

# ÅRSRAPPORT 2010





Foto:  
Alise Myhre  
Myriam Bjerkli  
morgueFile

Grafisk produksjon:  
Preutz.as

# Innhold



- 03 Direktørens kommentar
- 04 Styrets beretning for 2010
- 15 Regnskap
- 18 Noter
- 21 Kontantstrømoppstilling
- 23 Revisors beretning 2010
- 25 LABOs tillitsvalgte/ansatte/selskaper
- 26 Oversikt borettslag og selskaper
- 30 LABOs sikringsfond for felleskostnader
- 32 LABOs medlemsfordeler

**Det sku bo folk  
i husan.**

**Husan e som folk.**

**Folk treng hus  
og hus treng folk**

**i aill si ti.**



**Ole H. Bremnes**



Marius Brygge

## Direktørens kommentar

Asle Granerud - Adm. direktør

2010 har vært et godt år for LABO. I 2009 startet vi byggingen av 29 nye boliger som ble ferdigstilt nå i 2010. I 2010 har vi startet byggingen av ytterligere 37 boliger i 3 prosjekter i egen regi, som et resultat av godt forhåndssalg. Prosjektene ligger i Larvik sentrum, på Torstvedt og på Gon, og bygges i samarbeid med lokale entreprenører. Ytterligere 47 leiligheter er under oppføring på Marius Brygge. Dette prosjektet er, som de øvrige, organisert som et borettslag tilknyttet LABO, men med JM AS som byggherre.

Likevel er vi bekymret for utviklingen i boligmarkedet, både på nasjonalt og lokalt plan. Årsaken har vi påpekt ved flere anledninger i inneværende år: Det bygges for få nye boliger. Fremdeles stiger boligprisene mer enn normalt. Slik vil det være så lenge boligbyggingen ikke er tilstrekkelig til å dekke behovet. Rentenivået i en slik sammenheng tror vi spiller en langt mindre rolle enn at tilbudet av både nye og brukte boliger er for lite.

Myndighetene har vedtatt en rekke nye ideelle krav til nye boliger som skal bygges. Dette er krav som omfatter universell utforming, energibruk, brannsikkerhet og tredjepartskontroll. Det er mange forhold knyttet til disse kravene som både er riktige og nødvendige. Det er imidlertid heller ingen tvil om at de samme kravene er med på å fordyre og komplisere byggeprosessen. Konsekvensen av disse kravene kan bli en boligpolitikk som ikke bidrar til at det bygges flere boliger, men som dreier seg mest om å stille fordyrende og kompliserte krav til de nye boligene som skal bygges. De to ovennevnte forhold bidrar utvilsomt til fortsatt høye boligpriser. I tillegg er det store lokale variasjoner kommunene i mel-

lom når det gjelder kommuneplanenes arealdel og utfyllende bestemmelser til disse.

I Larvik ble det i fjor sommer vedtatt nye bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Dessverre er det store svakheter med de nye bestemmelsene. Som boligbygger opplever vi at boligbyggingen i Larvik er mye mer arealkrevende enn i våre nabobyer. Det er først og fremst krav til store lekearealer som bidrar til dette, men også krav til uteoppholdsareal ligger betydelig høyere enn i våre nabobyer og nabokommuner. Hvis disse bestemmelsene skal opprettholdes i fremtiden og forskjellen i bestemmelsene i forhold til våre nabokommuner er stor i Larviks disfavør, så kan dette medføre enten at boligbygging i Larvik blir altfor dyrt, eller at tomteprisene i Larvik må falle dramatisk. Vi frykter at det er en reell fare for at boligbyggingen i Larvik vil avta og at befolkningsveksten uteblir dersom nåværende bestemmelser til kommuneplanens arealdel blir stående.

Vi stiller oss bak uttalelsene til OBOS: Målet bør være at alle må få anledning til å skaffe seg en god bolig til en overkommelig pris. For å oppnå dette må vi vurdere andre virkemidler enn hva dagens boligpolitikk legger opp til.





1



2



3

1. Byggeplassen på Torstvedtbakken. 2. Leilighetene i Sønseberget rett før ferdigstilling. 3. Sønseberget i Helgeroa - 3D tegning. Dette er nå ferdig.

## Styrets beretning 2010

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 ligger i Larvik kommune. Vi har tilbakelagt nok et godt år for vår virksomhet. LABO fikk i 2010 et overskudd på 2,98 mill. før skatt. Egenkapitalandelen vår er solide 58 %.

2010 har vært et år preget av vekst for LABO. Vi har ansatt 4 nye personer og øket med 2 årsverk. I februar 2011 vil vi også ha en jurist ansatt i vår organisasjon. I LABOs strategiplan er det nedfelt et kontinuerlig behov for og mål om å styrke vår kompetanse. Det er en krevende konkurransesituasjon på våre virksomhetsområder. LABO skal levere tjenester med en gjennomgående høy kvalitet som våre medlemmer, våre borettslag og sameier er fornøyde med. En viktig forutsetning for å lykkes med dette, er å ha kompetente, motiverte og dedikerte ansatte. 2010 ble også året hvor vi for alvor kom i gang med bygging av boliger for våre medlemmer etter urolighetene i finansmarkedene.

Det er ingen tvil om at behovet for flere boliger er økende. Det er faktisk slik at faren for nye uroligheter i boligmarkedet er stor hvis det ikke bygges nok boliger. Slikt sett så er det en overhengende fare for at boligprisene fremdeles kommer til å stige langt mer enn generell prisvekst. Vår realøkonomi er utsatt for store påvirkninger fra endringer i boligmarkedet. For LABO er det viktig å ha en jevn byggeaktivitet. Vi skal bygge boliger for våre medlemmer, og vi arbeider hele tiden med planlegging av nye boligprosjekter. I 2010 ferdigstilte vi 29 boliger. I tillegg fikk vi et nytt frittstående borettslag med 15 boliger som kunde. Dette betyr at forvaltningsmassen vår økte med 44 boliger i 2010.

### Medlemmer

LABO har økt sin medlemsmasse med 384 medlemmer i 2010. Det er innmeldt 541 nye medlemmer i 2010. 157 medlemmer er strøket pga. manglende betaling av kontingent. Dette gir et medlemstall pr. 31.12.2010 på 8315 mot 7931 året før. Siden LABO ble grunnlagt og stiftet i 1946 er det nå over 15 000 personer som har vært medlem i LABO.

### LABOs forretningsførsel

LABO er forretningsfører for 119 tilknyttede borettslag. I tillegg er vi forretningsfører for 24 sameier, 8 frittstående borettslag, 4 stiftelser og 5 aksjeselskap. Totalt antall boliger i selskapene er 3879.

### Byggeaktivitet

En av våre viktigste oppgaver som boligbyggelag er å bygge attraktive boliger til våre medlemmer. I tiden etter urolighetene i finansmarkedene opplevde vi det som svært vanskelig å oppnå tilstrekkelig salg til å starte byggingen av nye prosjekter. I 2010 har denne situasjonen bedret seg utover i året. Vi er nå i gang med bygging av følgende nye boligprosjekter:

- 16 leiligheter i Bøketoppen borettslag midt i sentrum av Larvik. Prosjektet ferdigstilles høsten 2011.
- 13 leiligheter i Torstvedtbakken borettslag. Prosjektet ferdigstilles sommeren 2011.
- 8 leiligheter i Berglyveien på Gon. Prosjektet ferdigstilles senhøsten / tidlig vinteren 2011.
- 47 leiligheter på Marius Brygge. Prosjektet ferdigstilles



4. Eneboligene i rekke på Gon klare til innflytting. 5. Sven Stave får blomster av Einar Klepaker, daværende teknisk sjef i LABO og representant fra utbygger Vestfold-Telemark utbygging. 6. Nye balkonger i Strandgata, LABOs eldste borettslag. 7. Aslak Bolt-Evensen i LABO Boservice i gang med nytt gjerde i Hoffsgate.

les rett over sommeren 2011. Prosjektet er et samarbeid med JM AS.

29 boliger ble ferdigstilt i 2010:

- 11 eneboliger i Gon borettslag
- 12 leiligheter i Helgeroa i Sønseberget borettslag
- 6 leiligheter i Jerpekollen borettslag.

## Prosjekter under salg

Ved årsskiftet har LABO følgende prosjekter for salg:

- 16 leiligheter i Bøketoppen borettslag. Ferdigstillelse høsten 2011. I skrivende stund er 14 av 16 leiligheter solgt.
- Marius Brygge -47 leiligheter. Ferdigstillelse rett over sommeren 2011. Det er solgt 35 av 47 leiligheter.
- Utvidelse av Verningen borettslag på Verningen -4 leiligheter. Bygging ikke igangsatt.
- Berglyveien borettslag på Gon. 6 av 8 leiligheter er solgt. Prosjektet ferdigstilles mot slutten av 2011.

Samlet har vi ved årsskiftet 75 boliger for salg i prosjekter – bygging av 71 av disse er igangsatt, hvorav 50 var solgt ved årsskiftet.

## Prosjekter under planlegging

LABO har fremdeles mange boligprosjekter under planlegging, over 100 nye boliger vurderes i tiden som kommer. Selv om markedssituasjonen fremdeles er preget av urolighetene i finansmarkedene, så vurderer vi det som svært viktig at vi prioriterer planlegging av nye boliger for våre medlemmer.

Følgende prosjekter er for tiden på forskjellige stadier i planleggingen og eventuell deltakelse:

- 17 leiligheter på Karstrand
- 20-40 boliger på Gon
- 20-25 boliger på Solstad i Stavern
- 20-25 boliger på Enigheten i Stavern
- Leiligheter/ rekkehus på Veldrebakken

Det jobbes også med flere boligprosjekter utenom disse.

## Borettslagenes vedlikehold

I 2010 har det blitt utført vedlikeholds- og rehabilitering i borettslagene for 49 mill. LABO har hatt byggeledelsen i de større prosjektene. Noen av prosjektene som nevnes er:

- Strandgata 57 borettslag har bygget nye innglassede balkonger, og er i ferd med å skifte vinduer. Prosjektkostnaden er ca. 7,8 mill.
- Jegersborggt. 8 borettslag monterte varmepumper i borettslaget. Kostnad ca. 1,1 mill.
- Stavern III og Solstad III borettslag har skiftet vinduer. Solstad III har i tillegg skiftet kledning og drenert. Totalkostnad i disse prosjektene var 2,5 mill.
- Heibergsgate borettslag har revet og bygget nye garasjer. Kostnad 1,45 mill.
- Frostvedtveien borettslag har rehabilitert garasjer og drenert. Kostnad 1 mill.
- Hoffsgate borettslag har bygget nye kildesorteringshus og satt opp nye gjerder til en kostnad på ca. 1 mill.

Vi har i løpet av året jobbet med en revisjon og fornyelse av vår tekniske tilleggskontrakt. Målet er å forbedre denne ytterligere slik at den kan bli et enda bedre redskap for planlegging og gjennomføring av vedlikehold i borettslagene. Vi har gått til anskaffelse av dataverktøyet BEVAR. BEVAR benyttes som et rapporteringsverktøy til vedlikeholdsrapportene. BEVAR er godkjent av



Sikkerhet var hovedtema på årets konferanse for tillitsvalgte. Her representert ved Jon Edward Hansen, Larvik brannvesen, Håkon Jacobsen, teknisk sjef LABO og Ludvig Refsholt, Larvik brannvesen.

Husbanken. Dermed er det mulig å søke Husbanken om tilskudd til planlegging og prosjektering av vedlikehold og rehabilitering.

## Omsetning av boliger gjennom GARANTI Eiendomsmegling

Omsetningen av antall bruktboliger har steget i 2010. Boligmarkedet har bedret seg etter hvert som ettervirkningene av finanskrisen har avtatt. Konkurransen er imidlertid økt gjennom ytterligere en nyetablering innen eiendomsmegling.

GARANTI LABO gjennomførte totalt 294 boligformidlinger i 2010, mot 258 i 2009. Antall omsatte borettslagsboliger var 191 mot 199 i 2009. Gjennom andre eiendomsmeglere ble det i 2010 omsatt 88 borettslagsboliger, mot 75 i 2009, slik at i Larvik ble det til sammen omsatt 279 borettslagsboliger i 2010, mot 274 i 2009. LABOs markedsandel på borettslagsboliger var ca. 68 % i 2010.

I 2010 solgte vi 24 selveierboliger, det samme som i 2009.

Av Garantikjedens 35 meglerrontorer landet rundt var LABO Garanti det 3. største meglerkontoret basert på antall omsatte boliger. Det er all grunn til å være særdeles fornøyd med en slik plassering, vi ble kun slått av Nordre Vestfold og Bergen.

Garanti LABO var, som i 2009, ved utgangen av 2010 den nest største eiendomsmegleren av brukte boliger i Larvik. Den totale markedsandelen vår i Larvik på bruktboligomsetning var ca. 21 %.

## Forkjøpsrett for medlemmer

I 2010 er det 54 medlemmer som har benyttet sin forkjøpsrett ved kjøp av brukt bolig, mot 59 i 2009. I snitt blir hver 5. bolig tatt på forkjøpsrett av våre medlemmer. Muligheten til å benytte forkjøpsrett er den viktigste medlemsfordelen i LABO.

## Generalforsamlingen 2010

LABOs ordinære generalforsamling ble avholdt 11. mai 2010 på Grand Hotel.

Foruten 70 delegerte fra borettslag tilknyttet LABO, og 8 delegerte fra ikke-boende andelseiere, møtte medlemmer av styret, valgkomiteen og ansatte, samt vår revisor KPMG AS.

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

## Styret

Styret har hatt 8 møter i 2010. Det er behandlet i alt 76 protokollerte saker.

## Administrasjonen

Administrasjonen består ved utgangen av 2010 av 21 ansatte med til sammen 19,8 årsverk. Dette betyr at staben er økt med 1 årsverk i 2010.

## LABO Boservice

Det er fremdeles en stor etterspørsmål tjenester fra Boservice. Virksomheten har økt med ett årsverk i 2010 og teller nå 14 ansatte fordelt på 13,6 årsverk. I tillegg kommer ca. ett årsverk til vikarhjelp i forbindelse med ferieavvikling og andre hektiske perioder. Behovet for kompetanse og tjenester innenfor flere fagfelt er stort når det gjelder eiendomsdrift. Vi antar at Boservice vil ekspandere ytterligere i årene fremover.

Avdelingen har et overskudd på driften i 2010 på kr. 467.000 etter at interne poster er hensyntatt. Se for øvrig note i regnskapet.

## Opplæring/kompetanse kurs og konferanser

*Konferanse for tillitsvalgte*  
LABOs årlige konferanse for tillitsvalgte ble denne gang avholdt på Quality Grand Hotel i Kongsberg. Dette var LABOs 25. konferanse. Som vanlig var konferansen svært godt besøkt med nærmere 130 deltakere. Temaet denne gang var trygghet i borettslaget med vekt på skadeforebyggende tiltak.

Larvik Brannvesen bidro denne gangen til en grundig og solid gjennomgang av kritiske faktorer i borettslagene og hva borettslagene kan og bør gjøre for å unngå brann og alvorlige konsekvenser som følge av brann. Gunnar Andersen fra NBBL fulgte opp med en innføring i hvilke skadeforebyggende produkter og tjenester som borettslagene kan og bør benytte seg av.

*Opplæring og kompetanse i virksomheten*  
Opplæring og kompetanse er viktige kriterier for å oppretthol-





1. Aktivering av kort har vært tema gjennom året. Sylvia Henden ble nr 1.000 som aktiverte kortet sitt.

2. Det har i 2010 vært mange konkurranser på LABOs nyhetsbrev og i sosiale medier. Amena var heldig vinner av billetter til Hotel Kokkelimonke på Bølgen.

de kvaliteten i våre tjenester. Vi har krav til offentlig godkjenning både når det gjelder regnskapsførsel og eiendomsmegling. For å beholde godkjenningen så er det påkrevd en kontinuerlig etterutdanning av de ansatte. Mange av LABOs ansatte har i 2010 deltatt på en rekke kurs og konferanser, bl.a.:

- NBBLs lederkonferanser
- NBBLs forsikringskonferanse
- Kurs i boligjuss
- Fagkurs innen skatt, regnskap og økonomiforvaltning
- Ulike fagkurs og konferanser innen eiendomsmegling i regi av GARANTI Eiendomsmegling og Norges Eiendomsmeglerforbund
- Ulike kurs innen byggtekniske fag
- Konferanser om medlemsfordeler

### Informasjon og markedsføring

Det drives et kontinuerlig målrettet arbeid for å styrke markedsføringen av boligbyggelagene i Norske Boligbyggelag og av LABO lokalt. Det har opp gjennom årene vært satset på forskjellige kanaler, og i 2010 har aktivering av kort og utsending av nyhetsbrev og elektronisk DM hatt hovedfokus. LABO har fulgt opp lokalt både med å få lokale medlemsfordeler inn i løsningen og har nådd NBBL Partners sentrale målsetningen om å få mer enn 20 % av medlemsmassen til å aktivere kortet.

### Fra medlemskort til fordelskort

Vi er stolte av vårt fordelsprogram, hvor en gjennomsnittlig husstand kan spare betydelige beløp ved å bruke medlemskortet. Det skal lønne seg å være LABO-medlem. De fleste av oss bytter ikke bolig så ofte, men det skal være lønnsomt å være medlem av LABO også de årene du ikke har brukt for medlemskapet til å kjøpe deg bolig. Norske Boligbyggelag har på vegne av boligbyggelagene inngått rabattavtaler på forsikring, telefoni, banktjenester og mye annet. LABO har inngått rabattavtaler med en rekke forretninger og bedrifter i Larvik. Til nå har det vært nok å vise kortet for å få rabatt. Det er et mål at også de lokale avtalene skal inn på kortløsningen. Dette arbeidet ble startet på slutten av 2010.

### Sosiale medier/

#### Facebook og Nyhetsbrev

Nytt av året er satsningen på nyhetsbrev som en informasjonskanal. Nyhetsbrevet går til de som melder sin interesse på hjemmesidene og de som har aktivert kortet sitt. Nyhetsbrevet har vist seg å være en effektiv informasjonskanal der brukerne responderer kjapt på alt fra medlemstilbud til å melde adresseendring. Nytt av året er også at LABO lanserte sin egen side på Facebook. Der publiserer vi nyheter om boligprosjekter, medlemstilbud med mer. Vi er

av den oppfatning at dette er en kommunikasjonskanal som kan skape en god og uformell dialog med våre medlemmer slik at vi kan bli en enda bedre medlemsorganisasjon.

### Juniormedlemskap

LABO har medlemmene sine godt fordelt i alle aldre, men vi har et ønske om at flere yngre skal bli LABO medlem. Juniormedlemskapet skal gi våre yngste medlemmer en god ansiennitet i LABO den dagen de trenger egen bolig. Tiden fra man er barn til man blir voksen og skal etablere seg, går raskere enn vi aner. For å hjelpe unge inn på boligmarkedet, etablerte vi juniormedlemskapet i 2009. Som juniormedlem betaler du kun andelen i boligbyggelaget når du melder deg inn. Du slipper å betale medlemskontingent frem til du fyller 18. år. Juniormedlemskapet har blitt en suksess og blir en god inngangsbillett for flere unge som skal kjøpe sin første bolig.



### *Medlemsarrangement i Bølgen*

Vi har i noen år hatt medlemsrabatt på ulike kulturarrangement i byen. Høsten 2010 satset vi på et eget arrangement i samarbeid med Bølgen Kulturhus. Vi fikk en svært gunstig pris til medlemmene på forestillingen Cirkus Cirkör. I tillegg til kulturarrangementet hadde vi også stand i foajéen på Bølgen. Våre medlemsfordeler ble presentert, det var anledning til å melde seg inn i LABO og til å aktivere fordelskortet. Vi presenterte også våre nye boligprosjekter. Arrangementet ble en suksess som frister til gjentakelse. Flere av våre samarbeidspartnere på medlemsfordeler var også med oss i Bølgen denne dagen.

### *Bomagaset*

I 2010 har vi fortsatt samarbeid med 15 andre boligbyggelag om utgivelse av Bomagasinet. Bomagasinet kommer ut 4 ganger i året og distribueres til alle våre medlemmer. På grunn av fusjoner har det blitt en del færre lag som er med på samarbeidet. NBBLs medlemsundersøkelse viser at medlemsbladene fortsatt scorer høyest når medlemmene skal rangere hvor de ønsker informasjon fra LABO. Imidlertid er det neppe tvil om at nyhetsbrev og ulike sosiale medier etter hvert vil bli minst like viktige kanaler.



*LABO med eget medlemsarrangement på Bølgen i 2010. Vi tilbød superrabatt på "Cirkus Cirkör", aktivering av kort, informasjon om nye byggeprosjekter og innmelding.*

## Banktjenester

Fremdeles er LABOs bankavtale med Larvikbanken en svært god avtale for både LABO og våre borettslag og sameier. Bankavtalen innebærer at lånerenten bestemmes på basis av 3 måneders pengemarkedsrente. Dette betyr at renten blir regulert hvert kvartal for alle våre kunder. Det lave rentenivået har vedvart i 2010. Det har vært nødvendig med en lav rente for å stimulere aktiviteten i norsk økonomi. Det er fremdeles slik at kravene er skjerpet når det gjelder finansieringen av nye byggeprosjekter. Det kreves økonomiske garantier og egenkapital inn i prosjektene. LABO og våre borettslag er imidlertid ettertraktede og attraktive kunder for bankene i Larvik. Sammen med forsikring mot usolgte boliger, så bidrar dette til å gjøre det lettere å finansiere nye boligprosjekter.

Det aller viktigste grunnlaget for en god bankavtale er størrelsen på den porteføljen vi kan tilby til bankene:

Samlede lån i Larvikbanken er pr. 31.12. 2010 på ca. 422 mill. kr., hvorav ca.9 millioner var lån til byggeprosjekter og/ eller tomtekjøp. Totale innskudd ved årsskiftet er på ca. 96 mill. kroner. I våre utbyggingsselskap har vi finansiert byggingen av henholdsvis Bøketoppen og Torstvedtbakken i DnB NOR.

Vår avtale med Larvikbanken ga oss i 2010 en gjennomsnittlig lånerente på 3,2 % mot 4 % i 2009. Innskuddsrente var på 1,9 % mot 3 % i 2009.

## Husbanken

Husbanken har i alltid vært en attraktiv og trygg långiver. Det stilles strenge krav til utforming og byggeskikk for å få lån i Husbanken. Dette sikrer gode kvaliteter i boligprosjektene. Vi vil fremdeles prioritere Husbanklån på våre nye boligprosjekter i tiden fremover. Borettslagenes samlede lån i Husbanken er på

ca. 508 mill. kroner ved årsskiftet. I tillegg har Kommunalbanken finansiert en total fellesgjeld på 84 millioner i noen borettslag som består av omsorgsboliger. Husbankens flytende rente i 2010 har vært 2,52 % i gjennomsnitt.

## Forsikringstjenester

I 2010 hadde vi 58 forsikrings-skader i borettslag og andre selskaper. De fleste av disse var den mest vanlige skaden – vannlekkasje som regel som følge av brudd i avløpsrør eller vannrør. Mange av vannskadene er også knyttet til koblinger til oppvask- eller vaskemaskin. Antatt erstatningsbeløp i 2010 blir på i overkant av 4 mill. kroner. Dette utgjorde 47 % av betalt premie. Total forsikringspremie utgjorde i 2010 ca. 8,8 mill. kroner mot 8,3 mill. kroner i 2009.

## IKT

Driften av våre datasystemer ligger ellers i Oslo hos BBL Data-kompetanse AS. Dette betyr at datasikkerheten blir ivarettatt på en trygg måte og tilfredsstillende alle lovpålagte krav. Vår sentrale løsning er svært driftssikker. Vi har hatt lite "nedetid", og i de tilfeller hvor dette har forekommet, så har årsaken vært linjebrydd. Styreportalen for våre boligselskaper har vært i drift i over et år, og nær samtlige benytter i dag portalen. Vi vil i løpet av 2011 gå over til å avertere forkjøpsretten til våre tilknyttede borettslagsboliger på internett.

## Forvaltningsoppgaver

Pr. 31.12.2010 forvalter boligbyggelaget 3879 boliger i 119 tilsluttede borettslag, 8 frittstående borettslag, 4 stiftelser, 24 sameier og et aksjeselskap. Samlet forvaltningsmasse er 160 selskaper medregnet våre prosjektselskaper. I 2010 har vår forvaltningsportefølje øket med 4 selskaper med til sammen 44 boliger.

## Innkrevning av felleskostnader

I 2010 utgjorde de samlede felleskostnader ca. 192 mill. kroner, mot 184 mill. i 2009. Ca. 5,1 mill. er utestående ved årsskiftet. Dette tilsvarer 2,6 % av den totale innkrevningen mot 2,9 % i 2009, og viser positivt en fortsatt nedgang i restansene.

De aller fleste borettslagene er medlem av vårt lokale sikringsfond. Dette betyr at borettslagene får dekket konstaterede tap av felleskostnader. Egenandelen er 10 % av tap av felleskostnader. Sikringsfondet mot tap av felleskostnader utgjør 1,7 % av samlede innkrevde felleskostnader. Det er fastsatt en forskrift om sikringsordninger i borettslag som vil tre i kraft fra 1.1.2013. Forskriften innebærer at LABOs eget sikringsfond innen den tid må avvikles fordi fondet ikke vil tilfredsstillende minstekravene i forskriften. Etter all sannsynlighet vil det bli utarbeidet en ny sikringsordning som blir tilbudt felles for borettslag i Norge.

## Samarbeid med borettslagene

Ansatte fra administrasjonen har deltatt på nær samtlige av borettslagenes og sameienes generalforsamlinger, samt noen styremøter der deltakelse har vært ønskelig fra boligselskapene.

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





1. Herregårdsbakken fikk prisen for sitt gode bomiljø. Her tester Asbjørn Guren trimsykkelen. 2. Under overrekkelsen på Kongsberg. Bente Westrum (tv) representerte Herregårdsbakken, Anne Sofie Ørbæk og Lisbeth Eikenæs fra Byterrassen. 3. Byterreassen er godt tilrettelagt også for dem som har tatt slike kjøretøy i bruk. 4.+5. Beboerne i Herregårdsbakken bidrar til flotte blomster arrangementer i laget.

## Bomiljøprisen 2010

Den årlige bomiljøprisen for våre borettslag ble i 2010 delt mellom Byterrassen borettslag og Herregårdsbakken borettslag.

Det er LABOs miljøutvalg som arrangerer konkurransen og står for juryarbeidet. Begge lag er svært opptatt av å skape gode bomiljøer slik at beboerne skal trives og føle seg trygge. De har gjennomført en rekke tiltak med stor suksess, bl.a. julebord i garasjelegget i Byterrassen og trimutstyr i fellesstue i Herregårdsbakken, samt andre sosial aktiviteter.

Begge lag er forbilder når det gjelder å ta vare på og utsmykke utearealene. Prisen ble overrakt på konferansen for tillitsvalgte på Kongsberg. Premien består av en plakett i Larvikitt og ble denne gangen delt med kr 10.000 på hver.





Herregårdsbakken



1-4 "Ut på tur - aldri sur". Miljøutvalgets tur til Fossesholm ble fulltegnet og en trivlig opplevelse.

## Miljøutvalget

Utvalget har som vanlig stått for 2 arrangementer i 2010. Det ble arrangert tur til Fossesholm herregård på Vestfossen og Solberg Spinderi i Solbergelva, og juletreffest på Nanset IFs klubbhytte. Turene til miljøutvalget er svært populære, og ble fulltegnet umiddelbart. Juletreffesten har alltid vært et populært tiltak både for små og store. Juletreffesten i 2010 hadde nok en gang over 130 påmeldte. Det ble plass til alle og Teddy Scott sørget som vanlig for underholdningen.

## Samarbeid mellom boligbyggelagene i Vestfold og Telemark

I Vestfold er situasjonen slik at boligbyggelagene i Horten og Holmestrand har fusjonert med USBL. I Tønsberg fusjonerte Tønsberg og Nøtterøy boligbyggelag med OBOS. Det foregår i skrivende stund fusjonsforhandlinger mellom Sandefjord Boligbyggelag og USBL. Dette betyr at samarbeidet mellom boligbyggelagene er avsluttet i den form vi opprinnelig hadde tenkt oss. Hvis fusjonen mellom Sandefjord og USBL blir vedtatt og gjennomført, så er LABO det siste selvstendige, lokale boligbyggelag i Vestfold.

I 2010 innledet vi samtaler med Porsgrunn Bamble Borgestad boligbyggelag (PBBL) om et samarbeid. Det er foretatt en

kartlegging av aktuelle samarbeidsområder. Lagene ser at det foreligger gode gevinster gjennom at man bl.a. kompletterer hverandre på ulike kompetanseområder, gjennomfører opplæring av ansatte i felles regi og samarbeider om medlems-tjenester. Resultatet fra disse samtalen er en vedtatt samarbeidsavtale mellom LABO og PBBL. Vi har i 2011 startet med felles kurs for ansatte. Det er et mål at samarbeidet etter hvert skal omfatte alle virksomhetsområder i lagene.

## Larvik kommune

Vi har i perioden 1996-2001 bygget 202 omsorgsboliger i samarbeid med Larvik kommune. Boligene er organisert som tilknyttede borettslag, og forvaltes av LABO.

Regjeringen har nå vedtatt at det skal åpnes for at kommunene kan samarbeide med private om bygging av omsorgsboliger. Dette betyr at regelverket for investeringstilskudd for omsorgsboliger vil bli endret. Hvordan og hva tilskuddet rent konkret kan brukes til, og hvor store frihetsgrader kommunen har i sin anvendelse av tilskuddet, framstår fortsatt som nokså uklart.

## Lardal kommune

LABO utfører også forvaltningsoppgaver for Lardal kommune. Vi har forvaltningen for 10 eldrebo-

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

## 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 byggevirkksomheten fra LABO som medlemsbedrift og forvalter av boligselskap. LABO leverer tjenester til selskapet i form av byggeledelse og salg av nye boliger. Boligene som bygges i selskapet skal tildeles LABOs medlemmer før de selges fritt. LABO Prosjekt AS er byggherre i prosjektene Bøketoppen og Berglyveien.

## Larvik Saneringselskap AS

LABO eier selskapet sammen med JM Byggholt AS. Eierandelen er 50 %. Det er pt ingen aktivitet i selskapet.

## Frenvikrønningen AS

Selskapet eies av LABO og Telemark Vestfold Utvikling AS. Selskapet eier et attraktivt tomteområde på Gon. Tomten er regulert til ca. 60 boliger. Første utbyggingsetappe er gjennomført med 11 eneboliger. Neste etappe er under prosjektering ved årsskiftet og legges ut til salg i løpet av vinteren/ våren 2011. Prosjektet vil bestå av 6 eneboliger og 3 tomannsboliger.



## 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.

## Torstvedtbakken AS

Selskapet eies av LABO (51 %) og ASO (Byggmester Arve Ståle Olsen) Eiendomsutvikling AS (49 %). Selskapet har for tiden 13 boliger under bygging.

## BBL data- kompetanse AS

LABO er aksjonær i BBL-data-kompetanse AS. Selskapet driver utvikling av våre dataløsninger og drifter også våre datasystemer gjennom en sentral løsning. Selskapet har tilhold i Akersgata i Oslo.

## GARANTI Eiendomsmegling

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

GARANTI består av 36 eiendomsmeglere lokalisert i forskjellige byer. LABO er fornøyd med kjedesamarbeidet og vurderer kjedekonseptet som strategisk viktig for eiendomsmeglingen vår.

## NBBL Partner AS blir til Partner AS

NBBL Partner AS er et selskap som formidler forsikrings-, finans-, og teleprodukter. Selskapet arbeider også med å inngå avtaler om medlemsfordeler på vegne av de fleste boligbyggelagene i Norge og står blant annet for utviklingen av For-delskortet. Selskapet var eiet av NBBL, men på NBBLs landsmøte i 2010 ble det vedtatt at NBBL Partner AS skulle selges til de medlemsboligbyggelag som bruker eller ønsker å bruke det. De viktigste årsakene til dette, var et ønske om at NBBL skal rendyrkes som en boligpolitisk organisasjon, samt at NBBL ikke skal drive forretningsvirksomhet som er i direkte konkurranse med andre boligbyggelag som er medlemmer av NBBL. Aksjene i selskapet ble lagt ut for salg i fjor høst. Boligbyggelagene hadde forkjøpsrett til aksjene etter størrelse på laget målt i antall boliger til forvaltning. LABO vedtok å kjøpe aksjer i selskapet fordi vi ser selskapet som strategisk viktig i arbeidet med å forhandle frem gode fordeler og betingelser for våre medlemmer og boligselskap. De aller fleste boligbyggelagene benyttet anledningen til å kjøpe aksjer, og samtlige aksjer ble solgt. En del av avtalebetingelsene for salget var også at selskapets bruk av navnet NBBL og NBBLs logo skal opphøre. Selskapet skifter nå navn til Partner AS.

## LABOs eiendommer

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

- **Prinsegata 4** Eiendommen er administrasjonens hovedkontor.
- **Prinsegata 2** Eiendommen består av 3 seksjoner hvorav LABO eier seksjon 1 og 2. Seksjon 1 benyttes til Garanti Eiendomsmegling, mens seksjon 2 leies ut. Denne seksjonen er ervervet med tanke på en eventuell utvidelse av hovedkontoret.
- **Elveveien 29** LABO Boser-vice har sitt hovedkontor på denne næringseiendommen.
- **Hospitalgata 35** Eiendommen består av 2 seksjoner hvorav LABO eier seksjon 1. Denne inneholder 3 utleieleiligheter samt et næringslokale som er utleid. 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 under utleie.
- **Brannvaktsgata 23** Eiendommen ble kjøpt i 2006. Den består av 2 leiligheter som leies ut.

## Helse, miljø og sikkerhet

LABO skal ha et godt arbeidsmiljø og følger arbeidsmiljølovens bestemmelser.

LABO har i 2010 hatt et sykefravær på 4,2 % mot 7,7 % i 2009. Sykefraværet viser en markant nedgang fra 2009 og ligger nå godt under landsgjennomsnittet for boligsamvirket.

Det er utnevnt to verneombud, ett i administrasjonen og ett i Boservice. Vi vurderte dette som nødvendig for de ansatte fordi virksomheten i administrasjonen og Boservice er svært ulike.

## 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. Styrets leder er en mann. I Lov om Boligbyggelag er det krav om representasjon av begge kjønn i styrene. I LABOs styre er det 7 medlemmer. Det betyr 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.

LABO har 11 kvinner og 10 menn ansatt i administrasjonen. I LABO Boservice er det 2 kvinner og 12 menn. Antall årsverk per 31.12.2010 er 33,6.

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

## Regnskapet for 2010

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

Regnskapet viser et overskudd i 2010 på kr. 2.970.916 før skatt.

Styret er fornøyd med resultatet for 2010.

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

## Forslag til anvendelse av overskudd

Årets overskudd på kr 2.065.440 etter skatt foreslås overført til annen egenkapital.

LABO har pr. 31.12.2010 en bokført egenkapital på kr. 27.636.785 mill.

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 2010.

Larvik, 31.12.2010 / 05.04.2011

  
Cathrine Roll-Matthiesen

  
Knut Pihl  
Styreleder

  
Anders Villum

  
Ingar Døler

  
Hege Voll Midtgaard

  
Anne Norli

  
Bjørn Komma

  
Asle Grønerud  
Adm. dir.



		2010	2009
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Organisasjonsmessige inntekter		3 167 077	3 229 462
Honorarer forvaltning		7 616 753	7 836 021
Prosjektadministrasjon		2 792 666	1 518 930
Salg eiendomsprosjekt		-	13 350 383
Honorarer fra boligomsetning		7 953 074	7 322 423
Andre driftsinntekter	Note 1	17 834 416	16 368 012
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>39 363 986</b>	<b>49 625 230</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Varekostnader		7 330 878	6 804 982
Kostnader eiendomsprosjekter		-	11 691 739
Personalkostnader	Note 2	20 900 784	19 300 239
Andre driftskostnader	Note 3	7 237 518	6 389 635
Avskrivninger	Note 4	1 003 642	1 000 713
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>36 472 823</b>	<b>45 187 309</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 891 163</b>	<b>4 437 921</b>
<b>FINANSPOSTER</b>			
Finansinntekter	Note 5	433 409	595 790
Finanskostnader		353 656	488 052
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>79 753</b>	<b>107 738</b>
<b>RESULTAT FØR SKATT</b>		<b>2 970 916</b>	<b>4 545 659</b>
<b>SKATT</b>	Note 6	<b>905 475</b>	<b>1 335 714</b>
<b>RESULTAT ETTER SKATT</b>		<b>2 065 440</b>	<b>3 209 945</b>

		31.12.10	31.12.09
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Utsatt skattefordel	Note 6	-	8 464
Finansielle anleggsmidler	Note 7	3 370 507	3 271 507
Varige driftsmidler	Note 4	17 565 605	17 815 083
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>20 936 112</b>	<b>21 095 054</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>VAREBEHOLDNING</b>			
Prosjekter i arbeid	Note 8	339 000	439 547
Varelager og varer i arbeid		508 697	391 416
<b>SUM VAREBEHOLDNING</b>		<b>847 697</b>	<b>830 963</b>
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		2 461 667	3 251 532
Andre fordringer		1 951 764	1 963 570
<b>SUM FORDRINGER</b>		<b>4 413 431</b>	<b>5 215 102</b>
<b>BANKINNSKUDD OG KONTANTER</b>			
Kasse, bank, m.m.	Note 9	21 215 690	19 339 073
<b>SUM BANKINNSKUDD OG KONTANTER</b>		<b>21 215 690</b>	<b>19 339 073</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>26 476 818</b>	<b>25 385 138</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>47 412 930</b>	<b>46 480 193</b>

		31.12.10	31.12.09
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital	Note 10	1 355 450	1 227 550
Annen egenkapital	Note 10	26 281 335	24 215 895
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>27 636 785</b>	<b>25 443 445</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNINGER</b>			
Utsatt skatt	Note 6	68 974	-
Bundne fondsavsetninger	Note 11	3 264 545	3 083 848
<b>SUM AVSETNINGER</b>		<b>3 333 520</b>	<b>3 083 848</b>
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	Note 12	9 090 107	10 914 479
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>9 090 107</b>	<b>10 914 479</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 234 322	987 335
Skyldige off. avgifter		2 705 934	2 570 339
Betalbar skatt		828 037	1 274 956
Annen kortsiktig gjeld	Note 13	2 584 226	2 205 790
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>7 352 518</b>	<b>7 038 421</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>47 412 930</b>	<b>46 480 193</b>

Larvik, 31.12.2010 / 05.04.2011

  
 Knut Pihl  
 Styreleder

  
 Hege Voll Midtgaard

  
 Anders Villum

  
 Anne Norli

  
 Bjørn Komma

  
 Cathrine Roll-Matthiesen

  
 Ingar Døler

  
 Asle F. Gransrud  
 Adm.direktør

**Note 2. Personalkostnader**

	2010	2009
Lønn, honorarer mv.	15 868 388	14 833 582
Arbeidsgiveravgift	2 499 383	2 281 604
Pensjonskostnader	1 337 836	902 327
Andre personalkostnader	1 195 177	1 282 727
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>20 900 784</b>	<b>19 300 239</b>

Pr. 31.12.10 er det 35 ansatte i LABO, fordelt på 33,4 årsverk.

**Lønn / godtgjørelse til direktør og styret**

	2010	2009
Lønn direktør	820 884	751 088
Pensjonskostnad direktør	35 358	31 287
Annen godtgjørelse direktør	1 327 272	1 282 727
Styrehonorarer - honoraret gjelder for perioden vervet innehas	211 660	201 100

**Pensjonskostnader**

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

	2010	2009
Utbetalt pensjon til tidligere administrerende direktør	-	94 836
Innbetalt pensjonsinnskudd inkl. AFP-ordningen.	1 631 566	1 092 903
Egenandel	-293 730	-285 412
<b>Sum pensjonskostnader</b>	<b>1 337 836</b>	<b>902 327</b>

**Note 3. Andre driftskostnader**

Posten består av følgende:  
 Kostnader drift og vedlikehold av eiendommer:  
 Kostnader til drift og vedlikehold (Verktøy, maskiner, EDB og kop) )  
 Fremmede tjenester (Juridisk, revisjon o.l.)  
 Kontorkostnader (Telefon, porto, papir, rekvisita m.m.)  
 Markedsføringskostnader:  
 Kostnader til kontingenter, forsikringer m.m.  
 Kostnader transportmidler:  
 Andre kostnader (Styret, tillitsmannskonferanse, generalforsamling m.v.)  
 Tap på fordringer og usikre prosjekter:  
**Sum andre driftskostnader**

	2010	2009
942 794	720 557	
1 608 032	1 396 034	
1 12 585	342 530	
752 918	772 281	
1 853 579	1 651 844	
656 030	621 865	
613 013	525 366	
346 365	334 258	
352 201	24 900	
<b>7 237 518</b>	<b>6 389 635</b>	

**Revisør**

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2010	2009
Loydpålagt revisjon	71 500	61 000
Begrenset revisjon		30 635
Attestasjons tjenester	9 884	5 186
Teknisk bistand	18 678	18 032
Annen revisjonsrelatert bistand	3 795	5 208
<b>Sum revisor</b>	<b>103 857</b>	<b>120 061</b>

Merverdiavgift er forholdsmessig fradragført.

**NOTER TIL REGNSKAPET**

**Note 0. Regnskapsprinsipper**

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

**Aksjer i datterselskap og tilknyttede selskaper:**

Investeringer i datterselskap og tilknyttede selskaper er vurdert etter kostmetoden.

**Inntektsførings og kostnadsstidspunkt:**

Inntekt føres som hovedregel når den er oppjent. 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 anleggsmidler/ 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 verifall 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.

**Utførte, ikke fakturerte arbeider/ tjenester:**

Er vurdert til påløpte kostnader. Planlagte utbyggingsprosjekter er balanseført med påløpt kostnad. Prosjektene er vurdert med risiko for tap, og det er kostnadsført tap for de prosjekter som er besluttet ikke realisert.

**Note 1. Andre driftsinntekter**

	2010	2009
I posten andre driftsinntekter utgjør Boservice følgende beløp:	11 935 586	10 892 428
- Boservice har hatt kostnader på følgende beløp:	11 279 798	10 558 360
= Driftsoverskudd (inntektskostnader ikke hensyntatt):	<b>655 788</b>	<b>334 068</b>

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

Inntekter fra gebyrer for innkreving:	253 846	271 095
Inntekter fra utleie av fast eiendom:	658 403	682 253
Inntekter fra forsikringsadministrasjon:	819 676	702 743
Viderafakturert utlegg for TV - avtale Canal Digital	3 940 200	3 811 088
Diverse inntekter fra kopiering, rekvisita o.l.:	226 704	8 404
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>17 834 416</b>	<b>16 368 012</b>

**Note 4. Driftsmidler og avskrivninger**

	Inventar	EDB-utstyr	Maskiner	Biler	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.10	651 156	727 804	1 605 964	3 240 897	18 417 347	24 643 168
Tilgang 2010	83 940	85 174	145 726	445 799	-	760 639
Avgang 2010	-	-	-46 142	-	-	-46 142
Anskaffelseskost 31.12.10	735 096	812 978	1 705 548	3 686 696	18 417 347	25 357 665
Akkumulerte avskrivninger 31.12.10	-656 732	-749 528	-1 294 639	-2 899 672	-2 191 489	-7 792 060
Balansført verdi pr. 31.12.10	78 364	63 449	410 909	787 025	16 225 858	17 565 605
Årets avskrivninger	-5 576	-87 850	-199 233	-443 166	-267 817	-1 003 642
Økonomisk levetid	5 år	3-5 år	3-5 år	5 år	50 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	

Bygninger og tomter utgjør følgende eiendommer:

	Bokført verdi
Prinsegata 4	4 858 800
Prinsegata 2 - seksjon 1	987 831
Prinsegata 2 - seksjon 2	975 230
Braunvaktsgate 23	1 771 650
Hospitalgata 35	2 186 151
Elveveien 29	5 446 196
Sum bokført verdi	16 225 858

**Note 5. Sammentrukkne poster**

Renteinntekter	2010	2009
Andre finansinntekter	429 658	501 317
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>433 409</b>	<b>595 790</b>

**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.

	2010	2009
<b>Årets skattekostnad fremkommer slik:</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	762 210	1 212 954
Betalbar skatt på formue	65 827	62 002
Endring utsatt skatt/skatefordel	77 439	60 758
<b>Årets totale skattekostnad på ordinært resultat</b>	<b>905 476</b>	<b>1 335 714</b>
<b>Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	2 970 916	4 545 659
Permanente forskjeller	27 832	3 310
Endring midlertidige forskjeller	-276 568	-216 990
Grunnlag betalbar skatt	2 722 180	4 331 979
<b>Skatt, 28% som utgjør sum betalbar skatt på årets skattemessige resultat</b>	<b>762 210</b>	<b>1 212 954</b>
<b>Beregnet formuesskatt til staten</b>	<b>65 827</b>	<b>62 002</b>
<b>SUM</b>	<b>828 037</b>	<b>1 274 956</b>
<b>Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	762 210	1 212 954
Formuesskatt	65 827	62 002
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>828 037</b>	<b>1 274 956</b>
<b>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt</b>		
<b>Forskjeller som utlignes:</b>		
Anleggsmidler	250 538	39 767
Omlopsmidler	-4 202	-70 000
Gjeld	0	0
SUM	246 336	-30 233
(+)Utsatt skatt (-)skattefordel	<b>68 974</b>	<b>-8 464</b>

**Note 7. Finansielle anleggsmidler**

Aksjer og andeler	2010	2009
Aksjer i Larvik Sameringsselskap AS	100	100
Aksjer i BBL Datakompetanse AS	25 000	25 000
Aksjer i Frenvikrønnen AS	503 000	503 000
Aksjer i LABO Prosjekt AS	1 006 000	1 006 000
Aksjer i Karstrandia Utbygging AS	1 165 500	1 165 500
Aksjer i Torstvedbakken AS	520 200	520 200
Aksjer i Opplev Larvik AS	10 000	-
Andeler i boligsamvirkets meglerkjede Garanti	20 000	20 000
Andeler i borettslag	5 300	5 300
Andel i NBBL	1	1
<b>Bokført verdi 31.12.2010</b>	<b>3 255 101</b>	<b>3 245 101</b>

**Langsiktige fordringer**

	2010	2009
Lån Sameiet Prinssegata 2	13 406	26 406
Lån til Torstvedbakken AS	102 000	-
Lån til LABO Prosjekt AS	-	-
<b>Bokført verdi 31.12.2010</b>	<b>115 406</b>	<b>26 406</b>

**Bokført verdi finansielle anleggsmidler 31.12.2010**

<b>Bokført verdi finansielle anleggsmidler 31.12.2010</b>	<b>3 370 507</b>	<b>3 271 507</b>
---	------------------	------------------

**Note 8. Varebeholdning**

	2010	2009
Prosjekter i arbeid:		
Direkte kostnader	339 000	439 547
Egenkostnader	-	-
<b>Sum prosjekter i arbeid</b>	<b>339 000</b>	<b>439 547</b>

Spesifikasjon av prosjektene er som følger:

Innskudd usolgte boliger	339 000
Prosjektkostnader pågående prosjekter	-
Sum prosjekter i arbeid	339 000

**Note 9. Kasse, bank og post**

	2010	2009
Bankinnskudd Sikringsfond for felleskostnader	3 264 545	3 083 848
Bankinnskudd skatterekk- og arbeidsgiveravgiftskonto	1 625 605	1 524 072
Bankinnskudd forskudsbeholdt innskudd nye prosjekter	-	-
Andre bankinnskudd, kasse og post	16 325 540	14 731 153
<b>Sum kasse, bank og post</b>	<b>21 215 690</b>	<b>19 339 073</b>

**Note 10 Egenkapital**

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01.10	1 227 550	24 215 895	25 443 445
Nye medlemmer i 2010	158 500	-	158 500
Strøkte medlemmer i 2010	(30 600)	-	(30 600)
Årets resultat	-	2 065 440	2 065 440
Egenkapital pr. 31.12.2010	1 355 450	26 281 335	27 636 785

**Note 11. Båndne fondsmidler**

	2010	2009
Sikringsfond for felleskostnader:		
Saldo 01.01	3 083 848	3 013 642
Tilført fra borettslag (årspremie)	75 851	75 851
Tilført fra nye borettslag	47 505	13 799
Tilført renter i løpet av året	57 341	93 887
Dekket tap i borettslag	-	(113 331)
Saldo 31.12	3 264 545	3 083 848

**Note 12. Langsiktig gjeld / Pantstillelser og garantier**

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

	2010	2009
	6 544 640	7 393 814
<b>Gjeld sikret ved pant</b>	<b>Gjeld sikret ved pant</b>	<b>Balansført verdi pant</b>
9 090 107	Anleggsmidler	16 225 858

Pantelån

Larvik Boligbyggelag har stilt selvskyldnerkausjon for Frenvikrønnen AS med inntil kr. 1.650.000,- og for LABO Prosjekt AS med inntil kr. 12.000.000,-.

**Note 13. Annen kortsiktig gjeld**

	2010	2009
Posten består av følgende:		
Innskudd boligprosjekter	-	-
Påløpte, avsatte ferjepenger	1 719 976	1 628 171
Deposittum, utvalgsmidler	1 431	1 413
Annen kortsiktig gjeld	862 820	576 206
Sum annen kortsiktig gjeld	2 584 226	2 205 790

**Note 14. Klientmidler**

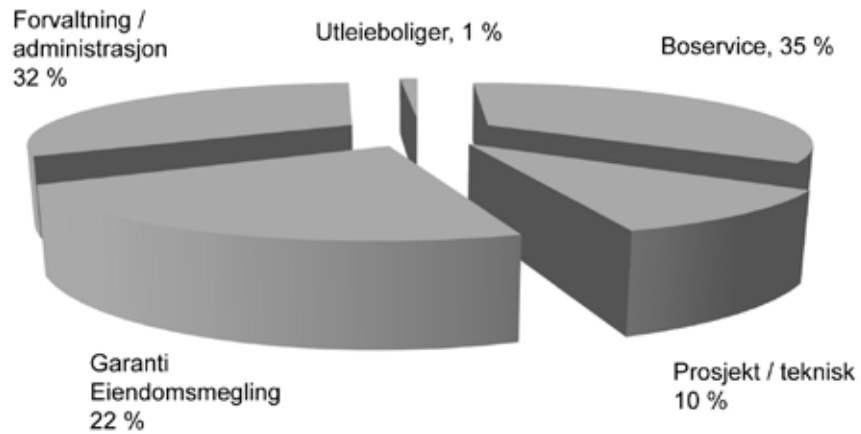
Larvik Boligbyggelag har i sin virksomhet som eiendomsmegler et klientansvar pr. 31.12.2010 på kr. 15 409 492,-. Inneslående beløp på klientkonto - Klientmidler - pr. 31.12.2010 er kr. 15 409 492,-.

**Note 15. Endringer i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld**

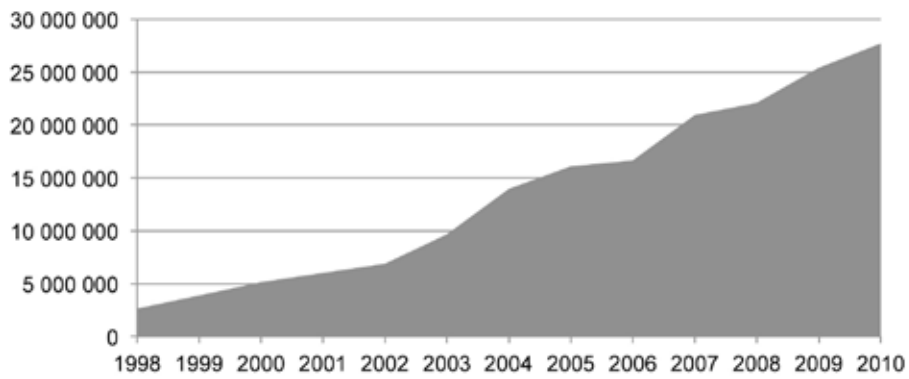
	2010	2009	Endring
Vare	847 697	830 963	(16 734)
Kundefordringer	2 461 667	3 251 532	789 865
Leverandørgjeld	1 234 322	987 335	246 986
<b>Sum endring</b>	<b>1 020 117</b>	<b>1 020 117</b>	<b>0</b>

	Note	2010	2009
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		2 970 916	4 545 659
Periodens betalte skatt		-1 274 956	-406 297
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		-27 925	-
Ordinære avskrivninger	4	1 003 642	1 000 713
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	15	1 020 117	1 325 070
Endring andre tidsavgrensingsposter		525 837	-10 893 247
Endring i andre forpliktelser		<u>180 697</u>	<u>70 206</u>
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		4 398 328	-4 357 897
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		34 400	-
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	4	-760 639	-30 000
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	7	-10 000	-1 420 200
Utbetalinger ved lån til nærstående selskaper		-102 000	-
Innbetalinger ved lån til nærstående selskaper	7	13 000	200 000
Innbetalinger ifm lån til borettslag	7	-	36 654
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	7	<u>-</u>	<u>45 000</u>
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-825 239	-1 168 546
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		-	-
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		-	-
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-1 824 372	-582 903
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		-	-
Utbetalt utbytte		-	-
Inn-/utbetalinger av andelskapital		127 900	127 800
Utbetalinger av utbytte		-	-
Inn-/utbetalinger av konsernbidrag		<u>-</u>	<u>-</u>
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-1 696 472	-455 103
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		1 876 617	-5 981 546
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01		<u>19 339 073</u>	<u>25 320 619</u>
Kontanter og kontantekvivalenter 31.12	9	<u>21 215 690</u>	<u>19 339 073</u>

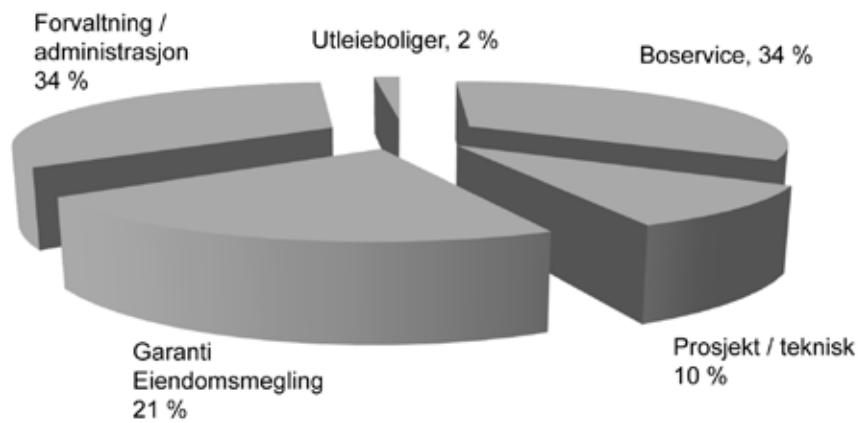
## Kostnader virksomhetsområder



## Egenkapital



## Inntekter virksomhetsområder







**KPMG AS**  
Elveveien 34  
Postboks 2221 Stubberød  
3262 Larvik

Telephone +47 04063  
Fax +47 33 19 32 10  
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 består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap som viser et overskudd på kr 2 065 440 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 rettvise 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 rettvise 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 rettvise bilde av den finansielle stillingen til Larvik Boligbyggelag per 31. desember 2010 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

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

Stat. autoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Herrn	Sædefjord
Ålesund	Haugesund	Sævi
Alta	Kristiansund	Sjøanger
Arndal	Larvik	Stord
Bergen	Molde	Tromsø
Bodo	Molde	Trondheim
Elverum	Narvik	Tvedestrand
Finnes	Rana	Vestnes
Gjøvik		

**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 begrenset revisjon 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 bokføringskikk i Norge.

Larvik, 11. april 2011  
KPMG AS



Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor

### **Styret**

Knut Pihl, leder  
Anders Villum, nestleder  
Ingar Døler  
-Larvik kommunes representant,  
Anne Norli  
Hege Voll Midtgaard  
Cathrine Roll-Matthiesen  
Bjørn Komma  
-ansattes representant  
Hilde Merete Ramberg  
-ansattes observatør

### **På valg i 2011:**

Anders Villum,  
Hege Voll Midtgaard  
Cathrine Roll-Matthiesen

### **Vararepresentanter til styret**

Hugo Skau Carlsen  
Øivind Holm Olsen  
Bente Skaatan  
Thorleif Krøgli  
Lisbeth Eikenæs  
(valgte vararepresentanter  
er på valg)  
Bård Jervan  
-Larvik kommunes representant  
Torbjørn Sørensen,  
-ansattes representant  
Ida Marie Waale,  
-varaobservatør fra de ansatte

### **Valgkomite**

Ståle Landmark  
Bente Skaatan  
Øivind Holm Olsen,  
-oppnevnt av styret

### **Vararepresentanter:**

Gunn Hafstad  
Irene Bekkbråten  
Anders Villum  
-oppnevnt av styret  
(valgkomite vararepresentanter  
er på valg)

### **Revisor:**

Boligbyggelaget og  
borettslagenes revisor er  
KPMG AS.

### **Ansatte:**

**Adm. direktør:**  
Asle Granerud

### **Økonomi og forvaltningsavdeling:**

Ståle Langfeldt Boye  
-økonomisjef  
-stedfortredende adm.dir.  
Tove Thorsen  
Hilde Merete Ramberg

Heidi Camilla Inderøy  
Thor Espen Tholfsen  
Birgit Nilsen  
Inger Merete Sande  
Vibeke Knutsen  
Janne Andersen  
Alise Myhre  
Merete Tholfsen (fra 1.2.2011)

### **GARANTI Eiendomsmegling:**

Lars Erik Nordrum – leder  
Ruth Iren Jacobsen  
Andreas Melåen  
Heidi Skalleberg  
Anette Gullaksen  
Aleksander Berg

### **Teknisk/ prosjektavdeling:**

Håkon Jakobsen - leder  
Einar Klepaker  
Torbjørn Sørensen  
Tryggve Karlsen

### **LABO Boservice:**

Geir Eriksen – leder  
Aslak Bolt Evensen  
Rahim Marke  
Jan Thomas Olsen  
Tom Borg  
Hans Petter Pedersen  
Terje Stensrud  
Marius Rolfsen  
Liv Unni Borg  
Ida Marie Waale  
Kjetil Nilsen  
Nikolai Johansen  
Bjørn Komma  
Øystein Allum

### **Oppnevnt i andre selskaper:**

#### **LABO PROSJEKT AS**

Asle Granerud - styreleder  
Knut Pihl - styremedlem

#### **Varamedlem:**

Ståle L Boye  
Bård Jervan

#### **Aksjonærer:**

LABO 100 %

#### **Frenvikrønningen AS**

Knut Pihl – styreleder  
Asle Granerud - styremedlem

#### **Varamedlem:**

Ståle L Boye

#### **Aksjonærer:**

TVU AS 50 %  
LABO 50 %

### **Larvik Saneringselskap AS**

#### **Styremedlem:**

Asle Granerud

#### **Varamedlem:**

Ståle L Boye

#### **Aksjonærer:**

JM AS 50 %  
LABO 50 %

### **Karistranda Utbygging AS**

#### **Styret:**

Asle Granerud, leder

#### **Varamedlem:**

Ståle Boye

#### **Aksjonærer:**

Helge Klyve AS 50 %  
LABO 50 %

### **Torstvedtbakken AS:**

#### **Styret:**

Asle Granerud, leder

#### **Varamedlem:**

Ståle Boye

#### **Aksjonærer:**

LABO 51 %  
ASO Eiendom 49 %

### **BS Media AS**

Alise Myhre – styremedlem

### **NBBL Fulltegningsforsikring AS**

Asle Granerud-  
kontrollkomitémedlem

### **Oppnevnt i egne utvalg:**

#### **LABOs miljøutvalg:**

Arnulf Bredvei – leder  
Kari Børresen  
Jan K. Olsen  
Lisbeth Åsten Andersen  
Svein Thøgersen  
Alise Myhre  
Birgit Marie Nilsen  
Inger Merete Sande



## BORETTLAG TILKNYTTET LABO

LØPE NR.	BRL NR.	SIKRINGS-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		HEIBERGS GT 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		SKREPPESTAD	40	1958	4/6 MANNSBOLIGER
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	19	1969	BLOKK
34	39		BØKELUNDEN	18	1970	BLOKK
35	40		KONGESKOGVN 1	30	1970	BLOKK
36	41		DRENGSROA	30	1971	BLOKK
37	42		SOLSTAD II	16	1971	REKKEHUS
38	43		JEGERS	40	1971	BLOKK
39	44		SKREPPESTADVN 16 C	32	1975	BLOKK
40	47	NEI	SØNDRE TORSRØD	44	1973	REKKEHUS
41	48		SOLSTAD III	28	1973	REKKEHUS + 8 MANNSBOLIG
42	49		SKREPPESTAD ØST	56	1975	BLOKK
43	50		HOVLAND	96	1974	BLOKK
44	52		VESTRE TORSRØD	60	1975	REKKEHUS
45	53		AMUNDRØD	36	1975	REKKEHUS
46	56		JEGERSB.TERR. I	21	1977	BLOKK
47	57		NORDRE BRATTÅS	18	1980	BLOKK
48	58		NORDRE HAGAVEI	36	1978	BLOKK
49	59		TAGTVEDT I	65	1980	BLOKK/REKKEHUS
50	60		FJELLSTUA	31	1980	BLOKK + 6 MANNSBOLIG
51	62		RØNNINGEN	14	1982	BLOKK
52	63		VALBYSKOGEN	24	1982	REKKEHUS
53	65		TAGTVEDT II	123	1982	BLOKK/REKKEHUS
54	67		JEGERSB.TERR II	6	1983	BLOKK
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

LØPE NR.	BRL NR.	SIKRINGS-FOND	BRL NAVN	ANTALL	BYGGE ÅR	BYGNINGSTYPE
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		HØRG 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	SMÅHUS
84	112		SOLSTADHAUGEN	10	1998	SMÅHUS
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	SMÅHUS/ BLOKK
90	132		STEINSHOLT	8	1999	REKKEHUS
91	121		NEDRE NANSET	12	2000	SMÅHUS
92	133		FRØYTUNET	30	2000	SMÅHUS
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	SMÅHUS
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	SMÅHUS
105	156		ST. FRANS	10	2005	REKKEHUS
106	162		STAVERNHAVNA	25	2008	SMÅHUS
107	163		TVETENELIA	32	2005	8 MANNSBOLIGER
108	161		HUSEBYSKOGEN	32	2005	4 MANNSBOLIGER
109	164		VERNINGEN	6	2007	2 OG 4 MANNSBOLIG
110	165		SOLLIEJORDET	4	2008	SMÅHUS
111	167		REKKEVIK	24	2007	6 MANNSBOLIGER
112	173		ST. KLARA	12	2007	REKKEHUS
113	175		ALMEVEIEN	6	2007	2 OG 4 MANNSBOLIG
114	178		LILLETORGET PANORAMA	14	2008	LAVBLOKK
115	182		SØBAKKEN II	7	2008	SMÅHUS
116	183		FOSSERØDÅSEN BRL	4	2008	SMÅHUS
117	192		JERPEKOLLEN	6	2010	SMÅHUS
118	181		GON	11	2010	ENEBOLIGER
119	174		SØNSEBERGET	12	2010	SMÅHUS
			TOTALT	3086		

## ANDRE SELSKAPER MED FORRETNINGSFØRERAVTALE:

### Frittstående borettslag

LØPE-NR.	INTERN NR.	SIKRINGS FOND	NAVN	ANTALL BOLIGER	BYGGEÅR	BELIGGENHET
1	100		FUTEJORDET BORETTSLAG	21	1991	Kvelde
2	126	NEI	MÅNEJORDET BORETTSLAG	39		Nanset
3	153	NEI	PRINSEGATA 17 BORETTSLAG	9		Larvik
4	7		BØKEKRONA BORETTSLAG	14		Larvik
5	160		MÅKEVEIEN BORETTSLAG	6		Stavern
6	177		GÅRDSBAKKEN BORETTSLAG	29		Larvik
7	191		FUNKISGAARDEN BORETTSLAG	13		Larvik
8	179		HUKESLETTA BORETTSLAG	15		Svarstad
				146		

### Stiftelser

		OPPRETTER				
1	38	Helse Sør Øst og Larvik kommune	STIFTELSEN BETJENINGSBOLIGENE VED LARVIK SYKEHUS	53		Greveveien
2	46	Langestrand gamlehjemsforening	STIFTELSEN MODERNE HJEM FOR ELDRE PÅ LANGESTRAND	30		Langestrand
3	107	LABO	STIFTELSEN GLASSVÆRKGÅRDEN	39	1993	Torstrand
4	96	Lardal kommune	STIFTELSEN LARDAL ELDRESENTER	10	1991	Svarstad
				132		

### Andre selskaper

1	45		LARVIK SANERINGSSSELKAP AS			Eierandel 50 %
2	146		VELFORENINGEN PETER WESSEL			Torstrand
3	157		LABO PROSJEKT AS			Eierandel 100 %
4	158		FRENVIKRØNNINGEN AS			Eierandel 50 %
5	187		KARISTRANDA UTBYGGING AS	13		Eierandel 50 %
6			TORSTVEDTBAKKEN AS			Eierandel 51 %

		ANTALL SELSKAPER
ANTALL BOLIGER I BORETTSLAG:	3086	119
ANTALL BOLIGER I ANDRE SELSKAPER	803	41
TOTALT ANTALL BOLIGER I FORVALTNING:	3879	160

## Sameier

1	96		SAMEIET PRINSEKVARTALET	12		Sentrum
2	141		SAMEIET TÅRNGÅRDEN	9		Torstrand
3	125		SAMEIET PRINSEGATA 2	2		Sentrum
4	128		SAMEIET REKKEVIK BRYGGE	22		Rekkevik
5	129		BOLIGSAMEIET TRYGVESGT. 1-3-5	15		Sentrum
6	130		BOLIGSAMEIET OSKARSGT. 4	9		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	4		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	170		BOLIGSAMEIET ØVRE JEGERSBORG GT.1	24		Sentrum
19	171		BOLIGSAMEIET LANGESTRANDTUNET	20		Langestrand
20	172		BOLIGSAMEIET RISØYSTRANDA	38		Stavern
21	173		BOLIGSAMEIET OHLSELIA	58		Stavern
22	174		BOLIGSAMEIET RISØYODDEN	39		Stavern
23	189		BOLIGSAMEIET JOH.SVERDRUPSGT. 2	6		Sentrum
24	190		EIERSEKSJONSSAMEIET OSCARSGT 4	6		Sentrum
				502		

# LABOs sikringsfond for felleskostnader

## ÅRSMELDING 2010

### STYRETS SAMMENSETNING:

Styreleder Øyvinn Ansteensen  
 Styremedlem Bente Skaatan  
 Styremedlem Anne Norli  
 - valgt av styret i LABO

Varamedlemmer: Ingrid Sedal  
 Jarle Haugen  
 Cathrine Roll-  
 Matthiesen – valgt av styret i LABO

LABOs sikringsfond for felleskostnader ble opprettet på LABOs generalforsamling 2. juni 1992. Fondets formål er å bidra til å sikre borettslagene mot tap av felleskostnader. Det er utarbeidet egne vedtekter for fondet.

I 2010 gikk dessverre styrets leder Øyvinn Ansteensen bort. Han har sittet i styret siden etableringen av fondet. Fondet er takknemlige for Øyvinnns innsats og engasjement gjennom disse årene.

### 1. MØTEVIRKSOMHET

Styret har hatt 2 styremøter siden forrige årsmøte og behandlet følgende:

- Årsmelding for 2010
- Opptak av nytt borettslag
- Fastsettelse av premie

Det er fastsatt en forskrift om sikringsordninger i borettslag som vil tre i kraft fra 1.1.2013. Forskriften innebærer at LABOs eget sikringsfond innen den tid må avvikles fordi fondet ikke vil tilfredsstille

minstekravene i forskriften. Etter all sannsynlighet vil det bli utarbeidet en ny sikringsordning som blir tilbudt felles for borettslag i Norge.

### 2. FONDETS TILSLUTNING

Pr. 31.12.2010 hadde fondet tilsluttet 122 borettslag med til sammen 3076 boliger. Dette utgjør ca. 98 % av borettslagsboligene som er tilsluttet LABO.

### 3. TAPSBEHANDLING

Tap over kr. 5000 dekkes med 90 %, så sant fondets størrelse tillater det.

Fondet er ikke belastet med tap i 2010.

Innkrevning av tidligere dekkede tap fra skyldner gjennomføres fortløpende. Fondet godskrives eventuelle inntekter.

### 4. NYE BORETTSLAG

I 2010 ble det tatt opp 5 nye borettslag som medlemmer.

### 5. REGNSKAP

Fondet har pr. 31.12. 2010 saldo på kr 3 264 545, en økning på kr 180 697. Avkastningen i 2010 har naturlig nok vært lav som følge av et lavt rentenivå.

Fondets midler er plassert på egen klientkonto i Larvikbanken.

Fondspremien var i 2010 kr. 25 pr. bolig for tilknyttede borettslag, mens den var kr. 32,5 for frittstående borettslag.

	2010	2009
Saldo 1.1.	3 083 848,01	3 013 642,16
Innskutt fra borettslag	75 851,00	75 851,00
Innskudd nye medlemmer	47 505,00	13 799,00
- Dekning av tap	0	-113 331,00
Renteinntekter	57 341,30	93 886,85
<b>Saldo 31.12.</b>	<b>3 264 545,31</b>	<b>3 083 848,01</b>

Larvik, 31.12. 2010 / 19. 3. 2011

Styret for LABOs sikringsfond for felleskostnader

  
Ingrid Sedal

  
Bente Skaatan  
  
Asle Granerud  
Adm. dir.

  
Anne Norli





Flere nye avtaler, slik at du som medlem kan spare mer.  
Det skal lønne seg å være medlem av LABO

Visste du at du kan bruke medlemskortet for å få en rekke fordeler? Derfor kaller vi det Fordelskortet. Boligbyggelaget har lenge hatt flere samarbeidsavtaler som har gitt rabatter. Flere nye og spennende leverandører vil komme inn i fordelsprogrammet i løpet av året, og noen vil falle fra. Oppdatert informasjon finnes på [www.labo.no](http://www.labo.no)

#### Lokale avtaler:

Kulturhuset BØLGEN  
Fjeldskår AS  
Byggmakker Fritzøe  
Gustavsen VVS  
Låsesmeden  
Celsius Solskjerming  
MIAS elektro  
Sunkost  
Kjells markiser  
Arnes Fargehandel  
Vita  
Teppe og Panel Service  
Bach Johansen Interiør  
Flora Bryggerikvartalet  
Spent  
Gummiservice  
Larvik Rørhandel  
Garn og broderihjørnet  
JerniaThjømøe  
Tronds transport og flytteservice  
Mester'n Fritidssenter  
Mesterlys  
Gylne Tider  
Bjørns jakt og fiske  
Åge M Kontorrekvisita  
Direkte Optikk  
RagnSells  
Larviks Begravelsesbyrå Sletsjø  
Christiania Glassmagasin  
Strand Sport  
Larvik bilpleiesenter  
Nordby selvvaskesenter

#### Felles avtaler for Norske Boligbyggelag:

Lån fra DnB Nor  
Telenor  
Alarm fra G4S  
Flüggerfarve  
Pangea NBBL Ecocard  
Glassfagkjeden  
Falck  
Galleri Impasto  
Bonytt  
Hurtigruten  
Lampehuset  
Forsikring fra NBBL  
Kraftinor – strøm



For mer informasjon se:  
[www.labo.no](http://www.labo.no) eller stikk innom i Prinsegata 4.

Noen avtaler gir deg mer rabatt om du har aktivert kortet ditt.



Det sku bo folk  
i husan.  
Husan e som folk.  
Folk treng hus  
og hus treng folk  
i aill si ti.



Ole H. Bremnes

NEDRE TORVGATE

**GARANTI**   
LABO





Larvik Boligbyggelag - Prinsegata 4 -postboks 263 - 3251 Larvik  
Telefon 33 13 85 00 -Faks: 33 13 85 10 - [www.labo.no](http://www.labo.no)