyttingsklare på høsten 2016.

Vi jobber dessuten med utviklingen av flere nye prosjekter som nærmer seg salgsstart:

• 12 leiligheter i Kvelde

Tomten er ferdig regulert.

• 24 leiligheter i Nansetgata 65

(tidl. B.O. Steen bilforretning), reguleringsplanen ble vedtatt i februar 2016.

• Fiskergården

Siste utbygging på Torstrand/ Marius Brygge området. 17 leiligheter som legges ut for salg før sommeren 2016. Et samarbeid mellom JM og LABO.

BORETTSLAGENES VEDLIKEHOLD

I 2015 ble det gjennomført vedlikeholdsprosjekter for 127 mill. i boligselskapene hos oss. LABO har hatt byggeledelsen i de større prosjektene.

Svært mange borettslag og sameier har inngått kontrakt med LABO om vedlikeholdsplanlegging på sine eiendommer. Et godt planlagt og riktig gjennomført vedlikehold gir både lavere driftskostnader og en høyere verdi på boligene.

Noen av de mest omfattende vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjektene er:

• Tagtvedt II borettslag

Prosjektet ble ferdigstilt sommeren 2015. Vedlikeholdet omfatter nye balkonger, vinduer, dører og kledning, og byggene skal etterisoleres. Prosjektets økonomiske ramme var på 60 millioner, og er det største enkeltstående vedlikeholdsprosjekt som er gjennomført i LABOs historie.

• Solstad Nord

Etterisolert boligene og skiftet vinduer.

• Hoffsgate borettslag

Rehabiliterer samtlige bad.

• Bekkefare I borettslag

Forprosjektering for en total renovering som innebærer utskiftning og etterisolering av både fasader og tak.



Fornøyde beboere i Jegers borettslag.

HEIS

LABO deltar i en egen nettverksgruppe med blant andre Husbanken, som jobber med ettermontering av heis i eksisterende bebyggelse. Eldre og personer med nedsatt funksjonsevne ønsker å bo i egen bolig så lenge som mulig og det er god samfunnsøkonomi å gjøre boligene så tilgjengelige

som mulig. Husbanken gir tilskudd til både prosjektering og installering av heis etter søknad. Tilskuddet er betydelig, men det er kamp om midlene som dessverre er langt mindre enn behovet. Det er flere borettslag hos oss som nå velger å installere heis. Skreppstadveien 16 C borettslag har vedtatt å installere heis samtidig med gjennomføring av fasaderehabilitering. Drengsroa borettslag har startet prosjekteringen av heis. Og i Jegers borettslag er fire splitter nye heiser tatt i bruk det siste året.



Våre meglere

GARANTI

Konkurransen i eiendomsmeglermarkedet er hard, men GARANTI hevder seg godt. Vi var ved utgangen av 2015 den 3. største eiendomsmegleren i Larvik. Markedsandelen vår var 15% målt i antall omsatte boliger. Vi gjennomførte totalt 209 boligformidlinger i 2015, mot 228 i 2014. Antall omsatte ordinære borettslagsboliger i 2015 var 100 mot 111 i 2014. Gjennom andre eiendomsmevlere ble det i 2015 formidlet 120 borettslagsboliger, mot 111 i 2014, slik at det i Larvik tilsammen ble formidlet 221 borettslagsboliger i 2015, mot 210 i 2014. Markedsandel på borettslagsboliger var ca. 45% i 2015. I 2015 solgte vi 20 selveierboliger mot 21 i 2014. Av Garantikjedens 29 meglerkontorer i Norge var LABO Garanti også i 2015 det 3. største meglerkontoret, basert på antall omsatte boliger.

FORKJØPSRETT FOR MEDLEMMER

I 2015 var det 47 medlemmer som benyttet sin forkjøpsrett ved kjøp av bolig, mot 45 i 2014. Forkjøpsretten man har gjennom ansiennitet er den aller viktigste medlemsfordelen vår. Alle våre tilknyttede borettslagsboliger som er for salg blir nå annonsert hver eneste uke gjennom vår forkjøpsrettsportal på våre nettsider labo.no.



Høstkonferansen 2015

GENERALFORSAMLINGEN 2015

LABOs ordinære generalforsamling ble avholdt 12. mai 2015 på Grand.

Foruten 63 delegerte fra borettslag tilknyttet LABO og 5 delegerte fra ikke-boende andelseiere, møtte medlemmer av styret, ansatte og vår revisor KPMG AS.

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

STYRET

Styret har hatt 11 møter i 2015.

LABOS ADMINISTRASJON I PRINSEGATA 2-4

Administrasjonen består ved utgangen av 2015 av 21 ansatte med til sammen 20,35 årsverk. Eiendomsmeglingen utgjør 4,8 årsverk.

LABO BOSERVICE – ELVEVEIEN 29

Det er et stort behov for kompetanse og tjenester innenfor flere fagfelt i forvaltningen av eiendom. LABO Boservice er et viktig tilbud i denne sammenhengen, og etterspørselen etter tjenester fra LABO Boservice er stor. Vi utvidet tjenesten med ett årsverk i 2015. Avdelingen består nå av 14 ansatte fordelt på 13,6 årsverk. Det er en utstrakt bruk av vikarhjelp i forbindelse med ferie-avvikling og i en hektisk sommerperiode.



Etterspørselen etter snekkerne i LABO Boservice er stor.



Foredragsholder Ragnhild Nilsen og Jan Ludvig Andreassen.



OPPLÆRING/ KOMPETANSE – KURS OG KONFERANSER

Høstkonferansen for styremedlemmer i boligselskapene

LABOs årlige konferanse for tillitsvalgte ble for 2. år på rad arrangert i Sverige, på Laholmen i Strömstad 18.-20. september. Oppslutningen om konferansen er vi stolte av. I år deltok 159 personer fordelt på 58 boligselskap på konferansen. Slike konferanser gir styrene kunnskap og kompetanse om forvaltning og drift av borettslagene og sameiene. Dette er svært viktig med tanke på de store verdiene man forvalter.

Opplæring og kompetanse

LABO skal opprettholde og styrke kompetansen i virksomheten vår gjennom de ansatte. Ikke minst er det nødvendig for å sørge for en god kvalitet på våre tjenester. For flere av virksomhets- områdene våre er det også lov-pålagt en kontinuerlig faglig etterutdanning av de ansatte hvor faginnhold er godkjent av offentlige instanser.

MEDLEMSFORDELER, INFORMASJON OG MARKEDSFØRING

Gjennom Boligbyggelagenes Partner AS, vårt felles selskap med andre boligbyggelag, tilbyr vi medlemsfordeler innen en rekke områder for våre enkeltmedlemmer. Til sammen representerer vi over 500.000 medlemmer.

Vi samarbeider med 15 andre boligbyggelag om utgivelse av et eget medlemsblad – Bomagasinet - som kommer ut 4 ganger i året og distribueres til alle våre medlemmer. Vi sender ut nyhetsbrev fra LABO på e-post månedlig, og bruker våre hjemmesider og facebooksider til medlems-informasjon og tilbud. Den årlige medlemsundersøkelsen viser at Bomagasinet og Nyhetsbrevet nå har blitt tilnærmet likeverdig som foretrukket informasjonskanal om medlems-fordeler. Omsetningen på medlemsavtalene øker hvert år, så det er tydelig at medlemsmassen stadig blir mer bevisst at det er penger å spare på å bruke medlemskortet.

RENTER PÅ LÅN OG INNSKUDD

Det ser ut til at vi kan forvente et svært lavt rentenivå i uoverskuelig fremtid. Situasjonen er ikke særlig annerledes enn for et år siden: Både en aldrende befolkning og en høy gjeldsgrad er faktorer som taler for en lav rente, spesielt i usikre konjunkturer. Gjennom 2015 har dessuten oljeprisen falt dramatisk.

Det store volumet LABO kan tilby gjør oss til en attraktiv kunde hos bankene:

Samlede lån for alle selskaper som er tilknyttet oss, enten gjennom forvaltning eller i eierskap – også inkludert LABO og LABOs prosjektselskaper, i Larvikbanken er pr. 31.12. 2015 419 mill. I tillegg kommer lån i Eika Boligkreditt på 328 mill. Totale innskudd ved årsskiftet var 156 mill. kroner.

Husbankens lånevilkår er fremdeles svært gunstige. Både fastrentetilbud og flytende rente har falt i 2015. I skrivende stund er fastrenten for 3 år 1,43 % mens flytende rente er 1,69%. Samlede lån i Husbanken pr. 31.12.2015 utgjorde 597 mill.

FORSIKRINGSTJENESTER

I 2015 har vi registrert 80 forsikringsskader. 64 av skadetilfellene er vannlekkasjer som skyldes brudd på avløpsrør/ledning eller vannrør.

Utbetalt erstatningsbeløp i 2015 for de samme skadene er ca. 2,8 mill. kroner. I tillegg er det skader under utbedring som ennå ikke er oppgjort, slik at erstatningsbeløpet er noe høyere.

Total forsikringspremie utgjorde i 2015 ca. 11,7 mill. kroner mot 11,1 mill. kroner i 2014. I løpet av 2015 har vi refor-handlet vår forsikringsavtale gjennom Boligbyggelagenes Partner AS. Av de 3 tilbydere som til slutt sto igjen, så var If det rimeligste selskapet. I snitt har vi oppnådd en premiereduksjon på i overkant av 10%.

IKT

Driften av våre datasystemer er i hovedsak plassert hos BBL Datakompetanse AS i Oslo. LABO er sammen med mange andre boligbyggelag aksjonær i selskapet. Dette betyr at datasikkerheten blir ivaretatt på en trygg måte og tilfredsstillende alle lovpålagte krav. All annonsering av borettslagsboliger på forkjøpsrett skjer på våre nettsider gjennom Forkjøpsrettsportalen. Samtlige av våre bolig-selskap benytter i dag styreportalen.

FORVALTNINGSOPPGAVER

Pr. 31.12.2015 forvalter boligbyggelaget 4072 boliger i 123 tilsluttede borettslag, 8 frittstående borettslag, 4 stiftelser, 28 sameier og et aksjeselskap. Samlet forvaltningsmasse er 172 selskaper medregnet våre prosjektselskaper.

INNKREVIING AV FELLESKOSTNADER

I 2015 utgjorde de samlede felleskostnader ca. 236 mill. kroner, mot 231 mill. i 2015. Ca. 5,6 mill. er utestående ved årsskiftet. Dette tilsvarer 2,3% av den totale innkrevingen mot 2,6% i 2014.

SIKRING MOT TAP AV FELLESKOSTNADER

De aller fleste av borettslagene er forsikret mot tap av felleskostnader i Borettslagenes Sikringsordning AS.

SAMARBEID MED BOLIGSELSKAPENE

Ansatte i LABO har deltatt på nær samtlige av boretts-lagenes generalforsamlinger og sameienes årsmøter. Vi deltar også på styremøter der deltakelse har vært ønskelig fra boligselskapene.

Vi gjør et betydelig arbeid knyttet til korrespondanse og saks-forberedelse til generalforsamlingene for de fleste styrene.

SAMARBEID MELLOM BOLIGBYGGELAGENE

I dag er det 43 boligbyggelag i Norge. Det er 4 færre enn i 2014. Det pågår fremdeles en betydelig strukturendring blant boligbyggelagene. I inneværende år har bl.a. Hammerfest boligbyggelag fusjonert med BoNord (Tromsø og Harstad), og Ålesund har fusjonert med OBOS. Det vil sannsynligvis gjennomføres flere fusjoner de neste årene.

LABO har sammen med boligbyggelagene i Drammen (NBBO), Moss/Rygge (Vansjø), på Gjøvik (GOBB), Kongsvinger (KOBBL) og Hønefoss (Ringbo) dannet en gruppering kalt Landsbylag. Etter hvert som boligbygge-lagene har fusjonert og vokst, så har vi funnet det riktig å posisjonere oss strategisk sammen. Blant annet har vi stiftet Boligbyggelagene i Norge Oppgjør AS, som i dag foretar oppgjør for eiendomsmeglingen i en rekke selskap.

LARVIK KOMMUNE

Vi er forretningsfører for 11 borettslag som består av til sammen 202 omsorgsboliger. I disse borettslagene er det kommunen som tildeler boligene. LABO forvalter lagene og håndterer den administrative delen med eierskifter.

LARDAL KOMMUNE

LABO utfører også forvaltningsoppgaver for Lardal kommune. Vi har forvaltningen for 10 eldreboliger organisert som en stiftelse, og 18 omsorgsboliger i Solstadhaugen og Steinholt borettslag.

Vi har gjennom de siste årene etablert flere datter-selskaper og andre selskaper sammen med flere samarbeidspartnere. Noen av disse er:

LABO PROSJEKT AS

LABO Prosjekt AS er et heleid datterselskap av LABO. Selskapets formål er å være utbygger og byggherre i nye boligprosjekter. Formålet med selskapet er å skille ut byggevirksomheten fra LABO som medlemsbedrift og forvalter av boligselskap. LABO leverer tjenester til datterselskapet i form av byggeledelse og salg av nye boliger.

NANSETGATA 65 AS

Selskapet ble kjøpt av Bertel O. Steen Eiendom AS i 2013 i forbindelse med erverv av eiendommen Nansetgata 65 (tidl. Bertel O. Steen Bilsenter). Selskapet skal bygge 24 boliger på eiendommen.

LARVIK SANERINGSSKAP AS

LABO eier selskapet sammen med JM Norge AS. Eierandelen er 50%. Selskapet ervervet ved inngangen til 2015 eiendommene Oberst Peters vei 9 og 11, samt Sophus Bugges vei 44. Tidligere Nanset Trevare. Planene er fremtidige boligprosjekter på eiendommen.

FRENIKRØNNINGEN AS

Selskapet eies av LABO og Telemark Vestfold Utvikling AS. Selskapet eier et tomteområde på Gon som kan bygges ut med 15-20 boliger.

KARISTRANDA UTBYGGING AS

Eies sammen med Helge Klyve AS med en eierandel på 50% hver. Selskapet kjøpte eiendommen Hospitalgata 37-39 bestående av 14 leiligheter. Eiendommen tenkes utviklet til et boligprosjekt i fremtiden. I mellomtiden leies leilighetene ut.

HVLAND PARK AS

LABO og Helge Klyve AS er aksjonærer med hhv. 40 og 60%. Selskapet eier eiendommen Frankendalsveien 87/89 som bygges ut med 26 boliger i to etapper.

BBL DATAKOMPETANSE AS

LABO er aksjonær i BBL Datakompetanse AS. Selskapet utvikler og drifter dataløsningene til mange av boligbyggelagene. Selskapet har tilhold i Akersgata i Oslo.

GARANTI EIENDOMSMEGLING AS

LABO er medeier i boligsamvirkets meglerkjede GARANTI Eiendomsmegling AS. Dette betyr at LABO driver sin eiendomsmeglingsvirksomhet under dette navnet. GARANTI-kjeden består av 27 kontorer lokalisert i forskjellige byer.

BOLIGBYGGELAGET PARTNER AS

Dette er et selskap hvor de fleste boligbyggelagene i Norge er aksjonærer. Selskapet utvikler ulike medlemsfordeler for våre medlemmer og boligselskap, bl.a. innen forsikring, byggevarer og andre bransjer. Selskapet står for produksjonen og distribusjonen av medlemskortet til LABO.

LABOS EIENDOMMER

LABO eier flere eiendommer. Eiendommene Hospitalgata 35 og Brannvaktsgate 23 er ervervet med tanke på fremtidige boligprosjekter.

• Prinsegata 4

Eiendommen er administrasjonens hovedkontor.

• Prinsegata 2

Eiendommen består av 3 seksjoner hvorav LABO eier seksjon 1 og 2. Seksjon 1 benyttes til Garanti Eiendomsmegling, mens seksjon 2 leies ut. Denne seksjonen er ervervet med tanke på en eventuell utvidelse av hovedkontoret.

• Elveveien 29

LABO Boservice holder til på denne næringsseiendommen.

• Hospitalgata 35

Eiendommen består av 2 seksjoner hvorav LABO eier seksjon 1. Denne inneholder 3 utleieleiligheter. Seksjonen ses i sammenheng med et fremtidig boligprosjekt med seksjon 2 som består av 14 leiligheter, og som eies av Karistranda Utbygging AS hvor LABO eier 50% av aksjene. Leilighetene er for tiden leid ut.

• Brannvaktsgate 23

Eiendommen ble kjøpt i 2006.

Den består av 2 leiligheter som leies ut.

• Frøyhovveien 35

Eiendommen ble ervervet i 2012 med det formål at den skal bli en del av et fremtidig boligprosjekt i området. I mellomtiden leies den ut.

• Fustestien 5 i Kvelde

Eiendommen planlegges utbygget til et boligprosjekt på 12 leiligheter.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

LABO skal ha et godt arbeidsmiljø og følger arbeidsmiljølovens bestemmelser.

LABO har i 2015 hatt et sykefravær på 3,5% mot 5,7% i 2014. Det meste av sykefraværet er langtidssykefravær. Landsgjennomsnittet for boligsamvirket ligger på 3,8%.

LABO har avtale om bedriftshelsetjeneste gjennom Bedriftshelsen AS. Hvert år settes det opp en årsplan som bl.a. inkluderer helsekontroller av ansatte og arbeidsmiljøundersøkelser. Det er utnevnt to verneombud, ett i administrasjonen og ett i Boservice. Dette er hensiktsmessig ettersom virksomheten i administrasjonen og Boservice er svært ulike. Vernerunder gjennomføres jevnlig. Det har ikke forekommet skader eller ulykker i boligbyggelagets virksomhet i 2015.

FORURENSNING

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

LIKESTILLINGSARBEID

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

Styret i LABO består av 4 menn og 3 kvinner. Styrets leder er en mann. I Lov om Boligbyggelag er det krav om representasjon av begge kjønn i styrene. Kravet innebærer at hvert kjønn skal være representert med minst 3 medlemmer. Dette gjelder også for varamedlemmer.

Kravet omfatter ikke styremedlemmer som skal velges blant de ansatte. LABO oppfyller lovens krav om kjønnsrepresentasjon i styret. I LABOs administrasjon er det 11 kvinner og 10 menn ansatt. I LABO Boservice er det ansatt hhv. 2 kvinner og 13 menn.

LABO har en lønnspolitikk som gir lik lønn for kvinner og menn forutsatt samme stillingsbeskrivelse og ansvar.

BOMILJØPRISEN 2015

Den årlige Bomiljøprisen for våre borettslag ble i 2015 tildelt Tagtvedt 1 borettslag. Det er LABOs miljøutvalg som arrangerer konkurransen og står for juryarbeidet. Tagtvedt 1 borettslag har jobbet systematisk og godt over flere år, og borettslagets bygningsmasse er mer eller mindre totalrenovert. I tillegg til det store løftet laget har hatt på bygningssiden, har det vært dugnader og sosiale arrangement for beboerne. Borettslaget har opprettet egen Facebookside for å holde beboerne godt informert. Prisen på kr. 20.000 ble overrakt til leder for laget, Jan Olsen på Høstkonferansen i Strømstad.

MILJØUTVALGET

Utvalget har som vanlig stått for 2 arrangementer i 2015. Det ble arrangert tur til Krøderbanen. Og også i år var turen fulltegnet. Juletreffest ble tradisjonen tro arrangert på Nanset IFs klubbhytte. Juletreffesten var nok en gang en suksess med rekorddeltakelse. 130 personer, hvorav 80 barn deltok.



Juletreffest på Nansethytta.



Helgetur til Krøderbanen og Vikersund.



Tagtvedt 1 borettslag fikk Bomiljøprisen.

REGNSKAPET FOR 2015

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

Regnskapet viser et overskudd i 2015 på kr. 6.210.105 før skatt. Styret er fornøyd med resultatet for 2015.

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

FORSLAG TIL ANVENDELSE AV OVERSKUDD

Årets overskudd på kr. 4.324.625 etter skatt foreslås overført til annen egenkapital.

LABO har pr. 31.12.2015 en bokført egenkapital på kr. 42.482.441.

Styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift er til stede.

SLUTTORD

Styret vil takke borettslagene, øvrige forretningsforbindelser, tillitsvalgte og ikke minst alle ansatte for et godt samarbeid i 2015.

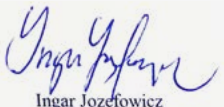
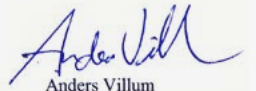
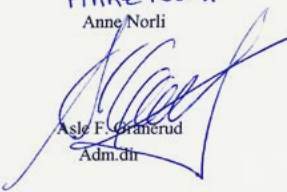


Styreleder Anders Villum



Adm.dir Asle Granderud

Larvik, 31.12.2015 / 11.04.2016

 Ingar Jozefowicz	 Anders Villum Styreleder
 Hege Voll Midtgaard	 Lisbeth Eikenæs
 Anne Norli	 Hugo Skau Carlsen
 Asle F. Granderud Adm.dir	 Thor Espen Thølsen



Styret i LABO. Fra høyre: Hugo Skau Carlsen, Anders Villum, Asle Granderud, Thor Espen Thølsen, Hege Voll Midtgaard, Ingar Jozefowicz, Lisbeth Eikenæs, Kyrre Eftedal og Anne Norli. Foto: Line Loholt



Tagtvedt 1 borettslag fikk Bomiljøprisen. Laget fremstår som nytt etter år med rehabilitering.



Funkisgården har gjennomgått en solid rehabilitering.

REGNSKAP PR. 31.12.15

RESULTATREGNSKAP

DRIFTSINNTEKTER		2015	2014
Medlemskontingent		2 703 625	1 709 374
Forvaltningstjenester		11 749 194	11 225 573
Prosjektledelse		3 873 585	4 466 139
Eiendomsmegling		7 097 179	7 563 445
Håndverker og vaktmestertjenester		19 296 500	17 626 004
Leieinntekter		731 610	6 88 375
Andre driftsinntekter	Note 1	7 064 298	6 389 147
SUM DRIFTSINNTEKTER		52 515 991	49 668 058
DRIFTSKOSTNADER			
Varekostnader		13 005 653	12 158 778
Personalkostnader	Note 2	24 709 008	25 708 399
Andre driftskostnader	Note 3	7 142 332	7 213 657
Avskrivninger	Note 4	845 890	918 499
SUM DRIFTSKOSTNADER		45 702 884	45 999 334
DRIFTSRESULTAT		6 813 107	3 668 724
FINANSPOSTER			
Finansinntekter	Note 5	515 789	1 387 466
Finanskostnader		1 118 792	539 600
NETTO FINANSPOSTER		- 603 002	847 866
RESULTAT FØR SKATT		6 210 105	4 516 590
SKATT	Note 6	1 885 480	1 205 325
RESULTAT ETTER SKATT		4 324 625	3 311 265

REGNSKAP PR. 31.12.15

BALANSE

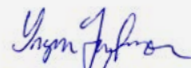
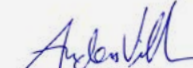
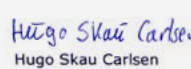
EIENDELER		31.12.15	31.12.14
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler	Note 7	9 312 220	10 897 520
Langsiktige fordringer	Note 7	1 433 766	2 445 000
Varige driftsmidler	Note 4	21 505 540	20 956 270
Sum anleggsmidler		32 251 526	34 298 790
Omløpsmidler:			
VAREBEHOLDNING			
Prosjekter i arbeid		8 811 618	8 432 969
Varelager og varer i arbeid		479 031	321 231
SUM VAREBEHOLDNING		9 290 649	8 754 200
FORDRINGER			
Kundefordringer		3 897 176	6 214 896
Andre fordringer		2 684 743	2 244 844
SUM FORDRINGER		6 581 919	8 459 739
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Kasse, bank, m.m.	Note 8	18 509 978	10 514 288
SUM BANKINNSKUDD OG KONTANTER		18 509 978	10 514 288
Sum omløpsmidler		34 382 546	27 728 228
SUM EIENDELER		66 634 072	62 027 017

REGNSKAP PR. 31.12.15

BALANSE

EGENKAPITAL OG GJELD		31.12.15	31.12.14
EGENKAPITAL			
Andelskapital	Note 9	1 847 975	1 790 600
Annen egenkapital	Note 9	40 634 466	36 309 841
SUM EGENKAPITAL		42 482 441	38 100 441
GJELD AVSETNINGER			
Utsatt skatt	Note 6	337 115	313 487
Bundne fondsavsetninger	Note 10	-	-
SUM AVSETNINGER		337 115	313 487
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	Note 11	13 879 295	14 679 546
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 879 295	14 679 546
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 223 798	1 953 879
Skyldige off. avgifter		3 543 846	3 303 465
Betalbar skatt		1 874 507	1 198 861
Annen kortsiktig gjeld	Note 12	2 293 070	2 477 338
SUM KORTSIKTIG GJELD		9 935 221	8 933 543
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 634 072	62 027 017

Larvik, 31.12.2015 / 11.04.2016

 Ingar Osefowicz	 Anders Villum Styreleder	 Lisbeth Eikenæs
 Hugo Skau Carlsen	 Hege Voll Midtgaard	 Anne Norli
 Thor Espen Thølsen	 Asle Grønmo Adm. dir.	

En annerledes boligannonseillustrasjon til Hovland Park.



Oversiktbilde av Hovland Park.



NOTER TIL REGNSKAPET

Note 0. Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Aksjer i datterselskap og tilknyttede selskaper:

Investeringer i datterselskap og tilknyttede selskap er vurdert etter kostmetoden.

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

Inntekt føres som hovedregel når den er opptjent. Kostnader sammenstilles med og føres samtidig med de inntekter kostnadene kan henføres til. Alle kostnader som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunkt, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/ langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som antas å ikke være forbigående. Langsiktig gjeld er balanseført til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer:

Fordringer er ført i balansen til pålydende, etter avsetning til forventet tap.

Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Skatt:

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 25 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige verdier og skattemessige verdier, samt eventuelle ligningsmessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Note 1. Andre driftsinntekter	2015	2014
Inntekter fra forsikringsadministrasjon:	1 119 131	965 190
Viderefakturert utlegg for TV - avtale Canal Digital	5 044 102	4 829 056
Diverse inntekter:	901 065	594 901
Sum andre driftsinntekter	7 064 298	6 389 147

Note 2. Personalkostnader	2015	2014
Lønn, honorarer mv.	19 547 403	19 666 875
Arbeidsgiveravgift	2 970 836	3 146 640
Pensjonskostnader	8 77 977	1 698 601
Andre personalkostnader	1 312 792	1 196 284
Sum personalkostnader	24 709 008	25 708 399

Pr. 31.12.15 er det 35 ansatte i LABO, fordelt på 33,9 årsverk.

Lønn / godtgjørelse til direktør og styret	2015	2014
Lønn direktør	1 035 900	1 011 357
Pensjonskostnad direktør	58 579	44 424
Annen godtgjørelse direktør	16 609	14 587
Styrehonorarer	331 100	281 000

Pensjonskostnader	2015	2014
<i>LABO er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon og LABO har pensjonsordning som oppfyller kravene etter denne lov.</i>		
Innbetalt pensjonsinnskudd inkl. AFP-ordningen.	1 250 939	2 072 116
Egenandel ansatte	-372 962	-373 515
Sum pensjonskostnader	877 977	1 698 601

I tillegg til innbetalt pensjonsinnskudd er det belastet bedriftens pensjonsfond hos Storebrand, opparbeidet og kostnadsført i tidligere år, med kr. 604.281,-. Saldo på fondet pr. 31.12.15 er kr. 0,-.

Note 3. Andre driftskostnader	2015	2014
Posten består av følgende:		
Kostnader drift og vedlikehold av eiendommer:	831 286	721 642
Kostnader til drift og vedlikehold (Verktøy, maskiner, EDB og kopi)	1 785 337	1 700 855
Fremmede tjenester	321 558	75 265
Kontorkostnader (Telefon, porto, papir, rekvisita m.m.)	530 493	650 922
Markedsføringskostnader:	1 896 942	2 230 593
Kostnader til kontingenter, forsikringer m.m.	603 380	588 179
Kostnader transportmidler:	760 427	626 972
Andre kostnader (Styret, tillitsmannskonferanse, generalforsamling m.v.)	416 377	491 496
Tap på fordringer og usikre prosjekter:	-3 468	127 732
Sum andre driftskostnader	7 142 332	7 213 657

Revisor	2015	2014
Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:		
Lovpålagt revisjon	54 613	55 237
Akonto revisjon 2014	-	60 000
Attestasjonstjenester	9 798	7 216
Teknisk bistand	11 846	12 509
Annen revisjonsrelatert bistand	21 703	4 802
Sum revisor	97 960	139 764

Merverdiavgift er forholdsmessig fradragsført.

Note 4. Driftsmidler og avskrivninger

	Inventar	EDB-utstyr	Maskiner Boservice	Biler Traktor	Bygninger Tomter	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.15	917 528	190 300	1 711 373	4 341 101	23 652 560	30 812 861
Tilgang 2015	22 484	-	280 354	-	1 092 323	1 395 161
Avgang 2015	-	-	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.15	940 012	190 300	1 991 727	4 341 101	24 744 882	32 208 022
Akkumulerte avskrivninger 31.12.15	-846 818	-190 300	-1 731 581	-3 922 345	-4 011 438	-10 702 482
Balanseført verdi pr. 31.12.15	93 193	-	-	418 756	20 733 445	21 505 540
Årets avskrivninger	-94 231	-28 140	-20 208	-300 573	-402 739	-845 890
Økonomisk levetid	5 år	3-5 år	3-5 år	5 år	50 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	

Bygninger utgjør følgende eiendommer:

	Bokført verdi
Prinsegata 4	Ervervet i 2001 4 390 662
Prinsegata 2 - seksjon 1	Ervervet i 2001 914 673
Prinsegata 2 - seksjon 2	Ervervet i 2003 975 230
Brannvaktsgate 23	Ervervet i 2004 1 771 650
Elveveien 29	Ervervet i 2005 4 841 064
Hospitalgata 35	Ervervet i 1996 2 186 151
Grostulhaugen (firmahytte)	Ervervet i 2012 2 499 537
Frøyhoweien 35	Ervervet i 2012 2 154 048
Haraldsgate 2b	Ervervet i 2015 1 000 430
Sum bokført verdi bygninger	20 733 445

Note 5. Sammentrukne poster

	2015	2014
Renteinntekter	381 735	727 440
Andre finansinntekter	134 054	660 026
Sum finansinntekter	515 789	1 387 466

Note 6. Skatt

	2015	2014
--	------	------

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Betalbar skatt på årets resultat	1 707 886	1 058 398
Betalbar skatt på formue	166 621	140 463
Feil i skatt i 2014	-12 655	0
Endring utsatt skatt/skattefordel	23 628	6 464
Årets totale skattekostnad på ordinært resultat	1 885 480	1 205 325

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Ordinært resultat før skattekostnad	6 210 105	4 516 590
Permanente forskjeller	277 177	-572 656
Endring midlertidige forskjeller	-161 778	-23 941
Grunnlag betalbar skatt	6 325 504	3 919 993

Skatt, 27% som utgjør sum betalbar skatt på årets skattemessige resultat

	1 707 886	1 058 398
--	-----------	-----------

Beregnet formuesskatt til staten

	166 621	140 463
Sum	1 874 507	1 198 861

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:

Betalbar skatt på årets resultat	1 707 886	1 058 398
Formuesskatt	166 621	140 463
Sum betalbar skatt	1 874 507	1 198 861

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt

Forskjeller som utlignes:

Anleggsmidler	1 394 014	1 262 163
Omløpsmidler	-45 555	-75 482
Gjeld	0	0
Forskjeller som ikke inngår	0	-25 618
SUM	1 348 459	1 161 063

(+)Utsatt skatt /(-)skattefordel

	337 115	313 487
--	---------	---------

Feil i skatt vedrørende formuesskatt ble medtatt ligningspapirer i 2014, men ikke i avlagt regnskap for 2014.

Note 7. Finansielle anleggsmidler

Aksjer og andeler	Kontor- sted	Eier-/ stemmeandel	Resultat 2015	Egen- kapital	Bokført verdi	Bokført verdi
				pr. 31.12.15	pr. 31.12.15	pr. 31.12.14
Aksjer i Larvik Saneringsselskap AS	Larvik	50,00 %	-645 810	2 908 828	100	100
Aksjer i LABO Prosjekt AS	Larvik	100,00 %	-223 656	2 115 731	1 006 000	1 006 000
Aksjer i Karistranda Utbygging AS	Larvik	50,00 %	-125 491	1 989 461	1 165 500	1 165 500
Aksjer i Torstvedtbakken AS	Larvik	51,00 %	-27 127	1 096 345	520 200	520 200
Aksjer i Frenvikrønningen AS	Larvik	50,00 %	-194 854	-1 235 069	503 000	503 000
Aksjer i Husebyjordet AS, avviklet	Larvik	0,00 %				525 000
Aksjer i Nansetgata 65 AS	Larvik	50,00 %	4 047	2 869 742	3 275 370	3 275 370
Aksjer i Veldrebakken Prosjekt AS	Larvik	0,00 %				1 060 000
Aksjer i Hovland Park AS	Larvik	40,00 %	-744 685	2 171 492	1 200 000	1 200 000
Aksjer i Enigheten Eiendom AS	Larvik	10,00 %			546 689	546 689
Aksjer i BBL i Norge Oppgjør AS	Kong- svinger	16,67 %			100 000	100 000
Aksjer i BBL Datakompetanse AS	Oslo				574 360	574 360
Aksjer i BBL Partner AS	Oslo				400 000	400 000
Aksjer i Larvik By AS	Larvik				1 000	1 000
Aksjer i Garanti Eiendomsmegling AS	Oslo				20 000	20 000
Andeler i borettslag	Larvik					300
Andel i NBBL	Larvik				1	1
Bokført verdi 31.12.2015					9 312 220	10 897 520

Følgende interne transaksjoner mellom Larvik Boligbyggelag og datterselskap har funnet sted i regnskapsåret:

Selskap:	Transaksjon:	Beløp 2015	Interntgevinst:
Larvik Saneringsselskap AS	Tjenestesalg fra mor til datter	81 544	81 544
Labo Prosjekt AS	Tjenestesalg fra mor til datter	16 000	16 000
Karistranda Utbygging AS	Tjenestesalg fra mor til datter	407 894	407 894
Torstvedtbakken AS	Tjenestesalg fra mor til datter	20 000	20 000
Frenvikrønningen AS	Tjenestesalg fra mor til datter	25 792	25 792
Nansetgata 65 AS	Tjenestesalg fra mor til datter	39 164	39 164

Med interntgevinst menes her interne gevinster som ville blitt eliminert i morselskapet dersom det hadde vært utarbeidet konsernregnskap.

Langsiktige fordringer	2015	2014
Lån til Veldrebakken Prosjekt AS	0	1 450 000
Lån til Enigheten Eiendom AS	0	575 000
Lån til Larvik Saneringsselskap AS	1 013 766	0
Lån til Frenvikrønningen AS	420 000	420 000
Bokført verdi 31.12	1 433 766	2 445 000

Bokført verdi finansielle anleggsmidler 31.12.15	10 745 986	13 342 520
--	------------	------------

Note 8. Kasse, bank og post	2015	2014
Bankinnskudd skattetrekk- og arbeidsgiveravgiftskonto	1 581 832	1 676 249
Andre bankinnskudd, kasse og post	16 928 146	8 937 134
Sum kasse, bank og post	18 509 978	10 514 288

Note 9. Egenkapital			
	Andelskapital	Annen egenkapital	SUM
Egenkapital pr. 01.01.15	1 790 600	36 309 841	38 100 441
Nye medlemmer i 2015	147 000	-	147 000
Strøktne medlemmer i 2015	-89 625	-	-89 625
Årets resultat	-	4 324 625	4 324 625
Egenkapital pr. 31.12.2015	1 847 975	40 634 466	42 482 441

Note 10. Bundne fondsmidler	2015	2014
Sikringsfond for felleskostnader:		
Saldo 01.01	-	180 932
Tilført renter i løpet av året	-	3 072
Utbetalt i forbindles med avvikling av fondet	-	-184 004
Saldo 31.12	-	-

Note 11. Langsiktig gjeld / Pantstillelser og garantier.	2015	2014
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:		
	9 449 369	10 491 463

Gjeld til kredittinstitusjoner	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stilt som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Pantelån	13 879 295	Anleggsmidler	20 733 445

Larvik Boligbyggelag har stilt selvskyldnerkausjon for Frenvikrønningen AS med inntil kr. 2.250.000,-, for LABO Prosjekt AS med inntil kr. 12.000.000,- og for Larvik Saneringsselskap med inntill kr. 4.000.000,-.

Note 12. Annen kortsiktig gjeld	2015	2014
Påløpte, avsatte feriepenger	2 124 133	2 152 103
Depositum, utvalgsmidler	1 577	1 619
Annen kortsiktig gjeld	167 360	323 616
Sum annen kortsiktig gjeld	2 293 070	2 477 338

Note 13. Klientmidler
Larvik Boligbyggelag har i sin virksomhet som eiendomsmegler et klientansvar pr. 31.12.2015 på kr. 7.386.901,-. Inntående beløp på klientkonto - klientmidler - pr. 31.12.2015 er kr. 7.386.901,-.

Note 14. Endringer i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld			
	2015	2014	Endring
Varer	9 290 649	8 754 200	-536 449
Kundefordringer	3 897 176	6 214 896	2 317 720
Leverandørgjeld	2 223 798	1 953 879	269 919
Sum endring			2 051 190

ÅRSREGNSKAP 2015

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

<i>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</i>	Note	2015	2014
Resultat før skattekostnad		6 210 105	4 516 590
Periodens betalte skatt		-1 186 206	-566 811
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		-	-
Ordinære avskrivninger	4	845 890	918 499
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	14	2 051 190	-6 763 307
Endring andre tidsavgrensningsposter		-383 787	262 526
Endring i andre forpliktelser		-	-180 932
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		7 537 192	-1 813 435

Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter

Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		-	-
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	4	-1 395 161	-123 720
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	7	-	-1 200 000
Utbetalinger ved lån til nærstående selskaper	7	-1 013 766	-170 000
Innbetalinger ved lån til nærstående selskaper	7	2 025 000	-
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	7	1 585 300	3 275 370
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		1 201 374	1 781 650

Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter

Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		-	-
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-800 251	-734 565
Inn-/utbetalinger av andelskapital		57 375	99 625
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-742 876	-634 940

Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		7 995 690	-666 725
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01		10 514 288	11 181 013
Kontanter og kontantekvivalenter 31.12	8	18 509 978	10 514 288





KPMG AS
Elveveien 34
Postboks 2221 Stubberød
3262 Larvik

Telephone +47 04063
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Larvik Boligbyggelag

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Larvik Boligbyggelag som viser et overskudd på kr 4 324 625. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav, og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige, og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG IBC") a Swiss entity, is a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG IBC") a Swiss entity.

Statsautorisert revisor - medlemmer av Den norske Revisorsammfundning

Offices in

Oslo	Gjøvik	Norvik	Trondheim
Alesund	Hamar	Narvik	Tyresø
Bergen	Haugesund	Sandnessjøen	Tvedestrand
Bodo	Kjevik	Stavanger	Ålesund
Elverum	Kristiansund	Stord	
Finnøy	Larvik	Strøme	
Framnes	Voss	Trondheim	



Revisors beretning 2015
Larvik Boligbyggelag

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter, og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Larvik Boligbyggelag per 31. desember 2015 og av resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret, som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Larvik, 12. april 2016
KPMG AS


Kai Holthjem
Statsautorisert revisor

Side 2 av 2



OVERSIKT OVER LABOS STYRE OG ANSATTE

PR. 31.12.2015

STYRET

Anders Villum
Leder

Hege Voll Midtgaard
Nestleder

Hugo Skau Carlsen
Anne Norli
Ingar Jozefowicz
Lisbeth Eikenæs

Anders Villum, Anne Norli og
Hugo Skau Carlsen er på valg i 2015.

Thor Espen Tholfsen
Ansattes representant

Ida Marie Waale
Ansattes observatør

VARAREPRESENTANTER TIL STYRET

Kyrre Eftedal
Øivind Holm Olsen
Torunn Myhre
Thorleif Krøgli
Hans Sigurd Iversen
Bente Madsen
(valgte vararepresentanter er på valg)

Aleksander Berg
Ansattes representant

Hilde Merete Ramberg
Observatør vara

VALGKOMITE

Ståle Landmark
Grete Eknes

Thorleif Krøgli
Oppnevnt av styret

REVISOR

KPMG AS

ANSATTE

Adm. direktør
Asle Granerud

ØKONOMI OG FORVALTNINGSAVDELING

Ståle Langfeldt Boye
Økonomisjef og stedfortredende for adm.dir.

Merete Tholfsen
Tove Thorsen
Hilde Merete Ramberg
Heidi Camilla Inderøy
Thor Espen Tholfsen
Inger Merete Sande
Vibeke Knutsen
Janne Andersen
Alise Myhre

GARANTI EIENDOMSMEGLING

Lars Erik Nordrum
Leder

Ruth Iren Jacobsen
Heidi Skalleberg
Anette Gullaksen
Aleksander Berg

TEKNISK / PROSJEKTAVDELING

Håkon Jakobsen
Leder

Einar Klepaker
Torbjørn Sørensen
Rune Fjeldheim
Dag Rune Nilsson Nordheim

LABO BOSERVICE

Geir Eriksen
Leder

Aslak Bolt Evensen
Rahim Marke
Tom Borg
Hans Petter Pedersen
Marius Rolfsen

Liv Unni Borg
Ida Marie Waale
Kjetil Nilsen
Nikolai Johansen
Bjørn Komma
Øystein Allum
Pål Rune Lindtvedt
Roger Solberg

Aslak Bolt Evensen
på jobb i Bokelunden.



BORETTSLAG TILKNYTTET LABO			
BRL NAVN	ANTALL	BYGGEÅR	BYGNINGSTYPE
BYSKOGEN II	32	1953	4 MANNSBOLIGER
BYSKOGEN III	34	1952	4/6 MANNSBOLIGER
BYSKOGEN IV	40	1953	4/6 MANNSBOLIGER
HEIBERGSGT 39	16	1953	4 MANNSBOLIGER
STRANDGT 57	33	1949	BLOKK
FRAMVEIEN	36	1954	4 MANNSBOLIGER
HALSEN	22	1954	4/6 MANNSBOLIGER
STAVERN I	38	1955	4/6 MANNSBOLIGER
BYSKOGEN ØST	36	1956	4 MANNSBOLIGER
HOFFSGT.	34	1957	2/4/6 MANNSBOLIGER
SKREPPESSTAD	40	1958	4/6 MANNSBOLIGER
SKIRINGSALS.GT.	10	1957	4/6 MANNSBOLIGER
STAVERN II	24	1959	4 MANNSBOLIGER
JEGERBORGSGT 8	23	1960	BLOKK
JOHAN SVERDRUPSGT.4	29	1960	BLOKK
GREVEVN 27	12	1962	BLOKK
HORG	8	1961	4 MANNSBOLIGER
SKRENTEN	22	1961	REKKEHUS
STAVERN III	20	1963	4 MANNSBOLIGER
GLOPPEÅSEN	6	1963	REKKEHUS
Ø BØKELIGATE 24	24	1964	BLOKK
FROSTVEDTVEIEN	24	1963	4 MANNSBOLIGER
JOSEF MINDES	16	1964	8 MANNSBOLIGER
YTTERSØVEIEN	20	1965	4 MANNSBOLIGER
HILDREBAKKEN	8	1965	REKKEHUS
HARALDSGATE 2 B	29	1965	BLOKK
DR. HOLMSVEI	16	1966	4 MANNSBOLIGER
KILDEN	72	1968	BLOKK
VARDEN	24	1968	BLOKK
VIKINGVEIEN	30	1968	BLOKK
SOLSTAD I	12	1969	REKKEHUS
KARLSROGATE 3	19	1969	BLOKK
BØKELUNDEN	18	1970	BLOKK
KONGESKOGVN 1	30	1970	BLOKK
DRENGSROA	30	1971	BLOKK
SOLSTAD II	16	1971	REKKEHUS
JEGERS	40	1971	BLOKK
SKREPPESSTADVN 16 C	32	1975	BLOKK
SØNDRE TORSRØD	44	1973	REKKEHUS
SOLSTAD III	28	1973	REKKEHUS + 8 MANNSBOLIG
SKREPPESSTAD ØST	56	1975	BLOKK
HOVLAND	96	1974	BLOKK
VESTRE TORSRØD	60	1975	REKKEHUS
AMUNDRØD	36	1975	REKKEHUS
JEGERSB. TERR. I	21	1977	BLOKK

BRL NAVN	ANTALL	BYGGEÅR	BYGNINGSTYPE
NORDRE BRATTÅS	18	1980	BLOKK
NORDRE HAGAVEI	36	1978	BLOKK
TAGTVEDT I	65	1980	BLOKK/REKKEHUS
FJELLSTUA	31	1980	BLOKK + 6 MANNSBOLIG
RØNNINGEN	14	1982	BLOKK
VALBYSKOGEN	24	1982	REKKEHUS
TAGTVEDT II	123	1982	BLOKK/REKKEHUS
JEGERSB. TERR II	6	1983	BLOKK
BUGGESGATE	30	1980	BLOKK
NANSETVEIEN 70	32	1982	REKKEHUS
TIRILTUNET	12	1984	REKKEHUS
TAGTVEDT III	98	1985	BLOKK/REKKEHUS
SOLSTAD NORD	11	1985	REKKEHUS
RØDBERG	20	1985	REKKEHUS
EIRIKSGATE 8	17	1986	BLOKK
KLØVERTUNET	16	1986	ENEBOLIGER/REKKEHUS
SKOTTA	7	1987	SMÅHUS
KJÆRLIGHETSSTIEN	9	1987	ENEBOLIG/2-MANNSBOLIG
HORG II	9	1988	ENEBOLIGER
BEKKEFARET I	59	1988	REKKEHUS/ENEBOLIG
PRINSEKVARTALET	69	1988	BLOKK
SIGNALEN	28	1989	TERRASSEHUS
GURISKOGEN	12	1989	REKKEHUS
KARISTRANDA I	39	1989	BLOKK
BEKKEFARET II	41	1990	REKKEHUS
TORSTVEDT	12	1990	4 MANNSBOLIGER
FURUHEIM	8	1990	4 MANNSBOLIGER
BEKKEFARET III	11	1991	REKKEHUS
KARISTRANDA II	46	1991	BLOKK
SJØLYST	25	1992	ENEBOLIGER
HOSPITALGT 11	6	1994	REKKEHUS
COLIN ARCHERSGT 2	14	1995	BLOKK
SJØLYST II	15	1995	ENEBOLIGER
SJØLYST III	10	1995	ENEBOLIGER
KLEIVERHAGEN	13	1996	ENEBOLIGER
STOKKESKOG	10	1996	ENEBOLIGER I KJEDE
BUKTA	29	1997	SMÅHUS
SOLSTADHAUGEN	10	1998	SMÅHUS
GREVLELIA	14	1998	REKKEHUS
LILLESKOGEN	23	1998	BLOKK
TVETENEÅSEN	10	1998	ENEBOLIG
SØBAKKEN	12	1999	REKKEHUS
FRØYHOV	24	1999	SMÅHUS/ BLOKK
STEINSHOLT	8	1999	REKKEHUS
NEDRE NANSET	12	2000	SMÅHUS
FRØYTUNET	30	2000	SMÅHUS

BRL NAVN	ANTALL	BYGGEÅR	BYGNINGSTYPE
TÅRNGÅRDEN	30	2000	HØYBLOKK
BYTERRASSEN	44	2000	BLOKK
BYHAVEN	41	2001	BLOKK
YTTERSØLIA	30	2001	BLOKK
LUNDEBAKKEN	31	2001	BLOKK
TVETENE	13	2001	ENEBOLIGER
VINJESVEI	18	2003	SMÅHUS
HERREGÅRDSBAKKEN	23	2003	BLOKK
SOLLIE	26	2004	4 OG 6 MANNSBOLIGER
TAGTVEDT-TUNET	84	2004	6 MANNSBOLIGER
HOVLAND ALLÈ	16	2004	REKKEHUS
TVETENE VEST	10	2004	SMÅHUS
ST. FRANS	10	2005	REKKEHUS
STAVERNHAVNA	25	2008	SMÅHUS
TVETENELIA	32	2005	8 MANNSBOLIGER
HUSEBYSKOGEN	32	2005	4 MANNSBOLIGER
VERNINGEN	6	2007	2 OG 4 MANNSBOLIG
SOLLIEJORDET	4	2008	SMÅHUS
REKKEVIK	24	2007	6 MANNSBOLIGER
ST. KLARA	12	2007	REKKEHUS
ALMEVEIEN	6	2007	2 OG 4 MANNSBOLIG
LILLETORGET PANORAMA	14	2008	LAVBLOKK
SØBAKKEN II	7	2008	SMÅHUS
FOSSERØDÅSEN BRL	4	2008	SMÅHUS
JERPEKOLLEN	6	2010	SMÅHUS
GON	11	2010	ENEBOLIGER
SONSEBERGET	12	2010	SMÅHUS
TORSTVEDTBAKKEN	13	2011	SMÅHUS
BØKETOPPEN	16	2011	LAVBLOKK
MARIUS BRYGGE	47	2011	BLOKK
BERGLYVEIEN	8	2011	SMÅHUS
MARIUS BRYGGE II	47	2014	BLOKK
FRITTSTÅENDE BORETTSLAG			
NAVN	ANTALL	BYGGEÅR	BYGNINGSTYPE
FUTEJORDET BORETTSLAG	21	1991	Rekkehus/ leil.
MÅNEJORDET BORETTSLAG	39		Rekkehus/ leil.
PRINSEGATA 17 BORETTSLAG	9		Blokk
BØKEKRONA BORETTSLAG	14		Lavblokk
MÅKEVEIEN BORETTSLAG	6		
GÅRDSBAKKEN BORETTSLAG	29		
FUNKISGAARDEN BORETTSLAG	13		Blokk
HUKESLETTA BORETTSLAG	15		

STIFTELSE			
BETJENINGSBOLIGER SYKEHUSET	53		Blokk
STIFTELSEN MODERNE HJEM FOR ELDRE	30		Blokk
STIFTELSEN GLASSVÆRKGÅRDEN	39	1993	Blokk
STIFTELSEN LARDAL ELDRESENTER	10	1991	Leiligheter småhus
EIERSEKSJONSSAMEIER			
SAMEIET PRINSEKVARTALET	12		Næring og boligblokk
SAMEIET TÅRNGÅRDEN	9		Blokk
SAMEIET PRINSEGATA 2	2		Næring og bolig
SAMEIET REKKEVIK BRYGGE	22		Leiligheter småhus
BOLIGSAMEIET TRYGVESGT. 1-3-5	15		Leiligheter småhus
BOLIGSAMEIET SYDFLØYEN	21		Blokk
BOLIGSAMEIET VESTFLØYEN	21		Blokk
BOLIGSAMEIET SJØGÅRDEN	30		Blokk
BOLIGSAMEIET KLUBBGÅRDEN	20		Leiligheter småhus
BOLIGSAMEIET SVERDRUPSGATE 6	4		Leiligheter småhus
BOLIGSAMEIET HARALDSGATE 11	24		Lavblokk
BOLIGSAMEIET KONGEGATA 14	7		Lavblokk
BOLIGSAMEIET TORGGÅRDEN	15		Lavblokk
SAMEIET FRITZØE BRYGGE	48		Lavblokk
SAMEIET HELGEROA TERRASSE	37		Leiligheter småhus
BOLIGSAMEIET ØVRE JEGERSBORGGT.1	24		Lavblokk
BOLIGSAMEIET LANGESTRANDTUNET	20		Leiligheter småhus
BOLIGSAMEIET RISØYSTRANDA	38		Leiligheter småhus
BOLIGSAMEIET OHLSELIA	58		Lavblokk
BOLIGSAMEIET RISØYODDEN	39		Leiligheter småhus
BOLIGSAMEIET JOH.SVERDRUPSGT. 2	6		Leiligheter småhus
EIERSEKSJONSSAMEIET OSCARSGT 4	20		Næring og bolig
VÆRVEN BRYGGE	6		Leiligheter småhus
MØLLEGATA	14		Leiligheter småhus
BOLIGSAMEIET FJELLHEIM	34		Blokk
SAMEIET FRANKENDALSGATA	17		
SAMEIET HOVLANDVEIEN 81/83	8		Lavblokk
VELDRELØKKA BOLIGSAMEIE	24		Leiligheter småhus
VELFORENINGEN PETTER WESSEL		Velforening	
AKSJESELSKAP			
LARVIK SANERINGSSSELSKAP AS		Aksjeselskap	Eierandel 50 %
LABO PROSJEKT AS		Aksjeselskap	Eierandel 100 %
FRENVIKRØNNINGEN AS		Aksjeselskap	Eierandel 50 %
KARISTRANDA UTBYGGING AS	13	Aksjeselskap	Eierandel 50 %
TORSTVEDTBAKKEN AS		Aksjeselskap	Eierandel 51 %
NANSETGATA 65 AS		Aksjeselskap	Eierandel 50 %
HOVLAND PARK AS		Aksjeselskap	Eierandel 40 %
ANTALL BOLIGER TIL FORVALTNING	4072		



Illustrasjon:
Ane Cathrine Buck

MEDLEMSFORDELER

Medlemsfordeler som er knyttet til Fordelskortet, slik at du både får rabatt og bonus

Krever aktivert kort

- Hitz Optikk
- Sommerfelt Elektro
- Dekkspecialisten
- Lampehuset
- Flügger farve
- Carlsen Fritzøe Larvik
- Carlsen Fritzøe Stavern
- Gustavsen VVS

Lokale medlemsfordeler med rabatt

- Kulturhuset Bølgen
- Bølgen kino – rabatt på Kinotorsdag
- Stamina
- Tronds transport- og flytteservice
- Kjells markiser
- Vita Amfi
- Låsesmeden
- Celcius Solskjerming
- Sunkost Amfi
- Larvik Begravelsesbyrå – Sletsjøe
- Christiania Glassmagasin Amfi
- Mesterlys
- Garn og broderihjørnet

I tillegg så er det mange medlemsfordeler via BBL Partner

- | | | |
|----------------------------|----------------|----------------------------------|
| • Forsikring for medlemmer | • Sector Alarm | • medlemsshoppen.no (nettbutikk) |
| • Sembo | • Hurtigruten | • Haugenbok.no (nettbutikk) |
| • Thon Hotels | • Via Tours | • Bioflame |
| • Kraftinor | • Ice.net | |



