

ÅRSBERETNING 2014





INNHOOLD

- 03 Direktørens kommentar
- 04 Styrets beretning for 2014
- 13 Resultatregnskap
- 17 Noter til regnskapet
- 24 Kontantstrømpoppstilling
- 26 Revisors beretning 2014
- 28 LABOs styre og ansatte
- 30 Oversikt borettslag og selskaper
- 34 LABOs medlemsfordeler





DIREKTØRENS KOMMENTAR

Det 68. året er omme i LABOs historie, og i skrivende stund er det ikke mer enn et drøyt år før LABO fyller 70 år. Det har vært et år med vekst, spennende utfordringer og økt aktivitet. I 2014 passerte vi over 4000 boliger som LABO forvalter, og antallet LABO-medlemmer rundet 9500. Og vi er godt i gang med å bygge nye boliger.

Vi startet salget av boligprosjektene både på Hovland Park og på Havnegården. LABO-medlemmer kunne benytte forkjøpsretten sin ved kjøp av bolig i disse prosjektene, og mange av leilighetene ble tildelt medlemmene våre allerede ved søknadsfristens utløp. Forhåndssalget var så godt at byggingen startet kort tid etter salgsstart. Vi er også i innspurten med planleggingen av mange flere boliger, både på Nanset, på Hovland og i Kvelde, som alle vil gi en god tilvekst til en stor og solid boligmasse.

Vi er spente på hva fremtiden vil bringe for Larvik sin del når det gjelder vekst og tilflytting. Som en boligutvikler og utbygger, så har vi fremmet våre synspunkter knyttet til kommuneplanens arealdel som i disse dager rulleres. Hovedmålet i rulleringen er å få til en mer konsentrert byutvikling og utvikle tettstedene i kommunen. Vi har i vårt høringsinnspill til rulleringen påpekt at man i langt større grad må lempe på arealkravene for å lykkes med dette, samtidig som planbestemmelsene må forenkles. Mye av nybyggingen bør skje gjennom utvidelse og fortetting av allerede eksisterende boligområder, og da må man legge opp til en større grad av fortetting enn hva planforslaget innebærer.

LABO har på mange måter gjennom vår boligbyggingshistorie nettopp sørget for en slik fortetting av boligområder. I den sammenheng er det på sin plass å gi uttrykk for takknemlighet over at borettslagene og sameiene er så dyktige til å ta vare på sine eksisterende eiendommer og bygninger gjennom et godt og planmessig vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeid. Styrene skal ha ros for det arbeidet de gjør og den forståelsen de har for hvor viktig det er å skape et godt bomiljø, en sterk tilhørighet og økt trivsel for beboerne. Vi representerer en boligdrøm for over 9500 medlemmer, og det skal være trygt og lønnsomt å kjøpe seg en bolig i et borettslag tilknyttet LABO. Fra administrasjonen vil jeg benytte anledningen til å takke alle tillitsvalgte i lagene for den innsatsen som gjøres. Man lykkes best med å oppnå gode resultater gjennom felles innsats.

Avslutningsvis vil jeg som leder av en flott stab i LABO på 34 ansatte takke alle sammen for den innsats de har lagt ned i 2014. Vi er takknemlig for den tilliten som dere i boligselskapene viser oss gjennom å benytte oss som en bidragsyter og medspiller i arbeidet med å ta vare på de verdiene dere forvalter.



Asle F. graherud
Adm.direktør



1. Nansetgata, 2. Valbyskogen, 3. og 4. Hovland

LABO er et samvirkeforetak som har til hovedformål å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte og å forvalte boliger for andelseierne. LABO har sin virksomhet i Larvik kommune.

Vi har tilbakelagt et godt år i 2014 med et overskudd på kr. 4.516.590 før skatt.

Det er 34 ansatte i LABO. Fordelt på 33,1 årsverk. Vår virksomhet som boligbyggelag er mangfoldig. Vi bygger boliger for våre medlemmer. Ved siden av forretningsførsel for både sameier og borettslag, så leverer vi tjenester knyttet drift, vedlikehold og oppgradering av eiendommene til boligselskapene. Og gjennom Garanti Eiendomsmedling er vi en av de største eiendomsmedlerne i Larvik.

MEDLEMMER

LABO har økt sin medlemsmasse med 293 medlemmer i 2014.

Det er innmeldt 491 nye medlemmer i 2014. 198 medlemmer er strøket eller utmeldt. LABO har pr. 31.12.2014: 9591 medlemmer.

BYGGEAKTIVITET

Vi har ved utgangen av 2014 3 nye boligprosjekter med forkjøpsrett til LABOs medlemmer for salg:

- Hovland Park som består av 13 boliger i en lavblokk
- Veldrestubben som består av 12 boliger fordelt på 3 stk. 4-mannsboliger
- Havnegården som består av 28 boliger i blokk

Vi jobber (dessuten) med utviklingen av flere nye boligprosjekter som nærmer seg salgsstart:

- Ytterligere 13 boliger på Hovland Park i en etappe
- 12 leiligheter i Kvelde
- 27 leiligheter i Nansetgata 65 (tidl. Bertil O.Steen bilsenter), reguleringsplan er under utarbeidelse.

BORETTSLAGENES VEDLIKEHOLD

Med stort og smått så er det utført vedlikeholdsarbeid i borettslagene og sameiene i 2014 for 121,7 mill. LABO har hatt byggeledelsen i de større prosjektene.

Et riktig og jevnlig vedlikehold av eiendommene og boligmassen er viktig. Over halvparten av borettslagene og sameiene har inngått særskilt kontrakt med LABO om vedlikeholdsplanlegging for sine eiendommer. Et nøye og godt planlagt vedlikehold gir lavere driftskostnader og høyere verdi på boligene.

Noen av de mest omfattende vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter er:

- **Tagtvedt II borettslag** Dette er det største vedlikeholdsprosjektet som er gjennomført av et borettslag i LABOs historie. Prosjektet er godt i gang og ferdigstilles ved sommertider. Vedlikeholdet omfatter nye balkonger, vinduer, dører og kledning, og byggene skal etterisoleres. Prosjektets økonomiske ramme er på 60 millioner.
- **Hovland borettslag** – nye balkonger. Kostnadsrammen er ca. 20 mill.
- **Valbyskogen borettslag** – skifte kledning og vinduer. Budsjettert ramme på ca. 13 mill.

Verdt å nevne er også Jegers borettslag. Borettslaget vedtok i generalforsamling det å installere heis i borettslaget. Dette arbeidet er nå godt i gang. Installering av heis er en god investering for å gi boligene i en blokk en bedre tilgjengelighet. Mye av vår boligmasse har store tilgjengelighets utfordringer og samfunnsnyttene ved et slikt tiltak er betydelig. Det er viktig å legge til rette for at mange i alderdommen vil kunne bo mye lenger i egen bolig. På bakgrunn av dette så finnes det nå offentlige støtteordninger til installering av heis, først og fremst gjennom tilskudd fra Husbanken.



Meglerne i Garanti

GARANTI Eiendomsmegling

Konkurransen i eiendomsmeglermarkedet er hard, men GARANTI hevder seg godt. Vi var ved utgangen av 2014 den 3. største eiendomsmegleren i Larvik. Den totale markedsandelen vår i Larvik på boligomsetning var 16 %.

Vi gjennomførte totalt 226 boligformidlinger i 2014, mot 200 i 2013. Antall omsatte ordinære borettslagsboliger i 2014 var 111 mot 117 i 2013. Gjennom andre eiendomsmeglere ble det i 2014 formidlet 110 borettslagsboliger, mot 93 i 2013, slik at i Larvik ble det til sammen formidlet 221 borettslagsboliger i 2014, mot 210 i 2013. Vår markedsandel på borettslagsboliger var ca. 50 % i 2014.

Av Garantikjedens 27 meglerkontorer landet rundt var LABO Garanti også i 2014 det 3. største meglerkontoret basert på antall omsatte boliger.

FORKJØPSRETT FOR MEDLEMMER

I 2014 var det 45 medlemmer som benyttet sin forkjøpsrett ved kjøp av bolig, mot 55 i 2013. At så mange benytter forkjøpsretten er utelukkende positivt, den forkjøpsretten du som LABO-medlem har gjennom ansiennitet er den aller viktigste medlemsfordelen. Alle våre tilknyttede borettslagsboliger som er for salg blir nå annonsert hver eneste uke gjennom vår forkjøpsrettsportal på våre nettsider labo.no.

GENERALFORSAMLINGEN 2014

LABOs ordinære generalforsamling ble avholdt 13. mai 2014 på Grand.

Foruten 73 delegerte fra borettslag tilknyttet LABO, og 7 delegerte fra ikke-boende andelseiere, møtte medlemmer av styret, ansatte og vår revisor KPMG AS.



Heidi Skalleberg og Lars Erik Nordrum ved Havnegården, et prosjekt i samarbeid med JM.

STYRET

Styret har hatt 8 møter i 2014. Det er behandlet i alt 93 protokollerte saker. Når det gjelder styrets sammensetning, vises det til oversikt bak i beretningen (side 28)

ADMINISTRASJONEN

Administrasjonen består ved utgangen av 2014 av 21 ansatte med til sammen 20,5 årsverk.

LABO BOSERVICE

Etterspørselen etter tjenester fra Boservice er stor, og våre vaktmestere og håndverkere benyttes mye av våre boligselskap. Det er et stort behov for kompetanse og tjenester innenfor flere fagfelt i forvaltningen av eiendom. Avdelingen består av 14 ansatte fordelt på 13,6 årsverk. Det er en utstrakt bruk av vikarhjelp i forbindelse med ferieavvikling og i en hektisk sommerperiode.

OPPLÆRING/ KOMPETANSE – KURS OG KONFERANSER

Høstkonferansen for styremedlemmer i boligselskapene

LABOs årlige konferanse for tillitsvalgte ble denne gangen lagt til Sverige, på Laholmen i Strömstad. Dette var LABOs 30. konferanse. Oppslutningen om konferansen var stor, aldri før har vi hatt så mange deltakere på Høstkonferansen. Med stort og smått deltok det 168 personer 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. Ofte har et tema på konferansen vært rettet mot bomiljø og mellommenneskelige relasjoner. På denne konferansen holdt Henrik Syse, teolog, forsker og forfatter, et glitrende foredrag med glimt i øyet om moral og etikk.



Medlemsavtale med Sommerfelt Elektro kom på plass i 2014.



Opplæring og kompetanse i virksomheten

Kontinuerlig oppdatering og tilførsel av kunnskap er viktig for å ha et godt grunnlag for kvaliteten på våre tjenester. For flere av virksomhetsområdene våre er det også lovpålagt en kontinuerlig etterutdanning av de ansatte med faginnhold som skal være godkjent av offentlige myndigheter.

I 2014 har ansatte deltatt på kurs og konferanser blant annet innen følgende emner og tema:

- Fagkurs innen skatt og regnskap
- Ulike fagkurs og konferanser innen eien domsmegling
- Kurs i juridiske emner
- Kurs i byggtekniske fag

MEDLEMSFORDELER, INFORMASJON OG MARKEDSFØRING

Gjennom Partner AS, vårt felles selskap med 46 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 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 medlemsinformasjon og tilbud.

RENTER PÅ LÅN OG INNSKUDD

Det ser ut til at vi kan forvente et svært lavt rentenivå i uoverskuelig fremtid. Både en aldrende befolkning og en høy gjeldsgrad er faktorer som taler for dette, spesielt i usikre konjunkturer.

Det aller viktigste grunnlaget for en god og konkurransedyktig rente er volumet som vi kan tilby til 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. 31.12.2014 397 mill. I tillegg kommer lån i Eika Boligkreditt på 252 mill. Totale innskudd ved årsskiftet var 156 mill. kroner.

Husbankens lånevilkår er fremdeles svært gunstige. Både fastrentetilbud og flytende rente har falt i 2014. I skrivende stund er fastrenten for 3 år 2,08 % mens flytende rente er 2,27 %. Samlede lån i Husbanken pr. 31.12.2014 utgjorde 612 mill.

FORSIKRINGSTJENESTER

I 2014 registrerte vi 71 forsikringsskader hos våre boligselskap. De vanligste skadetilfellene er vannlekkasjer som skyldes brudd på avløpsrør eller vannrør.

Utbetalt erstatningsbeløp i 2014 for de samme skadene er ca. 3,4 mill. kroner. I tillegg er det skader under utbedring ved årsskiftet som ennå ikke er oppgjort, slik at erstatningsbeløpet er noe høyere. Total forsikringspremie utgjorde i 2014 ca. 11,1 mill. kroner mot 10,8 mill. kroner i 2013.

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 boligselskap benytter i dag Portalen.

FORVALTNINGSOPPGAVER

Pr. 31.12.2014 forvalter boligbyggelaget 4043 boliger i 123 tilsluttede borettslag, 8 frittstående borettslag, 4 stiftelser, 28 sameier og et aksjeselskap. Samlet forvaltningsmasse er 172 selskaper medregnet våre prosjektselskaper.



Den årlige Bomiljøprisen gikk til Frostvedtveien borettslag.
Bilde i tekstfelt: Håkon Steinsholt, Tina Ziegler og Eva Idland mottok prisen på vegne av laget.

INNKREVING AV FELLESKOSTNADER

I 2014 utgjorde de samlede felleskostnader ca. 231 mill. kroner, mot 218 mill. i 2013. Ca. 6,2 mill. er utestående ved årsskiftet. Dette tilsvarer 2,6 % av den totale innkrevningen mot 3,1 % i 2013.

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 borettslagenes og sameienes generalforsamlinger og sameiemøter samt noen styremøter der deltakelse har vært ønskelig fra boligselskapene.

Vi gjør et betydelig arbeid knyttet til korrespondanse og saksforberedelse til generalforsamlingene og sameiemøter for de fleste styrene.

Over halvparten av borettslagene deltok på LABOs høstkonferanse for styremedlemmene.

BOMILJØPRISEN 2014

Den årlige Bomiljøprisen for våre borettslag ble i 2014 tildelt Frostvedtveien borettslag. Det er LABOs miljøutvalg som arrangerer konkurransen og står for juryarbeidet. Frostvedt

Borettslag har jobbet systematisk over flere år, og har tatt brannsikkerhet og HMS på alvor. Boligene har blitt oppgradert med ny kledning, nye veranda-dører og vinduer. I tillegg er boligene etterisolert. Borettslaget har gjort mye på dugnad, blant annet pusset opp vaskekjelleren. Prisen ble overrakt på Høstkonferansen i Strømstad og består av en plakett i Larvikitt og en sjekk på kr 20.000.



MILJØUTVALGET

Utvalget har stått for 2 arrangementer i 2014. Det ble arrangert tur til Telemark. Deltakerne hygget seg på Z-museet i Treungen i strålende vær og på båttur på Nisser og med middag i Vrådal. Også i år var turen fulltegnet. Juletreffest ble tradisjonen tro arrangert på Nanset IFs klubbhytte. Nytt av året var at det også var åpnet for medlemmer som ikke bor i borettslag. Juletreffesten var nok en gang en suksess med over 100 deltakere.

SAMARBEID MELLOM BOLIGBYGGELAGENE

I dag er det 47 boligbyggelag i Norge. I 2007 var tallet 86. Det har skjedd en betydelig struktur- endring blant boligbyggelagene, og denne pågår fremdeles. I inneværende år har boligbyggelagene i Stavanger og Sandnes fusjonert. Og det er liten tvil om at strukturendringen fortsetter, og at det i tiden fremover også vil skje nye fusjoner.

LABO har en god allianse og et nært samarbeid med boligbyggelagene i Drammen, Moss/Rygge, Gjøvik, Kongsvinger og Hønefoss som vi har nytte av på flere områder i virksomheten vår.

I tillegg er vi aksjonærer i selskapene BBL Datakompetanse AS som drifter IT-løsningen til de fleste boligbyggelagene i Norge, og vi er også aksjonær i Boligbyggelagenes Partner som fremforhandler avtaler for våre boligselskap og medlemmer innenfor en rekke områder som forsikring, finans, tele m.m.

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



Birger og Liv Aas mottok en oppmerksomhet fordi de har vært på konferansen i alle år. Liv mottok på vegne av de to. Høstkonferansen i Strømstad samlet mange styremedlemmer til faglig og sosialt samvær. Noen bidro også på underholdningsfronten.

organisert som en stiftelse, og 18 omsorgsboliger i Solstadhaugen og Steinsholt borettslag.

Vi har gjennom de siste årene etablert flere datterselskaper 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. Dette er fornuftig å gjøre ut fra det formål å skille ut byggevirksheten fra LABO som medlemsbedrift og forvalter av boligselskap. LABO leverer tjenester til selskapet i form av byggeledelse og salg av nye boliger. LABO Prosjekt AS har vært og vil være byggherre i flere boligprosjekter i årene fremover.

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). Eiendommen reguleres til boliger.

VELDREBAKKEN PROSJEKT AS

Eies i fellesskap av LABO, Helge Klyve AS og Rose Eiendom AS med 1/3 hver. Eiendommen på Veldre /Ra er ferdig regulert til boliger. Selskapet har lagt ut 12 boliger for salg på tomten.

LARVIK SANERINGSSKAP AS

LABO eier selskapet sammen med JM Norge AS. Eierandelen er 50 %. Selskapet ervervet ved inngangen til 2015 eiendommene Sophus Bugges vei 44 og Oberst Petersvei 9 og 11. Eiendommene skal utvikles til boligprosjekter.

FRENVIKRØNNINGEN AS

Selskapet eies av LABO og Telemark Vestfold Utvikling AS. Selskapet har solgt ut deler av eiendommen, og eier nå et tomttområde 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.

HOVLAND PARK AS

LABO og Helge Klyve AS er aksjonærer med hhv. 40 og 60 %. Selskapet eier eiendommen Frankendalsveien 87/89 som skal bygges ut med 26 boliger i to etapper. Første etappe på 13 boliger er under oppføring.

BBL DATAKOMPETANSE AS

LABO er aksjonær i BBL Datakompetanse AS. Selskapet utvikler og drifter våre dataløsninger. 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 eiendomsmeglervirksomhet under dette navnet.

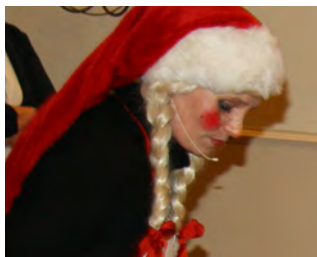
GARANTI består av 27 kontorer lokalisert i forskjellige byer. LABO er fornøyd med kjedesamarbeidet og vurderer kjedekonseptet som strategisk viktig for eiendomsmeglingen vår.

BOLIGBYGGELAGENES PARTNER AS

Partner AS er et selskap som formidler ulike typer medlemsfordeler innen blant annet forsikrings-, finans-, og teleprodukter for boligbyggelagene. Selskapet arbeider med å inngå avtaler om medlemsfordeler på vegne av de fleste boligbyggelagene i Norge.

LABOS EIENDOMMER

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



Tradisjonen tro, LABO juletefest.

Samarbeid med Thor Heyerdahls jubileumet. Medlemsrabatt på forestillingen Vesle Thor

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 Eiendomsmedling, 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 næringseiendommen.

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.

Brannvaktsgata 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.

Futestien 5 i Kvelde

Eiendommen utvikles til et boligprosjekt på 12 leiligheter.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Arbeidsmiljøet i LABO er godt og arbeidsmiljølovens bestemmelser følges.

Vi har i 2014 hatt et sykefravær på 5,7 % mot 4,8 % i 2013. Årsaken er langtidssykefravær. Landsgjennomsnittet for boligsamvirket ligger på 4,97 %.

Vi har avtale om bedriftshelsetjeneste gjennom Bedriftshelsen AS. Det er utnevnt to verneombud, ett i administrasjonen og ett i Boservice. Dette er hensiktsmessig ettersom virksomheten i administrasjonen og Boservice er svært ulike.

Det har ikke forekommet skader eller ulykker i boligbyggelagets virksomhet i 2014.

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 ansettelser.

Styret i LABO består av 3 menn og 4 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 dermed 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 12 menn.

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



Styret

REGNSKAPET FOR 2014

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

Regnskapet viser et overskudd i 2014 på kr. 4.516.590 før skatt. Styret er fornøyd med resultatet for 2014.

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



Anders Villum overtok styreleder vervet etter Knut Phil på generalforsamlingen i 2014.

FORSLAG TIL ANVENDELSE AV OVERSKUDD

Årets overskudd på kr. 3.311.265 etter skatt foreslås overført til annen egenkapital.

LABO har pr. 31.12.2014 en bokført egenkapital på kr 38.100.441.

Styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift er til stede.

SLUTTORD

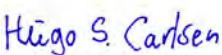
Styret vil takke borettslagene, øvrige forretningsforbindelser, tillitsvalgte og ikke minst alle ansatte for et godt samarbeid i 2014.

Larvik, 31.12.2014 / 24.03.2015

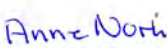

Cathrine Roll-Matthiesen


Anders Villum
Styreleder


Lisbeth Eikenæs


Hugo Skau Carlsen


Hege Voll Midtgaard


Anne Norli


Thor Espen Thølsen


Aste Granerud
Adm. dir.



Nye heiser i Jegers borettslag



REGNSKAP PR. 31.12.14 - RESULTATREGNSKAP

		2014	2013
DRIFTSINNEKTER			
Organisasjonsmessige inntekter		3 317 699	3 312 687
Honorarer forvaltning		9 421 310	9 417 586
Prosjektadministrasjon		4 466 139	4 082 358
Honorarer fra boligomsetning		7 563 445	6 735 211
Andre driftsinntekter	Note 1	24 899 464	20 920 358
SUM DRIFTSINNEKTER		49 668 058	44 468 201
DRIFTSKOSTNADER			
Varekostnader		12 158 778	9 312 241
Personalkostnader	Note 2	25 708 399	25 215 456
Andre driftskostnader	Note 3	7 213 657	7 324 219
Avskrivninger	Note 4	918 499	979 833
SUM DRIFTSKOSTNADER		45 999 334	42 831 749
DRIFTSRESULTAT		3 668 724	1 636 452
FINANSPOSTER			
Finansinntekter	Note 5	1 387 466	586 080
Finanskostnader		539 600	364 047
NETTO FINANSPOSTER		847 866	222 034
RESULTAT FØR SKATT		4 516 590	1 858 486
SKATT	Note 6	1 205 325	582 840
RESULTAT ETTER SKATT		3 311 265	1 275 646

REGNSKAP PR. 31.12.14 - **BALANSE**

		31.12.14	31.12.13
EIENDELER			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler	Note 7	10 897 520	12 972 890
Langsiktige fordringer	Note 7	2 445 000	2 275 000
Varige driftsmidler	Note 4	20 956 270	21 734 900
Sum anleggsmidler		34 298 790	36 982 790
Omløpsmidler:			
VAREBEHOLDNING			
Prosjekter i arbeid		8 432 969	3 108 876
Varelager og varer i arbeid		321 231	314 249
SUM VAREBEHOLDNING		8 754 200	3 423 125
FORDRINGER			
Kundefordringer		6 214 896	4 112 915
Andre fordringer		2 244 844	2 320 760
SUM FORDRINGER		8 459 739	6 433 675
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Kasse, bank, m.m.	Note 8	10 514 288	11 181 013
SUM BANKINNSKUDD OG KONTANTER		10 514 288	11 181 013
Sum omløpsmidler		27 728 228	21 037 813
SUM EIENDELER		62 027 017	58 020 603

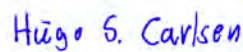
REGNSKAP PR. 31.12.14 - BALANSE

		31.12.14	31.12.13
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital	Note 9	1 790 600	1 690 975
Annen egenkapital	Note 9	36 309 841	32 998 576
SUM EGENKAPITAL		38 100 441	34 689 551
GJELD			
AVSETNINGER			
Utsatt skatt	Note 6	313 487	307 023
Bundne fondsavsetninger	Note 10	-	180 932
SUM AVSETNINGER		313 487	487 955
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	Note 11	14 679 546	15 414 111
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 679 546	15 414 111
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 953 879	1 284 131
Skyldige off. avgifter		3 303 465	3 098 053
Betalbar skatt		1 198 861	566 811
Annen kortsiktig gjeld	Note 12	2 477 338	2 479 991
SUM KORTSIKTIG GJELD		8 933 543	7 428 986
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		62 027 017	58 020 603

Larvik, 31.12.2014 / 24.03.2015

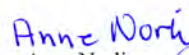

Cathrine Roll-Matthiesen

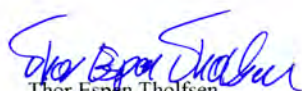

Anders Villum
Styreleder

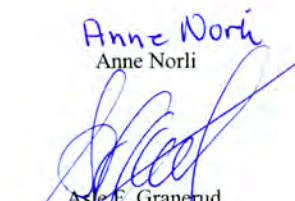

Hugo S. Carlsen
Hugo Skau Carlsen


Hege Voll Midtgaard

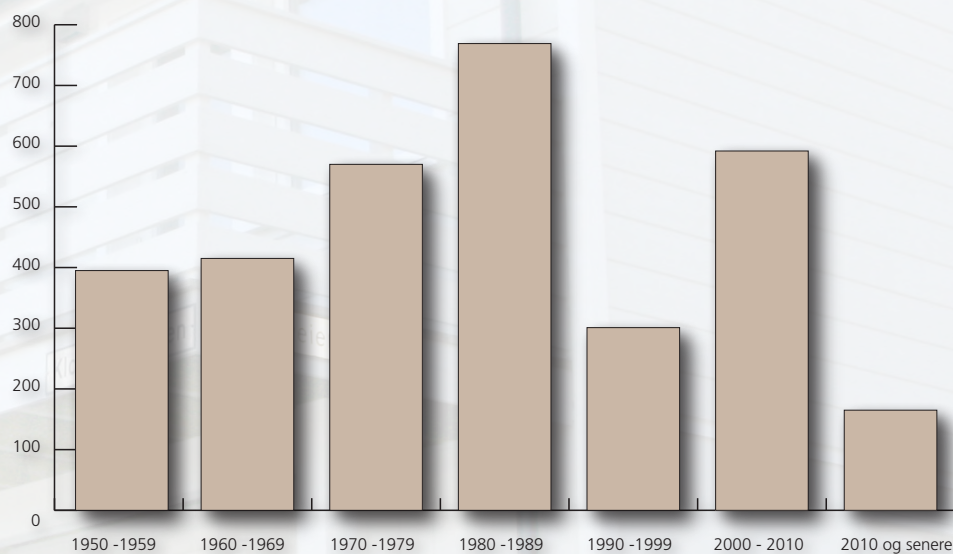

Lisbeth Eikenæs


Anne Norli

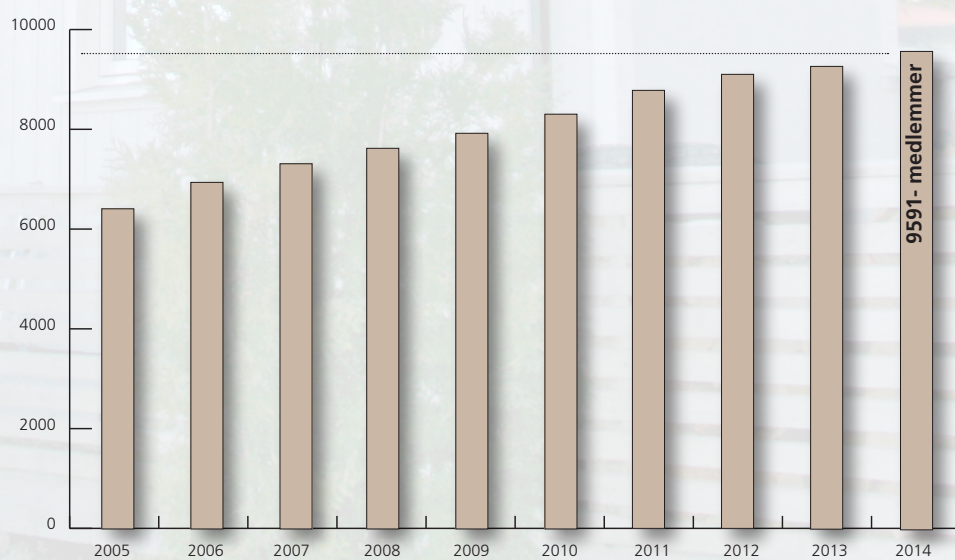

Thor Espen Thølsen


Asle F. Granerud
Adm.dir

BOLIGBYGGINGEN I TIÅRSPERIODENE 1950 - 2010



MEDLEMSVEKST SISTE 10 ÅR



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 27 % 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

	2014	2013
I posten andre driftsinntekter utgjør Boservice følgende beløp:	17 626 004	14 119 330
- Boservice har hatt kostnader på følgende beløp:	16 464 582	13 846 922
=Driftsoverskudd (internkostnader ikke hensyntatt):	1 161 422	272 408

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

Inntekter fra gebyrer for innkreving:	207 799	262 562
Inntekter fra utleie av fast eiendom:	688 375	715 436
Inntekter fra forsikringsadministrasjon:	965 190	939 427
Viderefakturert utlegg for TV - avtale Canal Digital	4 829 056	4 663 139
Diverse inntekter:	583 040	220 464
Sum andre driftsinntekter	24 899 464	20 920 358

Note 2. Personalkostnader

	2014	2013
Lønn, honorarer mv.	19 666 875	19 209 297
Arbeidsgiveravgift	3 146 640	3 003 432
Pensjonskostnader	1 698 601	1 604 084
Andre personalkostnader	1 196 284	1 398 643
Sum personalkostnader	25 708 399	25 215 456

Pr. 31.12.14 er det 34 ansatte i LABO, fordelt på 33,1 årsverk.

Lønn / godtgjørelse til direktør og styret

	2014	2013
Lønn direktør	1 011 357	990 281
Pensjonskostnad direktør	44 424	41 033
Annen godtgjørelse direktør	14 587	6 000
Styrehonorarer	281 000	282 000

Pensjonskostnader

LABO er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon og LABO har pensjonsordning som oppfyller kravene etter denne lov.

	2014	2013
Innbetalt pensjonsinnskudd inkl. AFP-ordningen.	2 072 116	1 973 351
Egenandel ansatte	-373 515	-369 267
Sum pensjonskostnader	1 698 601	1 604 084

Note 3. Andre driftskostnader

Posten består av følgende:

	2014	2013
Kostnader drift og vedlikehold av eiendommer:	721 642	1 397 677
Kostnader til drift og vedlikehold (Verktøy, maskiner, EDB og kopi)	1 700 855	1 689 612
Fremmede tjenester	75 265	174 040
Kontorkostnader (Telefon, porto, papir, rekvisita m.m.)	650 922	650 935
Markedsføringskostnader:	2 230 593	1 764 665
Kostnader til kontingenter, forsikringer m.m.	588 179	664 166
Kostnader transportmidler:	626 972	594 725
Andre kostnader (Styret, tillitsmannskonferanse, generalforsamling m.v.)	491 496	308 801
Tap på fordringer og usikre prosjekter:	127 732	79 597
Sum andre driftskostnader	7 213 657	7 324 219

Revisor

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2014	2013
Lovpålagt revisjon	55 237	60 425
Akonto revisjon 2014	60 000	0
Attestasjonstjenester	7 216	6 325
Teknisk bistand	12 509	13 877
Annen revisjonsrelatert bistand	4 802	9 417
Sum revisor	139 764	90 044

Merverdiavgift er forholdsmessig fradragsført.

Note 4. Driftsmidler og avskrivninger

	Inventar	EDB-utstyr	Maskiner Boservice	Biler Traktor	Bygninger Tomter	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.14	917 528	199 141	1 711 373	4 279 601	23 614 840	30 722 482
Tilgang 2014	-	-	-	86 000	37 720	123 720
Avgang 2014	-	-8 841	-	-24 500	-	-33 341
Anskaffelseskost 31.12.14	917 528	190 300	1 711 373	4 341 101	23 652 560	30 812 861
Akkumulerte avskrivninger 31.12.14	-752 588	-162 160	-1 711 373	-3 621 772	-3 608 699	-9 856 592
Balanseført verdi pr. 31.12.14	164 939	28 141	-	719 328	20 043 861	20 956 270
Årets avskrivninger	-95 398	-16 080	-70 247	-340 201	-396 573	-918 499
Økonomisk levetid	5 år	3-5 år	3-5 år	5 år	50 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	

Bygninger utgjør følgende eien-
dommer:

	Bokført verdi
Prinsegata 4	Ervervet i 2001 4 429 740
Prinsegata 2 - seksjon 1	Ervervet i 2001 948 248
Prinsegata 2 - seksjon 2	Ervervet i 2003 975 230
Brannvaktsgate 23	Ervervet i 2004 1 771 650
Elveveien 29	Ervervet i 2005 4 962 090
Hospitalgata 35	Ervervet i 1996 2 186 151
Grostulhaugen (firmahytte)	Ervervet i 2012 2 616 703
Frøyhowveien 35	Ervervet i 2012 2 154 048
Sum bokført verdi bygninger	20 043 861

Note 5. Sammentrukne poster

	2014	2013
Renteinntekter	727 440	554 668
Andre finansinntekter	660 026	31 413
Sum finansinntekter	1 387 466	586 080

Note 6. Skatt**Årets skattekostnad fremkommer slik:**

	2014	2013
Betalbar skatt på årets resultat	1 058 398	470 495
Betalbar skatt på formue	140 463	96 316
Feil i skatt fra tidligere år	0	-26 804
Endring utsatt skatt/skattefordel	6 464	42 833
Årets totale skattekostnad på ordinært resultat	1 205 325	582 840

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Ordinært resultat før skattekostnad	4 516 590	1 858 486
Permanente forskjeller	-572 656	15 440
Endring midlertidige forskjeller	-23 941	-193 586
Grunnlag betalbar skatt	3 919 993	1 680 340
Skatt, 27% som utgjør sum betalbar skatt på årets skattemessige resultat	1 058 398	470 495
Beregnet formuesskatt til staten	140 463	96 316
Sum	1 198 861	566 811

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:

Betalbar skatt på årets resultat	1 058 398	470 495
Formuesskatt	140 463	96 316
Sum betalbar skatt	1 198 861	566 811

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

Anleggsmidler	1 236 545	1 137 122
Omløpsmidler	-75 482	0
Gjeld	0	0
SUM	1 161 063	1 137 122

(+)Utsatt skatt /(-)skattefordel	313 487	307 023
----------------------------------	----------------	----------------

Note 7. Finansielle anleggsmidler

Aksjer og andeler

	Kontor- sted	Eier/ stemmeandel	Resultat 2014	Egen- kapital pr. 31.12.14	Bokført verdi pr. 31.12.14	Bokført verdi pr. 31.12.13
Aksjer i Larvik Saneringsselskap AS	Larvik	50,00 %	48 977	3 554 638	100	100
Aksjer i LABO Prosjekt AS	Larvik	100,00 %	-100 351	2 339 387	1 006 000	1 006 000
Aksjer i Karistranda Utbygging AS	Larvik	50,00 %	3 826	2 114 952	1 165 500	1 165 500
Aksjer i Torstvedtbakken AS	Larvik	51,00 %	-18 294	1 123 472	520 200	520 200
Aksjer i Frenvikrønningen AS	Larvik	50,00 %	1 908 140	-1 040 215	503 000	503 000
Aksjer i Husebyjordet AS, under avvikling	Larvik	50,00 %	66 346	1 096 347	525 000	525 000
Aksjer i Nansetgata 65 AS	Larvik	50,00 %	-160 743	2 865 695	3 275 370	6 550 740
Aksjer i Veldrebacken Prosjekt AS	Larvik	33,33 %	-402 717	-157 199	1 060 000	1 060 000
Aksjer i Hovland Park AS	Larvik	40,00 %	-83 823	2 916 177	1 200 000	0
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	300
Andel i NBBL	Larvik				1	1
Bokført verdi 31.12.2014					10 897 520	12 972 890

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

Selskap:	Transaksjon:	Beløp 2014	Intern- gevinst:
Larvik Saneringsselskap AS	Tjenestesalg fra mor til datter	20 000	20 000
Labo Prosjekt AS	Tjenestesalg fra mor til datter	21 308	21 308
Karistranda Utbygging AS	Tjenestesalg fra mor til datter	445 108	445 108
Torstvedtbakken AS	Tjenestesalg fra mor til datter	20 000	20 000
Frenvikrønningen AS	Tjenestesalg fra mor til datter	20 000	20 000
Husebyjordet AS	Tjenestesalg fra mor til datter	15 000	15 000
Nansetgata 65 AS	Tjenestesalg fra mor til datter	450 296	450 296

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

Langsiktige fordringer

	2014	2013
Lån til Veldrebacken Prosjekt AS	1 450 000	1 450 000
Lån til Enigheten Eiendom AS	575 000	575 000
Lån til Frenvikrønningen AS	420 000	250 000
Bokført verdi 31.12	2 445 000	2 275 000
Bokført verdi finansielle anleggsmidler 31.12	13 342 520	15 247 890

Note 8. Kasse, bank og post

	2014	2013
Bankinnskudd Sikringsfond for felleskostnader	-	180 932
Bankinnskudd skattetrekk- og arbeidsgiveravgiftskonto	1 676 249	1 549 549
Andre bankinnskudd, kasse og post	8 937 134	9 450 532
Sum kasse, bank og post	10 514 288	11 181 013

Note 9. Egenkapital

	Andels- kapital	Annen egenkapital	SUM
Egenkapital pr. 01.01.14	1 690 975	32 998 576	34 689 551
Nye medlemmer i 2014	148 200	-	148 200
Strøkne medlemmer i 2014	-48 575	-	-48 575
Årets resultat	-	3 311 265	3 311 265
Egenkapital pr. 31.12.2014	1 790 600	36 309 841	38 100 441

Note 10. Bundne fondsmidler

	2014	2013
Sikringsfond for felleskostnader:		
Saldo 01.01	180 932	3 671 663
Tilført renter i løpet av året	3 072	98 006
Utbetalt i forbindles med avvikling av fondet	-184 004	-3 588 737
Saldo 31.12	-	180 932

Note 11. Langsiktig gjeld / Pantstillelser og garantier

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

	2014	2013	
Gjeld til kredittinstitusjoner	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stilt som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Pantelån	14 679 546	Anleggsmidler	20 043 861

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 Husebyjordet AS med inntill kr. 1.600.000,-.

Note 12. Annen kortsiktig gjeld

	2014	2103
Påløpte, avsatte feriepenges	2 152 103	2 071 780
Depositum, utvalgsmidler	1 619	1 587
Annen kortsiktig gjeld	323 616	406 624
Sum annen kortsiktig gjeld	2 477 338	2 479 991

Note 13. Klientmidler

Larvik Boligbyggelag har i sin virksomhet som eiendomsmegler et klientansvar pr. 31.12.2014 på kr. 11 370 145,-. Inntående beløp på klientkonto - klientmidler - pr. 31.12.2014 er kr. 11 370 145,-.

Note 14. Endringer i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld

	2014	2013	Endring
Varer	8 754 200	3 423 125	-5 331 075
Kundefordringer	6 214 896	4 112 915	-2 101 981
Leverandørgjeld	1 953 879	1 284 131	669 748
Sum endring			-6 763 307

Årsregnskap 2014 - **Kontantstrømoppstilling**

	Note	2014	2013
<i>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</i>			
Resultat før skattekostnad		4 516 590	1 858 486
Periodens betalte skatt		-566 811	-909 460
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		-	-40 000
Ordinære avskrivninger	4	918 499	979 833
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	14	-6 763 307	-3 705 585
Endring andre tidsavgrensningsposter		262 526	209 054
Endring i andre forpliktelser		-180 932	-3 490 732
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-1 813 435	-5 098 404
<i>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</i>			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		-	40 000
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	4	-123 720	-427 629
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	7	-1 200 000	-6 566 740
Utbetalinger ved lån til nærstående selskaper	7	-170 000	-475 000
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	7	3 275 370	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		1 781 650	-7 429 369
<i>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</i>			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		-	8 000 000
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-734 565	-705 855
Inn-/utbetalinger av andelskapital		99 625	21 825
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-634 940	7 315 970
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-666 725	-5 211 802
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01		11 181 013	16 392 815
Kontanter og kontantekvivalenter 31.12	8	10 514 288	11 181 013



Astrid Laursen, styreleder i Valbyskogen borettslag er strålende fornøyd etter rehabiliteringen.



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 3 311 265. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, 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 regnskapsestimaterne 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.

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 2014 og av resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret, som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Offices in:

Oslo	Haugesund	Stavanger
Alta	Knarvik	Stord
Arendal	Kristiansand	Straume
Bergen	Larvik	Tromsø
Bodø	Mo i Rana	Trondheim
Elverum	Molde	Tynset
Finnsnes	Narvik	Tønsberg
Grimstad	Sandefjord	Ålesund
Hamar	Sandnessjøen	

KPMG AS, a Norwegian member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening



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, 25. mars 2015
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor

OVERSIKT OVER LABOS STYRE OG ANSATTE PR. 31.12. 2014

STYRET

Anders Villum - *leder*
Hege Voll Midtgaard - *nestleder*
Hugo Skau Carlsen
Anne Norli
Cathrine Roll-Matthiesen
Lisbeth Eikenæs
Hege Voll Midtgaard - *på valg i 2015*
Cathrine Roll-Matthiesen - *på valg i 2015*
Lisbeth Eikenæs - *på valg i 2015*
Thor Espen Tholfsen - *ansattes representant*
Ida Marie Waale - *ansattes observatør*

Vararepresentanter til styret

Ingar Jozefowicz
Øivind Holm Olsen
Torunn Myhre
Thorleif Krøgli
Ingrid Sedal
Bente Madsen
(*valgte vararepresentanter er på valg*)
Aleksander Berg - *ansattes representant*
Hilde Merete Ramberg - *vara observatør*

Valgkomite

Ståle Landmark
Grete Ekenes
Øivind Holm Olsen - *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



Hovland borettslag i ny prakt



Nye innglassede balkonger på alle blokkene.

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
SKREPPSTAD	40	1958	4/6 MANNSBOLIGER
SKIRINGSALSGT.	10	1957	4/6 MANNSBOLIGER
STAVERN II	24	1959	4 MANNSBOLIGER
JEGEBORGSGT 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
SKREPPSTADVN 16 C	32	1975	BLOKK
SØNDRE TORSRØD	44	1973	REKKEHUS
SOLSTAD III	28	1973	REKKEHUS + 8 MANNSBOLIG
SKREPPSTAD ØST	56	1975	BLOKK
HOVLAND	96	1974	BLOKK
VESTRE TORSRØD	60	1975	REKKEHUS
AMUNDRØD	36	1975	REKKEHUS
JEGERSB.TERR. I	21	1977	BLOKK
NORDRE BRATTÅS	18	1980	BLOKK
NORDRE HAGAVEI	36	1978	BLOKK

NAVN	ANTALL	BYGGEÅR	BYGNINGSTYPE
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
TÅRNGÅRDEN	30	2000	HØYBLOKK
BYTERRASSEN	44	2000	BLOKK
BYHAVEN	41	2001	BLOKK
YTTERSØLIA	30	2001	BLOKK

NAVN	ANTALL	BYGGEÅR	BYGNINGSTYPE
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
SØNSEBERGET	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
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		
BETJENINGSBOLIGER SYKEHUSET	53		Blokk
STIFTELSEN MODERNE HJEM FOR ELDRE	30		Blokk
STIFTELSEN GLASSVÆRKGÅRDEN	39	1993	Blokk
STIFTELSEN LARDAL ELDRESENTER	10	1991	Leiligheter småhus
SAMEIET PRINSEKVARTALET	12		Næring og boligblokk
SAMEIET TÅRNGÅRDEN	9		Blokk

NAVN	ANTALL	BYGGEÅR	BYGNINGSTYPE
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 JEGERSBORG GT. 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		Lavblokk
SAMEIET HOVLANDVEIEN 81/83	8		Lavblokk
VELFORENINGEN PETTER WESSEL		Velforening	
LARVIK SANERINGSSKAP AS		Aksjeselskap	Eierandel 50 %
LABO PROSJEKT AS		Aksjeselskap	Eierandel 100 %
FRENIKRØNNINGEN AS		Aksjeselskap	Eierandel 50 %
KARISTRANDA UTBYGGING AS	13	Aksjeselskap	Eierandel 50 %
TORSTVEDTBAKKEN AS		Aksjeselskap	Eierandel 51 %
HUSEBYJORDET AS		Aksjeselskap	Eierandel 50 %
VELDREBAKKEN PROSJEKT AS		Aksjeselskap	Eierandel 33,33 %
NANSETGATA 65 AS		Aksjeselskap	Eierandel 50 %
HOVLAND PARK AS		Aksjeselskap	Eierandel 40 %
ANTALL BOLIGER TIL FORVALTNING	4043		



Flügger, Sommerfelt Elektro, Carlsen Fritzøe og mange fler gir medlemmer bonus og rabatt.

MEDLEMSFORDELER

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

Krever aktivert kort

- Hitz Optikk
- Sommerfelt Elektro
- Dekkspesialisten
- Lampehuset
- Flügger farve
- Carlsen Fritzøe Larvik
- Carlsen Fritzøe Stavern
- Gustavsven 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
- Sembo
- Thon Hotels
- Kraftinor
- Sector Alarm
- Hurtigruten
- Via Tours
- Hello – telefoni
- medlemsshoppen.no (nettbutikk)
- Haugenbok.no (nettbutikk)
- Bioflame
- Billån for boligbyggelagsmedlemmer



Foto: | 3 D fra Diakritt | Line Loholt | Myriam Bjerkli | Nils Erik Kvamme | Alise Myhre | Grafisk produksjon: Preutz Tlf. 415 07 550

