

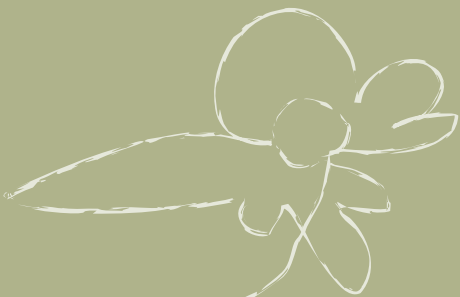
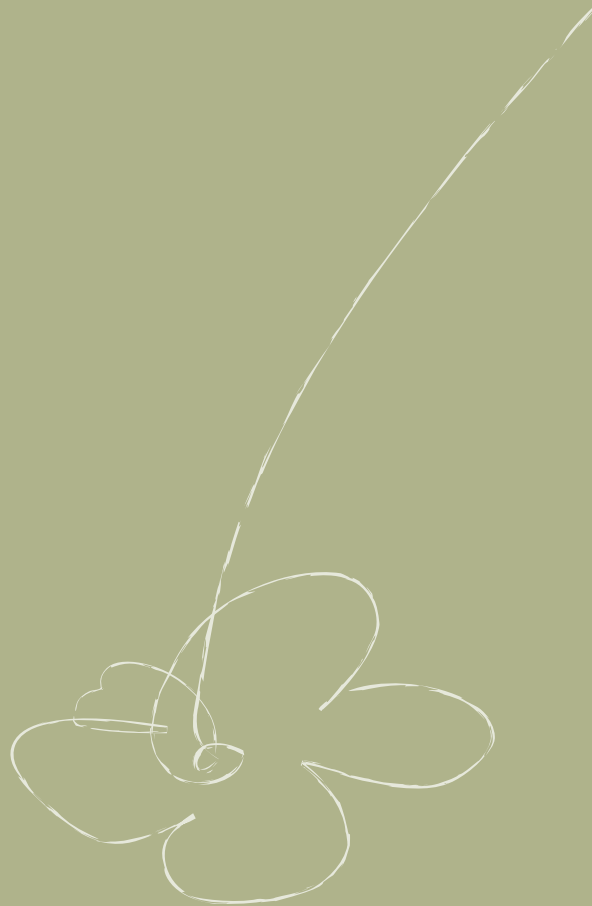
ÅRSRAPPORT

2006

Innholdsfortegnelse:

Direktørens kommentar	5
Styrets beretning for 2006	6
Regnskap	13
Noter	17
Revisors rapport	20
LABOs tillitsvalgte	22
Ansatte, råd og utvalg	23
Oversikt brl og selskaper	24
Husleiefondet	29
LABOs medlemsfordeler	30









Direktørens kommentar



Det er med vemod at jeg sitter og skriver min 16. og siste kommentar til LABOs årsrapport. 16 år er en lang tid i en bedrifts liv, og mye har skjedd. Det ser vi når vi sammenligner LABO i 1991 med LABO i 2007.

For 16 år siden var virksomheten langt mer beskjeden og langt enklere enn nå. Vi var den gang 10 ansatte og hadde en omsetning på 6,4 mill. kroner omregnet til dagens kroneverdi. Ved utgangen av 2006 er vi 34 ansatte og har en omsetning på 29 mill. kroner. I denne perioden har vi gjennomført 54 store og små byggeprosjekter. Det er bygget til sammen ca. 900 leiligheter. Vi har utvidet vårt virkefelt slik at vi i dag forvalter alle typer boliger. Alt fra frittstående borettslag og sameier, til våre egne borettslag og stiftelser.

Organisatorisk har LABO også gjennomgått betydelige forandringer. Årsaken er blant annet nye lover og forskrifter, samtidig som omgivelsene stiller andre krav til oss enn tidligere. Innenfor alle våre fagfelt; økonomi, boligsalg og byggevirksomhet, har vi fått krav fra offentlige myndigheter om autorisasjon. Vi har sett positivt på dette i forhold til det faktum at vi kontinuerlig må vedlikeholde og styrke vår kompetanse, og vi har hele tiden ment at økt kompetanse tjener våre kunder. Den aller største forandringen i min tid er de nye borettslovene. Siden 1960 var det bare gjort mindre endringer frem til 2005 når de nye lovene trådte i kraft. Den aller største og mest utfordrende endringen i lovverket gjelder bygging og salg av nye boliger. Fra å bygge i regi av borettslag, må vi nå bygge og selge i egenregi eller gjennom et aksje-

selskap. Dette innebærer en langt større juridisk trygghet for boligkjøperne enn gjennom det gamle lovverket.

I denne perioden har LABO opprettet både LABO Boservice og Garanti, to velfungerende avdelinger som i sterk grad er med på å profilere LABO. Nytt er også den økte satsingen på medlemsfordeler, noe som gjør at våre andelseiere får gode rabatter hos et stort antall leverandører av ulike produkter og tjenester. Forkjøpsretten er likevel det aller viktigste medlemsfordelen ved en investering i et medlemskap i LABO, men vi er glade for at våre medlemmer også kan nyte godt av sitt LABO-medlemskap også på andre områder.

Den utviklingen LABO har gjennomgått hadde ikke vært mulig uten svært dyktige og trofaste medarbeidere. LABO er nok i så måte en atypisk bedrift. Hos oss er det så å si ingen gjennomtrekk av ansatte. Vi har hele tiden vært bevisste på å skape et godt arbeidsmiljø, nettopp for å beholde svært dyktige og kunnskapsrike ansatte, for at de skal trives og bli hos oss. At vi har lykket med dette betyr at vi har beholdt fagkunnskapen og kunnet bygge boligbyggelaget videre.

Tusen takk for meg!

Larvik, 28. april 2007



Jan R Holmen
Adm. direktør



Styrets beretning for 2006



Medlemmer

LABO har økt sin medlemsmasse med 329 medlemmer i 2006.

Det er innmeldt 479 nye medlemmer i 2006. 150 medlemmer er strøket pga. manglende betaling av kontingent. Dette gir et medlemstall pr. 31.12.2006 på 6 948 mot 6 418 året før. 44 medlemmer har overført sin andel til et familiemedlem. Siden LABOs stiftelse i 1946 har det totalt vært ca 13 500 medlemmer.



Byggeaktivitet:

I 2006 har vi lagt ut flere nye prosjekter for salg. Tross stor byggeaktivitet i 2006 har endringen i organisering av prosjektene, fra bygging i borettslagens regi til bygging i LABOs regi, gjort at vi i 2006 ikke har kunnet inntektsføre prosjektene som tidligere. Vi har dermed forskjøvet inntektene frem i tid. Noen av de planlagte prosjektene er også blitt forsinket.

Se kommentarer til årets regnskap.



Byggeprosjekter Ferdigstilte boliger i 2006:

- 14 leiligheter 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
- 7 leiligheter på Tagtvedt for Stiftelsen Spesialboliger i Larvik

Samlet ble 69 boliger ferdigstilt i 2006.



Prosjekter under arbeid

Ved årsskiftet pågår det arbeider i følgende prosjekter:

- 6 leiligheter i Veringen brl
- 12 leiligheter i St. Klara brl
- 24 leiligheter i Rekkevik brl
- 6 leiligheter i Almeveien brl

Samlet har vi ved årsskiftet 48 boliger under bygging. Av disse ble 39 solgt i 2006.



Prosjekter under planlegging:

Følgende prosjekter er for tiden på forskjellige stadier i planleggingen:

- 25 leiligheter i StavernHavna brl
- 20 leiligheter på Frenvikrønningen
- 15 leiligheter i Sollejordet brl
- 31 leiligheter i Kvartal 12
- 60 leiligheter i Stavern
- 7 leiligheter i Helgeroa

Dette gir til sammen 158 leiligheter under planlegging.



LABO Prosjekt AS

I 2005 ble selskapet LABO Prosjekt AS stiftet. Selskapet er et heleid datterselskap av LABO. Selskapets formål er å være utbygger og byggherre i nye boligprosjekter. Årsaken til at vi legger denne aktiviteten over i dette selskapet, er en tilpasning til de nye borettslovene. Hvert enkelt borettslag er ikke lenger byggherre slik man var tidligere. Styret har derfor valgt å skille medlemsorganisasjonen LABO fra byggevirksomheten, som dermed heretter legges til datterselskapet. Vi presiserer at de samme regler som tidligere gjelder for våre medlemmer ved tildeling/kjøp av boliger.

Selskapets første prosjekt vil bli StavernHavna borettslag.



Borettslagenes vedlikehold

I 2006 har aktiviteten i borettslagene vært betydelig høyere når det gjelder rehabiliteringsoppgaver enn de foregående år.

Spesielt kan nevnes:

- nye balkonger på Karistranda I og II brl
- omlegging av tak på blokkene i Tagtvedt II og III brl
- nye inngangspartier i Solstad III brl
- omfattende dreneringsarbeid i Byskogen II brl

I tillegg er det gjennomført en rekke mindre rehabiliteringsoppgaver.



Omsetning av boliger gjennom GARANTI®

GARANTI® gjennomførte totalt 234 bruktboligomsetninger i 2006, mot 232 i 2005. Antall omsatte borettslagsboliger var 179, mot 174 i 2005. I tillegg kommer 35 omsorgsboliger i borettslag. Gjennom andre eiendomsめglere ble det i 2006 omsatt 88 borettslagsboliger, mot 74 i 2005, slik at totalt i Larvik ble det omsatt 299 ordinære borettslagsboliger i 2006, mot 248 i 2005. LABOs andel utgjør 71 % av disse mot 70 % i 2005.

Ved å studere vår prisstatistikk for salg av brukte boliger, ser vi at de høyeste prisene på borettslagsboliger også i 2006 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 Garantis egen portal.

Resultat for GARANTI®

Når det gjelder det økonomiske resultatet til Garanti® er dette i 2006 kr 331 514 mot kr 328 313 i 2005.



Forkjøpsrett for medlemmer

I 2006 er det 55 medlemmer som har benyttet sin forkjøpsrett ved kjøp av bruktbolig, mot 56 i 2005. Denne muligheten til å benytte forkjøpsrett er den største fordelen våre medlemmer har. I 2006 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 2006

LABOs ordinære generalforsamling ble avholdt 10. mai 2006 på Grand Hotel.

Foruten 61 delegerte fra borettslag tilknyttet LABO, og 7 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 det til fullstendig oversikt over LABOs tillitsvalgte bak i beretningen.



Styret

Styret har hatt 10 møter i 2006. Det er behandlet 103 protokollerte saker.

I tillegg til løpende forretningssaker er det de nye prosjektene som har hatt styrets oppmerksomhet i 2006.



Administrasjonen

Administrasjonen består ved utgangen av 2006 av 21 ansatte i 20,6 stillinger. Dette betyr at staben er økt med 0,6 årsverk i 2006.

I 2006 så vi begynnelsen på et generasjonsskifte i LABO. To trofaste og meget sentrale personer i administrasjonen gikk over i pensjonistenes rekke, Lillian Kristiansen og Irene Bekkbråten. I 2007 vil ytterligere to slutte av samme årsak, Svein Thøgersen og Jan R. Holmen.

Dette innebar to ansettelser. Høsten 2006 ble Alise Myhre ansatt som markedskoordinator og Thor Espen Tholfsen som økonomikonsulent.

Siden adm. dir. slutter 31.5. 2007 valgte styret å lyse ut denne stillingen alt høsten 2006. Resultatet ble at administrasjonssjef Asle F. Granerud ble ansatt i konkurranse med 20 andre søkere.



LABO Boservice

I 2006 har avdelingen byttet navn fra LABOs vaktmestertjeneste til LABO Boservice.

Det er foretatt en nyansettelse. Tjenesten teller nå 14 fast ansatte med i alt 12,8 stillinger. I 2006 har det også blitt benyttet vikarer i perioder hvor oppgavemengden har vært for stor for den faste staben. LABO Boservice utvidet med ytterligere et årsverk fra 1. februar 2007.





Resultat for Boservice

Når det gjelder det økonomiske resultatet til avdelingen viser dette et underskudd kr. 265.000 i 2007. Årsaken til underskuddet er et vesentlig høyere avskrivningsgrunnlag på grunn av de investeringer som er gjort i forbindelse med kjøpet av Elveveien 29. Investeringene avskrives på 5 år, noe som gjør at regnskapet til avdelingen vil preges av dette i disse årene. Dette er langsiktige investeringer som gir avdelingen et solid grunnlag for å levere kvalitativt gode og konkurransedyktige tjenester til våre borettslag og sameier i tiden fremover.

Se note i regnskapet.



Kurs, konferanser og møter

LABOs årlige konferanse for tillitsvalgte ble avholdt i oktober på Straand Hotell i Vrådal. Dette var LABOs 22. konferanse.

Av årets program kan nevnes:

- Larvik i utvikling – presentasjon av Byplanen v/ Gunnar Ridderstrøm - kommuneplanlegger
- Forebygging av skader i våtrom v/ Arne Hansen, Vinger Takst og Bygginredning
- Advokat og leder av NBBLs juridiske kontor tok for seg jussen denne gang
- For første gang arrangerte vi natursti
- I tillegg hadde vi våre faste poster som Bomiljøprisen og åpen post.

Det ble rettet en takk til adm. direktør Jan R. Holmen, som hadde ansvaret for kurset for siste gang.



Andre kurs

Ansatte har i 2006 deltatt i en rekke kurs og konferanser, bl.a.:

- NBBLs lederkonferanser
- NBBLs forsikringskonferanse
- Kurs i aksjeselskap
- Diverse kurs og konferanser innen eiendomsmegling i regi av GARANTI® og Norges Eiendomsmegleres Forbund
- Kurs i våtromsrehabilitering
- Deltatt i en referansegruppe for tilgjengelighet, oppnevnt av NBBL og Husbanken
- Regeloppdatering i lønn og skatt



- Kurs i programmering av styringssystemer i omsorgsboliger
- Kurs i byggejuss
- Forum for byggherrer
- Forum for markedsføring og profil



Informasjonsarbeid

Høsten 2006 ansatte vi en markedskoordinator. Dette er en ny stilling hos oss. Det tillegges stillingen å ha ansvaret for å lede arbeidet med markedsføringen av LABO gjennom Bomagasinet, andre trykksaker, hjemmesider på internett og kurs.

I 2006 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.



Ny logo

Høsten 2006 byttet LABO logo. Etter 30 år med "bindersen" ble det satt i gang et arbeid i NBBL for å lage ny logo. Styret i LABO valgte at LABO skulle benytte den nye logoen umiddelbart. Resultatet er nå synlig både på bygningene våre, bilene og alle trykksaker.

Spesielt er det at også boligbyggelag som ikke benyttet "bindersen", nå benytter den nye logoen som et kvalitetsstempel som medlem av Norske Boligbyggelag, ved siden av sin spesielle logo.



Banktjenester

Larvikbanken

Vår avtale med Larvikbanken ga oss i 2006 en gjennomsnittlig lånerente på 3,4 % mot 2,6 % i 2005. Innskuddsrente var på 2,6 % mot 1,9 % i 2005. Som det fremgår ble rentenivået i 2005 det laveste vi fikk oppleve i denne omgang.

Samlede lån i Larvikbanken er pr. 31.12. 2006 på ca. 252 mill. kroner, hvorav 25,5 mill. er byggelån. Samlede innskudd er på ca. 76,5 mill. kroner.



Husbanken

Borettslagenes lån i Husbanken/Kommunalbanken er på ca. 639 mill. kroner.

Husbankens flytende rente er nå på 2,9 %. 40 av våre lag har valgt flytende rente. Vi ser nå at Husbankens rente henger noe etter, etter at renten igjen er stigende, akkurat som Husbanken lå etter da renten var synkende.

Husbankens fastrentetilbud har ligget på ca. 4 % i 2006.



Forsikringstjenester

LABO benytter If Skadeforsikringsselskap.

I 2006 hadde vi 68 forsikringsskader i borettslag og andre selskaper, mot 54 i 2005. I 2006 var det 47 vannskader og 5 brannskader.

Vi hadde en brannskade i 2005 i Byskogen IV. Dessverre fikk vi en ny stor brannskade i Byskogen Øst brl helt på slutten av 2006. Denne brannen fikk et særdeles trist utfall, da en av beboerne omkom.

Antatt erstatningsbeløp i 2006 blir på ca. 5,5 mill. kroner, mot 7,9 mill. i 2005. Dette utgjorde 84 % av betalt premie, mot 134 % av premien i 2005. Våre borettslag har hatt en god skadestatistikk i mange år, men med storbrannene i 2005 og i 2006 blir resultatene disse årene svært dårlig.

Total premie sum utgjorde i 2006 ca. 6,5 mill. kroner mot 5,9 mill. kroner i 2005.

Total forsikringssum for våre eiendommer utgjorde i pr. 31.12. 2006 6 milliarder kroner, en økning på 600 mill.



Databehandling

Driften av vår dataløsning har gått greit i 2006. Hårfagre regnes i dag som et meget godt utbygd og svært konkurransedyktig program, noe som gjør at flere og flere boligbyggelag går til anskaffelse av programmet. 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.



Forvaltningsoppgaver

Pr. 31.12.2006 forvalter boligbyggelaget 3.829 boliger i 107 tilsluttede borettslag, 5 frittstående borettslag, 10 stiftelser, 21 sameier og 2 ASer. Samlet forvaltningsmasse er 148 selskaper.



Innkreving av husleie/fellesutgifter

I 2006 utgjorde de samlede husleier ca. 173 mill. kroner. Ca. 3 % er utestående ved årsskiftet. Dette betyr en oppgang fra 2,5 % 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.

Administrasjonen har også påtatt seg et betydelig arbeid vedr. korrespondanse og saksforberedelse i forbindelse med klagesaker for styrene.



Bomiljøprisen

Den årlige bomiljøprisen for våre borettslag ble i 2006 tildelt Skreppestad Øst borettslag. Lagets styreleder er Hugo Skau Carlsen.

Begrunnelsen var at laget har vært dyktige i å gi beboerne forskjellige sosiale tilbud.



Miljøutvalget

Utvalget har stått for to arrangementer i 2006, tur til Bygdeopplevelser på Ås i august, og juletrefest for barn på Fram. Juletrefesten er fortsatt et svært populært tiltak, og er derfor blitt et årlig arrangement. Utvalgets leder er Arnulf Bredvei.





Larvik kommune

Vårt daglige arbeid for Larvik kommune består bl.a. i forvaltning av 434 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.

Til sammen utgjør dette forvaltning av 793 leiligheter.

I 2006 ferdigstilte vi 2 nye leiligheter i Folkets Hus og 6 leiligheter på Tagtvedt.

Det er reist spørsmål om stiftelser er underlagt Lov om offentlige anskaffelser, og derigjennom om forretningsføreroppdragene skulle vært ut på anbud. For å få LABOs forhold til de stiftelsene som administreres for Larvik kommune inn i avklarte forhold, har LABO sagt opp kontraktene i 2007.



Lardal kommune

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



LABOs forretningsførsel for andre selskap

LABO er nå forretningsfører for 19 sameier i Larvik. Dette betyr at LABO forvalter de fleste boligsameiene i Larvik. Vi forvalter nå alle typer boligselskap, tilknyttede og frittstående borettslag, stiftelser og boligsameier.



Larvik Saneringsselskap AS

LABO eier selskapet sammen med Byggholt AS med 50 % på hver. Selskapet har i 2006 solgt de siste tomtearealene på Tagtvedt. Dette betyr at selskapet nå kun eier industritomten på Elveveien. Selskapet er gjeldfritt.



Frenvikrønningen AS

I 2005 stiftet LABO sammen med Hus og Hyttebygg aksjeselskapet Frenvikrønningen AS. Selskapet har ervervet eiendommen med samme navn. Eiendommen ligger på Gon og skal benyttes til bygging av ca 60

leiligheter. Prosjektet er utsatt pga. protester fra naboer. Det gjelder 1. prosjekt på 20 leiligheter. Det ble utarbeidet ny reguleringsplan som nå er behandlet og godkjent av kommunen.

Høsten 2006 inviterte styret i selskapet 3 arkitektfirmaer til å komme med forslag til bruk av arealet innenfor den nye reguleringsplanen. Utgangspunktet skulle være nye og utradisjonelle løsninger.



BBL datakompetanse AS

LABO er aksjonær i BBL-datakompetanse AS. Selskapet driver utvikling av våre dataløsninger. 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 2006 drevet med utstrakt landsomfattende merkevarebygging gjennom annonser og TV-reklame.



LABOs eiendommer

- Prinsegata 4
Eiendommen er LABOs hovedkontor.
- Prinsegata 2
Eiendommen består av 3 seksjoner hvorav 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 hvorav LABO eier seksjon 1. Denne inneholder 3 utleie-leiligheter samt et industrilokale som er utleid.
- Brannvaktsgata 23
Eiendommen ble kjøpt i 2006. 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 LABO Boservice.





Helse, miljø og sikkerhet

LABO tilstreber et godt arbeidsmiljø og følger arbeidsmiljølovens bestemmelser.

LABO har i 2006 hatt et sykefravær på 3,2 % mot 2,5 % i 2005. LABO hadde i 2006 to skader som ble innrapportert til arbeidstilsynet.

LABO har i 2006 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 9 kvinner og 12 menn ansatt i administrasjonen. I LABO Boservice er det 3 kvinner og 11 menn.

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



Regnskapet for 2006

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

Regnskapet viser et overskudd i 2006 etter avskrivninger og skatt på kr 415 421.

I tillegg til de reduserte inntektene fra bygg under oppføring i 2006 som er forskjøvet til 2007, så har vi også hatt vesentlige kostnader i 2006. Dette gjelder vårt 60 års jubileum, aktiviteter knyttet til logoskifte, samt kostnader i forbindelse med ansettelsen av ny direktør. På bakgrunn av disse forholdene sier styret seg fornøyd med LABOs årsresultat.

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



Forslag til anvendelse av overskudd

Årets overskudd på kr 415.421 foreslås overført til annen egenkapital.

LABO har pr. 31.12. 2006 en bokført egenkapital på kr 16 665 250.

Styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift er til stede.



Sluttord

Styret vil takke borettslagene, forretningsforbindelser, tillitsvalgte og administrasjon for godt samarbeid i 2006.

Larvik, 31.12.2006 / 19.3. 2007

Anne Norli
Anne Norli

Knut Pihl
Styrets leder

Unni Holgersen
Unni Holgersen

Bård Jervan
Bård Jervan

Sølvi Thomassen
Sølvi Thomassen

Øyvind Holm Olsen
Øyvind Holm Olsen

Torbjørn Sørensen
Torbjørn Sørensen

Jan R. Holmen
Adm. direktør





Årsoppgjøret for 2006 – resultatregnskap



DRIFTSINNTEKTER

		2006	2005
Organisasjonsmessige inntekter		593 930	412 490
Honorarer forvaltning/byggeledelse		10 712 825	12 249 063
Honorarer fra boligomsetning		6 668 152	6 474 353
Andre driftsinntekter	Note 1	10 959 895	10 085 096
SUM DRIFTSINNTEKTER		28 934 802	29 221 001



DRIFTSKOSTNADER

Varekjøp	Note 8	29 293 441	1 602 681
Beholdningsendring prosjekter	Note 8	(27 182 712)	-
Personalkostnader	Note 2	18 402 401	17 373 381
Andre driftskostnader	Note 3	6 522 968	6 578 050
Avskrivninger	Note 4	1 106 420	806 089
SUM DRIFTSKOSTNADER		28 142 519	26 360 201

DRIFTSRESULTAT		792 283	2 860 801
-----------------------	--	----------------	------------------



FINANSPOSTER

Finansinntekter	Note 5	334 033	227 930
Rentekostnader		441 135	278 051
NETTO FINANSPOSTER		107 102	50 121

RESULTAT FØR SKATT		685 181	2 810 680
---------------------------	--	----------------	------------------

SKATT	Note 6	269 760	749 840
--------------	--------	----------------	----------------

ÅRETS OVERSKUDD		415 421	2 060 840
------------------------	--	----------------	------------------



Årsoppgjøret for 2006 – balanse pr. 31.12.2006



EIENDELER:



ANLEGGSMIDLER:

		31. des. 2006	31. des. 2005
Utsatt skattefordel	Note 6	32 298	23 892
Finansielle anleggsmidler	Note 7	1 144 881	1 306 868
Varige driftsmidler	Note 4	19 641 637	19 482 018
SUM ANLEGGSMIDLER		20 818 816	20 812 778



OMLØPSMIDLER:

PROSJEKTER:

Prosjekter under arbeid	Note 8	28 169 177	986 466
Varelager vaktmestertjenesten		342 190	267 800
SUM PROSJEKTER		28 511 367	1 254 266

FORDRINGER:

Kundefordringer		2 430 815	2 178 159
Andre fordringer		463 387	193 742
SUM FORDRINGER		2 894 202	2 371 900

BANKINNSKUDD OG KONTANTER:

Kasse, bank, m.m.	Note 9	10 402 806	12 489 954
SUM BANKINNSKUDD OG KONTANTER		10 402 806	12 489 954

Sum omløpsmidler		41 808 375	16 116 120
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		62 627 191	36 928 898
----------------------	--	-------------------	-------------------



EGENKAPITAL OG GJELD:



EGENKAPITAL:

		31. des. 2006	31. des. 2005
Andelskapital	Note 10	838 750	705 450
Annen egenkapital	Note 10	15 826 501	15 411 079
SUM EGENKAPITAL		16 665 251	16 116 529



AVSETNINGER:

Bundne fondsavsetninger	Note 11	2 503 063	2 276 751
SUM AVSETNINGER		2 503 063	2 276 751



LANGSIKTIG GJELD:

Langsiktig gjeld	Note 12	12 451 012	13 062 932
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 451 012	13 062 932



KORTSIKTIG GJELD:

Leverandørgjeld		2 939 116	1 356 136
Skyldige off. avgifter		2 090 108	1 828 975
Betalbar skatt		261 704	777 086
Annen kortsiktig gjeld	Note 13	25 716 938	1 510 490
SUM KORTSIKTIG GJELD		31 007 866	5 472 686

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		62 627 191	36 928 898
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Larvik, 31.12.2006 / 19.3. 2007

Anne Norli
Anne Norli

Knut Pihl
Styrets leder

Unni Holgersen
Unni Holgersen

Bård Jervan
Bård Jervan

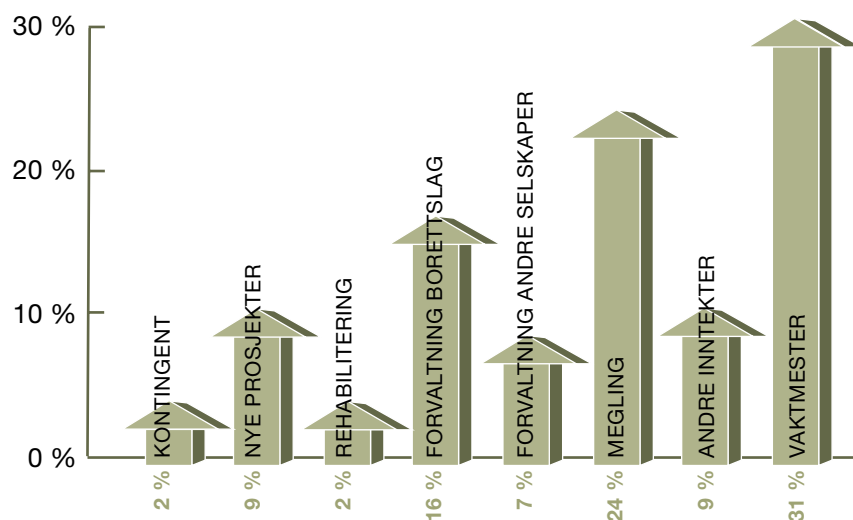
Sølvi Thomassen
Sølvi Thomassen

Øyvind Holm Olsen
Øyvind Holm Olsen

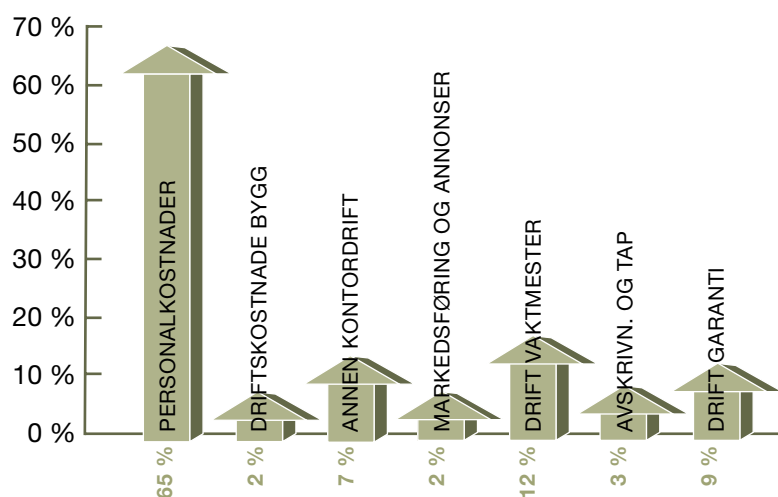
Torbjørn Sørensen
Torbjørn Sørensen

Jan R. Holmen
Adm. direktør

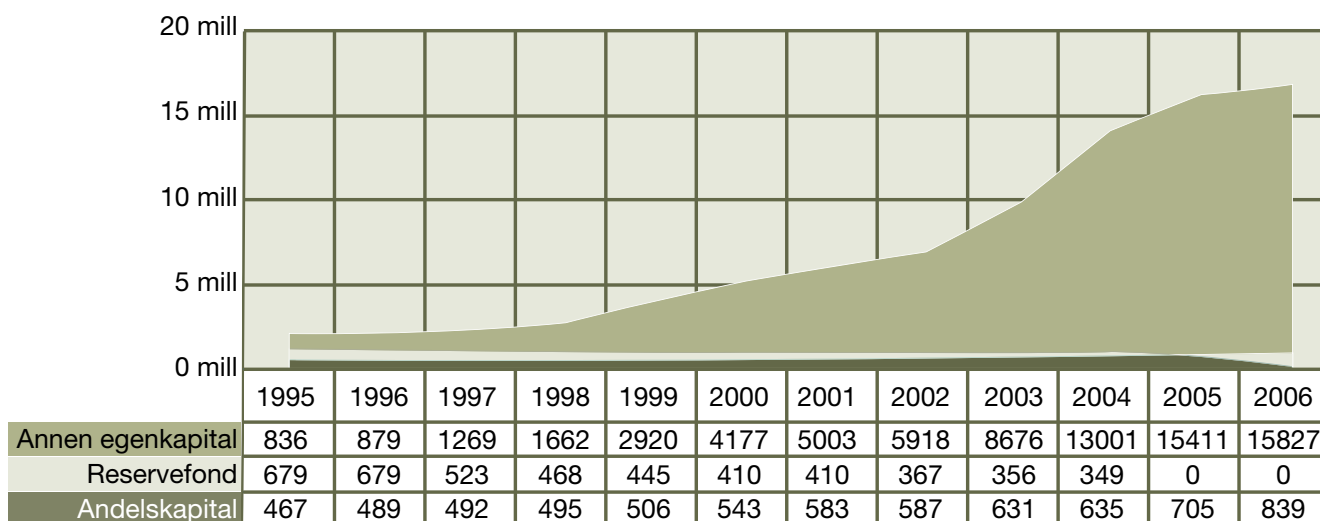
Hvor kommer driftsinntektene fra?



Hva er inntektene brukt til?



Egenkapital



Noter til regnskapet



NOTER TIL REGNSKAPET

Note 1. Andre inntekter

I posten andre inntekter utgjør Boservice følgende beløp:	8 874 984	8 874 984
- Boservice har hatt kostnader i 2006 på følgende beløp:	9 140 441	
= Driften har gitt et underskudd på følgende beløp:	(265 457)	

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

Inntekter fra gebyrer for innkreving og pant:	803 342
Inntekter fra utleie av fast eiendom:	538 605
Inntekter fra forsikringsadministrasjon:	730 015
Diverse inntekter fra kopiering, rekvisita o.l.:	12 949
Sum andre driftsinntekter	10 959 895

Note 2. Personalkostnader

	2006	2005
Lønn, honorarer mv.	13 166 998	12 782 067
Arbeidsgiveravgift	2 231 328	2 027 945
Pensjonskostnader	1 714 020	1 417 618
Andre personalkostnader	1 290 056	1 145 751
Sum personalkostnader	18 402 401	17 373 381

Lønn / godtgjørelse til direktør og styret

	2006	2005
Lønn direktør	641 379	601 262
Pensjonskostnad direktør	328 304	236 090
Annen godtgjørelse direktør	18 990	8 538
Styrehonorarer - honoraret gjelder for perioden vervet innehas	147 150	117 400

Pensjonskostnader

LABO har en ytelsesbasert pensjonsordning som oppfyller lovens krav.

	2006	2005
Utbetalt pensjon	-	-
Innbetalt til premiefond	1 971 981	1 666 275
Egenandel	-257 961	-248 657
Sum pensjonskostnader	1 714 020	1 417 618

Note 3. Andre driftskostnader

Posten består av følgende:

Kostnader drift og vedlikehold av eiendommer:	622 349
Kostnader til drift og vedlikehold (Verktøy, maskiner, EDB og kopi)	1 527 049
Fremmede tjenester (Juridisk, revisjon o.l.)	191 691
Kontorkostnader (Telefon, porto, papir, rekvisita m.m.)	803 202
Markedsføringskostnader:	1 716 444
Kostnader til kontingenter, forsikringer m.m.	394 408
Kostnader transportmidler:	483 130
Andre kostnader (Styret, tillitsmannskonferanse, generalforsamling m.v.)	395 085
Tap på fordringer og usikre prosjekter:	389 610
Sum Andre driftskostnader	6 522 968

Revisor

Regnskapet er belastet med kr. 50.000,- for revisjon.



Note 4. Driftsmidler og avskrivninger

	Inventar	EDB-utstyr	Maskiner, biler vaktmestere	Bygninger	Totalt
Akk. saldo 1.1.06	129 961	457 201	1 060 434	17 834 422	19 482 018
Tilgang i 2006		34 842	1 298 222	-	1 333 064
Avgang i 2006				-308 754	-308 754
Avskrivninger i 2006	-14 936	-259 020	-389 774	-200 961	-864 692
Bokført verdi 31.12.2006	115 025	233 023	1 968 882	17 324 707	19 641 637

Bygninger og tomter utgjør følgende eiendommer:

		Bokført verdi
Prinsegata 4	Ervervet i 2001	5 373 879
Prinsegata 2 - seksjon 1	Ervervet i 2001	1 086 613
Prinsegata 2 - seksjon 2	Ervervet i 2003	975 230
Brannvaktsgate 23	Ervervet i 2004	1 771 650
Hospitalgata 35	Ervervet i 1996	2 186 151
Elveveien 29	Ervervet i 2005	5 931 184
Sum bokført verdi		17 324 707

Note 5. Sammentrukne poster

Renteinntekter	303 049
Andre finansinntekter	30 984
Sum finansinntekter	334 033

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 verdier og skattemessige verdier, samt eventuelle ligningsmessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Betalbar skatt på årets resultat	261 704
(+) For lite / (-) for mye avsatt tidligere år	16 462
Endring utsatt skatt/skattefordel	-8 406
Årets totale skattekostnad på ordinært resultat	269 760

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Ordinært resultat før skattekostnad	685 181
Permanente forskjeller	107 001
Endring midlertidige forskjeller	30 018
Grunnlag betalbar skatt	822 201
Skatt, 28% som utgjør sum betalbar skatt på årets skattemessige resultat	230 216
Beregnet formuesskatt til staten	31 488
SUM	261 704

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:

Betalbar skatt på årets resultat	230 216
Formuesskatt	31 488
Sum betalbar skatt	261 704

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt**Forskjeller som utlignes:**

Anleggsmidler	51 042
Omløpsmidler	-166 389
Gjeld	0
SUM	-115 347

(+)Utsatt skatt /(-)skattefordel	-32 298
---	----------------

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	128 000
Andel i NBBL	1
Bokført verdi 31.12.2006	782 101

Posten er vurdert til kostpris.

Langsiktige fordringer

Lån Sameiet Prinsegata 2	Bokført verdi 31.12.2006	61 369
Lån til Boligsamvirkets meglerkjede	Bokført verdi 31.12.2006	24 240
Lån til Sameiet Prinsekvaralet		277 171
Bokført verdi 31.12.2006		362 780

Bokført verdi finansielle anleggsmidler 31.12.2006	1 144 881
---	------------------

Note 8. Prosjekter

I posten varekjøp inngår prosjekter med følgende beløp:

	2006	2005
Varekjøp prosjekter	27 182 712	
Direkte kostnader	27 647 478	986 466
Egenkostnader	521 699	-
Sum prosjekter under arbeid	28 169 177	986 466

Spesifikasjon av prosjektene er som følger:

Verningen	2 643 426
Solliejordet	106 147
Rekkevik	25 171 493
Almeveien	93 522
St. Klara	91 699
Andre	62 890
Sum prosjekter	28 169 177

LABO bygger boligprosjekter i egen regi. Balanseposten består av boligprosjekter på Verningen, Rekkevik, St. Klara, Solliejordet og Almeveien.

Note 9. Kasse, bank og post

I posten inngår bundet bankinnskudd, husleiefond med kr. 2.503.062 og skattetrekkkonto 1.343.891

Note 10 Egenkapital

	Andels- kapital	Annen egenkapital	SUM
Pr 1.1.2006	705 450	15 411 079	16 116 530
Nye medlemmer i 2006	141 600	-	141 600
Strøkne medlemmer i 2006	(8 300)	-	(8 300)
Tilbakeført fra reservfond	-	-	-
Årets resultat	-	415 421	415 421
Per 31.12.2006	838 750	15 826 501	16 665 251

Note 11. Bundne fondsmidler

Husleiefond	
Saldo 1.1.2006	2 276 751
Tilført fra borettslag	165 561
Tilført renter i løpet av året	60 751
Saldo 31.12.2006	2 503 063

Note 12. Langsiktig gjeld / Pantstillelser og garantier

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

	2006	2005
	8 530 305	10 053 664

Gjeld til kredittinstitusjoner	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stilt som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Pantelån	12 451 012	Anleggsmidler	19 641 637

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,-.

Note 13. Annen kortsiktig gjeld

Posten består av følgende:

Byggelån, innskudd boligprosjekter	(24 167 266)
Påløpte, avsatte feriepenger	(1 435 388)
Depositum, utvalgsmidler	(30 634)
Påløpte revisjonshonorarer	(30 000)
Annen kortsiktig gjeld	(53 650)
Sum annen kortsiktig gjeld	(25 716 938)

Note 14. Klientmidler

Larvik Boligbyggelag har i sin virksomhet som eiendomsmegler et klientansvar pr. 31.12.2006 på kr. 6.331.857
Innstående beløp på klientkonto - klientmidler - pr. 31.12.2006 er kr. 6.331.857



KPMG AS
Torget 1
Postboks 366
3251 Larvik

Telephone +47 33 13 75 75
Fax +47 33 13 75 70
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627MVA



Til generalforsamlingen i *Larvik Boligbyggelag AL*

REVISJONSBERETNING FOR 2006

Ledelsens ansvar og revisors oppgave

Vi har revidert årsregnskapet for *Larvik Boligbyggelag AL* for regnskapsåret 2006, som viser et overskudd på kr 415. 421,-. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre og daglig leder. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Grunnlag for vår uttalelse

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene 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 regnskapsestimer, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av selskapets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Uttalelse

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling 31. desember 2006 og av resultatet og i regnskapsåret i overensstemmelse med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger
- 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.

Larvik, 19. mars 2007

KPMG AS

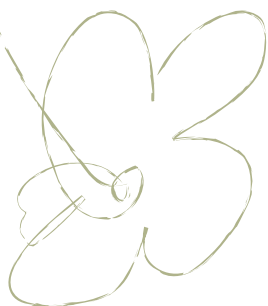
Knut S. Holtan

Statsautorisert revisor





LABOs tillitsvalgte pr. 31.12. 2006



Knut Pihl



Sølvi Thomassen



Øivind Holm Olsen



Unni Holgersen

E. SKJØLDT



Anne Norli



Bård Jervan



Torbjørn Sørensen



Petter Nilsen



Heidi Terjesen



Styret

Knut Pihl – leder
Bård Jervan – Larvik kommunes representant
Anne Norli
Unni Holgersen
Øivind Holm Olsen
Sølvi Thomassen
Torbjørn Sørensen – ansattes representant
(Unni Holgersen, Øivind Holm Olsen og
Sølvi Thomassen er på valg i 2006)
Heidi Terjesen – ansattes observatør



Vararepresentanter til styret

Petter Nilsen
Inger Hammersborg
Ole Henrik Thjømøe
Berit Aspelund
Hanne Jonsmyr

(valgte vararepresentanter er på valg)

Svein W. Løsnæs – Larvik kommunes representant
Vibeke Knutsen – ansattes representant
Aslak Bolt Evensen – varaobservatør fra de ansatte



Valgkomite

Torunn Myhre
Øyvind Jeremiassen
Bård Jervan – oppnevnt av styret



Vararepresentanter:

Thorbjørn Nilsen
Ingeborg W. Skancke
Petter Nilsen – oppnevnt av styret
(valgkomite m/vararepresentanter er på valg)



Revisjon:

Boligbyggelaget og borettslagene er revidert av revisjonsfirmaet KPMG AS.



ANSATTE



Adm. direktør:

Jan R. Holmen



Administrasjonssjef:

Asle F. Granerud



Økonomiavdelingen:

Ståle Langfeldt Boye – leder

Tove Thorsen

Hilde Merete Ramberg

Heidi Terjesen

Thor Espen Tholfsen



Organisasjonsavd.:

Asle F. Granerud – leder

Svein Thøgersen

Birgit Nilsen

Inger Merete Sande

Vibeke Knutsen

Janne Andersen (permisjon)

Alise Myhre

Eva Loftstad (vikar)



Teknisk avdeling:

Einar Klepaker – leder

Terje Walle

Torbjørn Sørensen

Tryggve Karlsen



LABO Boservice:

Geir Eriksen – leder

Aslak Bolt-Evensen

Rahim Marke

Jan Thomas Olsen

Tom Borg

Hans Peter Pedersen – deltid

Kai Mangelrød – deltid

Terje Stensrud

Marius Rolfsen

Juan Aliaga

Liv Unni Borg

Ida Marie Waale

Elisabeth Akram

Kjetil Nilsen

Bjørn Komma



GARANTI®:

Geir Wiik – leder

Lars Erik Nordrum

Andreas Melåen

Heidi Skalleberg

RÅD OG UTVALG



Oppnevnt i andre selskaper:

LABO Prosjekt AS

Styre:

Jan Reidar Holmen - leder

Knut Pihl

Varamedlem:

Asle F. Granerud

Bård Jervan

Frenvikrønningen AS

Styre:

Knut Pihl – leder

Jan R. Holmen

Varamedlem:

Larvik Saneringselskap AS

Styremedlem:

Jan R. Holmen

Varamedlem:

Asle F. Granerud



Oppnevnt i eget selskap:

LABOs kabel-TV-utvalg:

Øivind Holm Olsen – leder

Arnulf Bredvei

Einar Klepaker

LABOs miljøutvalg:

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	SKREPPSTAD	40	1958	
12	14		SKIRINGSALS GT.	10	1957	4/6 MANNSBOLIGER
13	15		STAVERN II	24	1959	4 MANNSBOLIGER
14	16		JEGERBORGSGT 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		SKREPPSTADVN 16 C	32	1975	BLOKK
40	47	NEI	SØNDRE TORSRØD	44	1973	REKKEHUS
41	48		SOLSTAD III	28	1973	REKKEHUS + 8 MANNSBOLIG
42	49		SKREPPSTAD ØST	56	1975	BLOKK
43	50		HOVLAND	96	1974	BLOKK
44	52		VESTRE TORSRØD	60	1975	REKKEHUS



LØPE NR.	BRL NR.	HUSLEIE FOND	BRL NAVN	ANTALL	BYGGE ÅR	BYGNINGSTYPE
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
55	68		BUGGESGATE	30	1980	BLOKK
56	71		NANSETVEIEN 70	32	1982	REKKEHUS
57	73		TIRILTUNET	12	1984	REKKEHUS
58	74		TAGTVEDT III	98	1985	BLOKK/REKKEHUS
59	75		SOLSTAD NORD	11	1985	REKKEHUS
60	79		RØDBERG	20	1985	REKKEHUS
61	72		EIRIKSGATE 8	17	1986	BLOKK
62	78		KLØVERTUNET	16	1986	ENEBOLIGER/REKKEHUS
63	81		SKOTTA	7	1987	SMÅHUS
64	82		KJÆRLIGHETSSTIEN	9	1987	ENEBOLIG/2-MANNSBOLIG
65	69		HORG II	9	1988	ENEBOLIGER
66	80		BEKKEFARET I	59	1988	REKKEHUS/ENEBOLIG
67	84		PRINSEKVARTALET	69	1988	BLOKK
68	87		SIGNALEN	28	1989	TERRASSEHUS
69	88		GURISKOGEN	12	1989	REKKEHUS
70	97		KARISTRANDA I	39	1989	BLOKK
71	85		BEKKEFARET II	41	1990	REKKEHUS
72	90		TORSTVEDT	12	1990	4 MANNSBOLIGER
73	93		FURUHEIM	8	1990	4 MANNSBOLIGER
74	95		BEKKEFARET III	11	1991	REKKEHUS
75	103		KARISTRANDA II	46	1991	BLOKK
76	106		SJØLYST	25	1992	ENEBOLIGER
77	109		HOSPITALGT 11	6	1994	REKKEHUS
78	104		COLIN ARCHERSGT 2	14	1995	BLOKK
79	113		SJØLYST II	15	1995	ENEBOLIGER
80	114		SJØLYST III	10	1995	ENEBOLIGER
81	115		KLEIVERHAGEN	13	1996	ENEBOLIGER
82	116		STOKKESKOG	10	1996	ENEBOLIGER I KJEDE
83	111		BUKTA	28	1997	BLOKK
84	112		SOLSTADHAUGEN	10	1998	BLOKK
85	117		GREVLELIA	14	1998	REKKEHUS
86	120		LILLESKOGEN	23	1998	BLOKK
87	124		TVETENEÅSEN	10	1998	ENEBOLIG
88	119		SØBAKKEN	12	1999	REKKEHUS
89	123		FRØYHOV	24	1999	BLOKK
90	132		STEINSHOLT	8	1999	REKKEHUS
91	121		NEDRE NANSET	12	2000	BLOKK
92	133		FRØYTUNET	30	2000	BLOKK

LØPE NR.	BRL NR.		BRL NAVN	ANTALL	BYGGE ÅR	BYGNINGSTYPE
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	84	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	32	2005	8 MANNSBOLIGER
107	161		HUSEBYSKOGEN	32	2005	4 MANNSBOLIGER
				2954		

Andre selskaper med forretningsavtale:

Frittstående borettslag

LØPE NR.	INTERN NR.	OPP-RETTER	NAVN	ANTALL BOLIGER	BYGGE ÅR	BELIGGENHET
1	100		FUTEJORDET BORETTSLAG	21	1991	Kvelde
2	126		MÅNEJORDET BORETTSLAG	39		Nanset
3	153		PRINSEGATA 17 BORETTSLAG	9		Sentrum
4			BØKEKRONA BORETTSLAG	14		Lia
5			MÅKEVEIEN BORETTSLAG	6		Stavern
				89		

Stiftelser

LØPE NR.	INTERN NR.	OPP-RETTER	NAVN	ANTALL BOLIGER	BYGGE ÅR	BELIGGENHET
1	55	Larvik kommune	STIFTELSEN TRYGDEBOLIGER I LARVIK	117	1960 – 1985	Utsiktsparken – Gyldenløvesgt. – Skiringssalsgt. – Vollen – Glippe
2	77	”	STIFTELSEN LAURVIG HOSPITAL	12	1765	ved Larvik kirke
3	83	”	STIFTELSEN SPESIALBOLIGER I LARVIK	63	1988 – 2001	Ohlselia – Borgejordet – Torstvedt – Sigurdsgt. – Jerpeveien – Løveskogen – Brannvaksgata – Folkets Hus – Tagtvedt
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

LØPE NR.	INTERN NR.	OPP-RETTER	NAVN	ANTALL BOLIGER	BYGGE ÅR	BELIGGENHET
8	46	Langestrand gamle-hjemsforeningen	STIFTELSEN MODERNE HJEM FOR ELDRE PÅ LANGESTRAND	30		Langestrand
9	107	LABO	STIFTELSEN GLASSVÆRKGÅRDEN	39	1993	Torstrand
10	96	Lardal kommune	STIFTELSEN LARDALELDRESENTER	10	1991	Svarstad
				566		

Sameier

1	96		SAMEIET PRINSEKVARTALET	0		Sentrum
2	141		SAMEIET TÅRNGÅRDEN	9		Torstrand
3	125		SAMEIET PRINSEGATA 2	2		Sentrum
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 TERRASSE	37		Helgeroa
18			BOLIGSAMEIET ØVRE JEGERSBORG GT. 1	24		Sentrum
19			BOLIGSAMEIET LANGESTRANDTUNET	20		Langestrand
20			BOLIGSAMEIET RISØYSTRANDA	38		Stavern
21			BOLIGSAMEIET OHLSELIA	58		Stavern
				434		

Andre selskaper

1	45		LARVIK SANERINGSSLESKAP AS			
2	146		VELFORENINGEN PETTER WESSEL			Torstrand
3	154		SENTERFORENINGEN FRITZØE BRYGGE			Langestrand
4	157		LABO PROSJEKT AS			
5	158		FRENVIKRØNNINGEN AS			Gon

		ANTALL SELSKAPER
ANTALL BOLIGER I BORETTSLAG:	2954	107
ANTALL BOLIGER I ANDRE SELSKAPER:	1089	41
TOTALT ANTALL BOLIGER I FORVALTNING:	4043	148



- ▲ Høyt oppe på rætt på Veldre bygges seniorprosjektet St. Klara borettslag.
- ▲ Påtroppende direktør Asle F. Granerud og tekniske sjef Einar Klepaker ser ut som om de liker det de ser på befaring i StavernHavna borettslag. Byggingen ble startet i 2006.



LABOs husleiefond



ÅRSMELDING 2006

STYRETS SAMMENSETNING:

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

Varamedlemmer: Hanne Brathagen
 Knut Hjalmar Gulliksen
 Anne Norli
 -valgt av styret

LABOs HUSLEIEFOND ble opprettet På LABOs 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 1 styremøte siden forrige årsmøte:

Saker som er behandlet:

- Årsmelding for 2006
- Retningslinjer for tapsbehandling

2. FONDETS TILSLUTNING

Pr. 31.12.2006 hadde fondet tilsluttet 104 borettslag med tilsammen 2806 boliger. Dette utgjør ca 95% av borettslagsboligene som er tilsluttet LABO. Fortsatt er det 4 lag som ikke er med. I tillegg ett frittstående lag med 21 leiligheter.

3. TAPSBEHANDLING

Tap dekkes med 100%, så sant fondets størrelse tillater det. Dersom tapene er større enn fondet, dekkes tapene med utregnet dividende.

Fondet har ikke dekket tap i 2006.

4. NYE BORETTSLAG

I 2006 ble følgende borettslag tilsluttet fondet: Tvetenelia brl, Husebyskogen brl, Tagtvedt-tunet brl og St. Frans brl.

5. REGNSKAP

Fondet har pr. 31.12.2006 saldo på kr 2.503.062,79, en økning på kr 226.311.

Fondets midler er plassert på egen klientkonto i Larvik-banken.

Kontigenten til fondet var også i 2006 kr. 10,- pr. bolig.

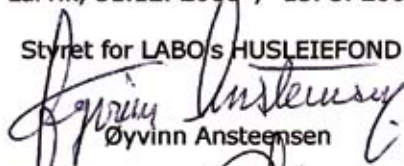
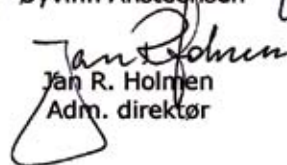
Saldo fremkommer på følgende måte:

	2006	2005
Startsaldo 1.1. 2006	2 276 751,00	2 156 458,16
Innskutt fra borettslag	28 260,00	26 680,00
Innskudd nye medlemmer	137 301,00	61 517,00
- Inndekket tap i borettslag	0	(8 384,00)
Renter bankkto.	60 750,79	40 479,84
Saldo 31.12. 2006	2 503 062,79	2 276 751,00

Larvik, 31.12. 2006 / 13. 3. 2007

Styret for LABOs HUSLEIEFOND


Inger Kufaas


Øyvinn Ansteensen

Jan R. Holmen
Adm. direktør


Unni Holgersen



LABOs medlemsfordeler



Forkjøpsretten

Det er mange grunner til å bli LABO medlem, men forkjøpsretten er nok den viktigste medlemsfordelen. I praksis er det en rett medlemmer har til å tre inn i høyeste bud på en borettslagsbolig. Dersom flere medlemmer benytter seg av forkjøpsretten, er det den med lengst ansiennitet som får kjøpe boligen.

Når Labo mottar melding om at selger har akseptert budet, og prisvilkår for boligen er fastsatt, starter avklaringen av forkjøpsretten. Forkjøpsretten blir annonsert i Østlandsposten hver torsdag. Utlysingsperioden er på 6 virkedager. Det vil si at forkjøpsretten er avklart fredag kl 09.00 uken etter

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

Bruk av LABO-ansiennitet i andre boligbyggelag:

LABOs 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 2004.

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

Bankavtaler

LABOs 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).

Norske Boligbyggelag 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. Se detaljer på www.bs.no

Nytt nå er vår avtale med Larvikbanken for innskuddslån til samme gunstige rente som DnBNOR gir til kjøpere av leilighet.

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 Norske Boligbyggelag forhandlet frem forsikringsavtaler på en rekke områder. De kan nå tilby totalforsikring eller enkeltforsikringer som eksempelvis innbo, bil, reise, ulykke, hytte, Villa og båt forsikring

Telefonavtale

Telefonavtalen med Telenor er en annen stordriftsfordel både på telefoni og bredbånd.

Nytt er også en rabattavtale med Telenor Mobil.

Se detaljer om forsikring og telefoni på www.bs.no

Kabel-TV

LABO har en lokal avtale som er særdeles god med Canal Digital for boende medlemmer.

Lokale avtaler:

Det er inngått en rekke avtaler med foretninger i Larvik. Avtalene er beskrevet i brev sammen med tilsendt medlemskort. Dette er ordninger som vil bli utvidet. Siste nytt vil ligge på LABOs hjemmeside: www.labo.no (velg deretter medlemskap – lokale medlemsfordeler)



