

ÅRSBERETNING 2016





INNHold

- 03** Direktørens kommentar
- 05** Styrets beretning
- 17** Resultatregnskap
- 21** Noter til regnskapet
- 28** Kontantstrømoppstilling
- 29** Revisors beretning 2016
- 32** Borettslag, sameier og selskaper
- 36** LABOs styre og ansatte
- 37** LABOs medlemsfordeler

Direktørens kommentar



LABOs 70. år – en liten oppsummering

LABO sitt 70. år i virksomhet er tilbakelagt. Det har vært et år med stor aktivitet som har gitt gode resultater for oss. Og ikke minst ble våre 70 år behørig markert gjennom mange ulike anledninger: Vår omvendte bursdagsgave, aktivitetsdag på Høyt og Lavt, og en jubileumsfilm. Gleden over å kunne bidra økonomisk til gode, lokale tiltak, hvor det står flere frivillige ildsjeler bak, er stor.

Vi har gjennom 70 år blitt et foretak med en mangfoldig virksomhet. Vi har skapt nye tjenester og tilbud som gir en økt verdi på LABO-medlemskapet. Vårt hovedformål er å skaffe LABO-medlemmene boliger, men medlemskapet gir også den enkelte gode tilbud på varer og tjenester i et stort spekter, alt fra kultur til reise og fritid og bolig og interiør. Og antallet medlemmer øker. I 2017 vil vi passere 10000 medlemmer.

Vårt viktigste formål er som nevnt å skaffe LABO-medlemmene bolig. Vi har boligprosjekter på Nanset og Hovland under bygging. Og i årene fremover vil LABO ha en betydelig byggeaktivitet. I 2016 har vi inngått avtale om kjøp av Torstvedtjordet. Dette vil bli vår største enkeltstående tomteinvestering frem til nå. Kjøpet er gjort i fellesskap med JM Norge AS. De neste årene skal det bygges over 200 boliger på dette området. Det vil bli en variert bebyggelse med både eneboliger, rekkehus og leiligheter som favner de fleste lag av befolkningen. Sammen med JM eier vi også eiendommen hvor Nanset Trevare hadde sin virksomhet inntil for et par år siden, og ved inngangen til 2017 kjøpte vi en større nabotomt beliggende inntil denne eiendommen. Totalt vil det bli plass til nærmere 170 boliger på disse tomtene.



Men vi skal ikke glemme at LABO er forretningsfører for nærmere 4200 boliger i Larvik og Lardal fordelt på 172 boligselskaper. Og vi vokser på dette området også. I 2016 ble 1. etappe på Hovland med 13 av totalt 26 leiligheter ferdigstilt til det som blir Hovland Park borettslag. Og i Havnegården borettslag flyttet det beboere inn i 28 nye leiligheter sist høst. I tillegg har vi fått nye forretningsføreroppdrag for flere sameier i året som har gått. Vi ønsker å være en god medspiller og bidragsyter i forvaltningen av boligene og boligselskapene gjennom samarbeid og kompetanse.

Gode resultater oppnår vi gjennom felles innsats. I den forbindelse ønsker jeg å rette en takk til alle sammen. Til styret i LABO og til alle tillitsvalgte i borettslag og sameier. Og ikke minst en særskilt takk til alle ansatte i LABO. De er en helt avgjørende ressurs for å skape den gode arbeidsplassen som vi har og for å lykkes med gode resultater.

Asle Granerud
Adm. dir.

A young girl with blonde hair is ziplining. She is wearing a red helmet with a white sticker that says "HØYT & LAVT", a pink long-sleeved shirt, and pink pants with small dark spots. She is smiling and looking towards the camera. She is holding onto a blue rope with her right hand and a grey rope with her left hand. She is wearing a black harness and a blue strap. The background is a lush green forest with trees and a grassy area. The lighting is warm, suggesting late afternoon or early morning.

*Fra jubileumsfeiringen
på Høyt & Lavt*

Styrets beretning 2016

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

Virksomheten i 2016 gav et solid økonomisk resultat med et overskudd på 7,3 mill. før skatt av en omsetning på 58,6 mill. Vi har hatt en solid vekst på alle våre virksomhetsområder i 2016: netto vekst i medlemmer, antall boliger og selskap til forvaltning har økt, og vi har hatt en betydelig økning i oppdragsmengde og omsetning i både LABO Boservice og LABO Garanti.

Pr. 31.12.2016 er det 34 ansatte i LABO. De er fordelt på 33 årsverk. Vår virksomhet som boligbyggelag er mangfoldig. Vi bygger boliger for våre medlemmer. I tillegg til ordinær forretningsførsel for både sameier og borettslag, så leverer LABO tjenester knyttet til drift, vedlikehold og oppgradering av eiendommene til boligselskapene. Og vi driver eiendomsmeglingsvirksomhet.

Den 30. august 2016 fylte LABO 70 år. Vårt jubileumsår har blitt behørig markert og feiret ved flere anledninger. Vi lanserte og delte ut vår «omvendte bursdagsgave» på kr. 70.000. Etter avstemningsrunder på våre Facebooksider, så ble gaven fordelt på 3 ulike formål: Nanset Skolekorps sin nyttårskonserter, Fram Idrettsforening sin fotballskole og Larvik Barne- og Ungdomsteater. Vi inviterte alle våre medlemmer til en aktivitetsskveld i aktivitetsparken Høyt og Lavt i Lardal. Og sist men ikke minst, så laget vi ved hjelp av en solid gjeng lokale krefter en flott jubileumsfilm. Filmen hadde premierevisning på Bølgen i høst med alle deltakere invitert.



#Omvendt bursdagsgave



Glade bursdagsgave mottakere. De tre med diplom:
Kari Brekke Nilsen: Larvik barne og ungdomsteater,
Petter Belsvik: Fram fotball og Sonja Gundersen: Nanset skolekorps



Kake hører med når det er bursdag



Nansetgården

MEDLEMMER

Det er innmeldt 554 nye medlemmer i 2016. 315 medlemmer er strøket eller utmeldt, slik at netto medlemsvekst er 239 medlemmer. LABO har ved utgangen av 2016 9869 medlemmer.

Nye boligprosjekter:

Vi hadde ved utgangen av 2016 3 nye boligprosjekter med forkjøpsrett til LABOs medlemmer under bygging og salg:

- **Nansetgården** (gamle B.O.Steen bilforretning)
24 leiligheter, byggestart januar 2017.
- **Hovland Park borettslag**
26 leiligheter fordelt på to lavblokker. Prosjektet bygges i to trinn, hvor det første trinnet ble ferdigstilt og innflyttet i juni 2016. Siste byggetrinn ferdigstilles i juni 2017.
- **Gloppetunet borettslag**
27 leiligheter i den gamle «Husflidsskolen» på Gloppe. Prosjektet ble ferdigstilt i mars 2017. Prosjektet er et samarbeid med selskapet Kaupangveien 12 AS prosjekt, men organiseres som et borettslag tilknyttet LABO.
- **Fiskergården borettslag**
17 leiligheter ytterst på Torstrand. Dette er det siste utbyggingstrinnet på et område hvor det siden 1990 er bygget nesten 300 leiligheter. Prosjektet er et JM prosjekt, men organiseres som et borettslag tilknyttet LABO.



Hovland Park 182



Gloppetunet



Fiskergården



I 2016 gjennomførte vi vårt største tomte kjøp noensinne. Etter en lengre prosess med forhandlinger om kjøp av Torstvedtjordet, så fattet styret en endelig beslutning om kjøp av eiendommen høsten 2016. Kjøpet skjer i fellesskap med JM Norge AS, og tomten eies med 50 % hver av partene. Totalt er det regulert inn nærmere 250 boliger på området med både eneboliger, rekkehus og leiligheter.

Vi har dessuten gjennom Larvik Saneringsselskap AS – et selskap som eies med 50 % hver av LABO og JM Norge AS – kjøpt eiendommen Frostvedtveien 101. Tomten er 7 mål stor og er nabotomten til Nanset Trevare.

Dette betyr at vi har store tomtereserver til fremtidige boligprosjekter.

Borettslagenes vedlikehold

I 2016 ble det gjennomført vedlikeholdsarbeid for over 100 mill. i boligselskapene. LABOs tekniske avdeling har hatt byggeledelsen i de større prosjektene. Noen av de mest omfattende vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjektene som startet i 2016 er:

- **Hovland borettslag:**
Rehabilitering av 90 bad, innvendige rør og avløpsnett.
- **Bekkefaret I borettslag:**
Rehabilitering av både fasader og tak med tilleggsisolering, samt nye vinduer.
- **Skreppestadveien 16 C**
Montering av 4 nye heiser og trapperom, nye fasader med tilleggsisolering, teglforblending og nye vinduer.
- **Kilden borettslag:**
Rehabilitering av 72 bad, innvendige rør og avløpsnett.

Heis

LABO har vært et foregangsboligbyggelag når det gjelder å installere heis i eldre blokkbebyggelse. Det er et prioritert mål for oss å skaffe tilveie midler til prosjektering og installering av heis. LABO deltar i en egen nettverksgruppe med blant andre Husbanken, som har som formål å jobbe for at det installeres heis i eksisterende bebyggelse.

Eldre og personer med nedsatt funksjonsevne ønsker å bo i egen bolig så lenge som mulig og det er god samfunnsøkonomi å gjøre boligene så tilgjengelige som mulig. Husbanken gir fremdeles tilskudd til både prosjektering og installering av heis etter søknad. Dessverre så opplever vi at politikerne har redusert rammen på tilskudd gjennom statsbudsjettet for 2017 til tross for økt etterspørsel.



Nye heiser i Skreppestadveien 16 C

GARANTI Eiendomsmegling

Vi var ved utgangen av 2016 den 3. største eiendomsmegleren i Larvik. Markedsandelen vår var 14 %.

Våre meglere gjennomført totalt 243 boligomsetninger i 2016, mot 209 i 2015. Antall omsatte ordinære borettslagsboliger i 2016 var 105, en økning fra året før. Gjennom andre eiendomsmeglere



ble det i 2016 formidlet 160 borettslagsboliger. Tilsammen ble det formidlet 265 borettslagsboliger i 2016. Markedsandelen vår var på 40 %. GARANTI er dermed den suverent største borettslagsmegleren i Larvik, den nest største markedsandelen var på 12 %. Av Garantikjedens 21 meglerkontorer var LABO Garanti (også) i 2016 det 3. største meglerkontoret, basert på antall omsatte boliger.

Forkjøpsrett for medlemmer

I 2016 var det 54 medlemmer som benyttet sin forkjøpsrett ved kjøp av bolig, mot 47 i 2015. Forkjøpsretten ble benyttet på hver 5. borettslagsbolig i 2016. I tillegg tildelte vi 16 boliger i nye boligprosjekter. Dette bekrefter at forkjøpsretten man har gjennom ansiennitet som LABO-medlem er den aller viktigste medlemsfordelen vår. Alle våre tilknyttede borettslagsboliger som legges ut for salg blir annonsert hver eneste uke på vår forkjøpsrettsportal som finnes på våre nettsider.

Generalforsamlingen 2016

LABOs ordinære generalforsamling ble avholdt 10. mai 2016 på Grand. Foruten 75 delegerte fra borettslag tilknyttet LABO og 5 delegerte fra ikke-boende andelseiere, møtte medlemmer av styret, ansatte og vår revisor KPMG AS. Når det gjelder valg av tillitsvalgte, vises det til fullstendig oversikt over LABOs tillitsvalgte bak i beretningen.

Styret

Styret har hatt 9 møter i 2016. Det er behandlet 92 protokollerte saker.

LABOs administrasjon i Prinsegata 2-4

Administrasjonen består ved utgangen av 2016 av 20 ansatte med til sammen 19,9 årsverk. Eiendomsmeglingen utgjør 5 årsverk.



De ansatte vinker til filmdronen i anledning LABO-filmen

LABO Boservice – Elveveien 29

LABO Boservice er en kompletterende del av den bolig- og eiendomsforvaltningen vi tilbyr. Etterspørselen etter tjenestene er stor, og avdelingen passerte i 2016 20 millioner i omsetning. I tillegg til avdelingens 14 ansatte, så er det en utstrakt bruk av vikarhjelp i forbindelse med ferieavvikling og en hektisk sommerperiode.



Opplæring/kompetanse- kurs og konferanser

Høstkonferansen for styret boligselskapene

LABOs årlige konferanse for tillitsvalgte ble for 3. år på rad arrangert i Sverige, på Laholmen i Strömstad 16.-18. september. Konferansen er svært populær. I år deltok 139 personer fordelt på 56 boligselskap på konferansen. Konferansene gir styrene i boligselskapene verdifull påfyll av kunnskap og kompetanse om forvaltning og drift av borettslagene og sameiene.

Medlemsfordeler, informasjon og markedsføring

LABO-medlemmene blir stadig mer bevisste fordelene ved å være medlem i LABO. Alle avtalene i programmet har positiv vekst og antall transaksjoner og antall medlemmer som tar ut bonus øker. Aktiviteten tyder på at stadig flere får opp øynene for at det er penger å tjene og spare på å bruke medlemskortet. I 2016 handlet medlemmene for 7,4 mill. mot kr 5,1 mill. i 2015. Det ble utbetalt i underkant av 300.000,- i bonus til medlemmene i 2016. I tillegg har medlemmene våre også fått en betydelig rabatt. At medlemmene setter pris på avtalene og bruker dem, øker vår forhandlingsstyrke ytterligere. I 2017 har vi lansert en egen LABO App. Og nå er det enkelt for medlemmene å se hvor de har rabatt og bonus. App'en erstatter også medlemskortet for dem som ønsker å ha mest mulig samlet på mobiltelefonen sin.



G-Sport

LABO har i 2016 samarbeidet med TIBE og en rekke boligbyggelag om Bomagasinet. Samarbeidet har gått ut på å lage mye felles lesestoff. Vi har nå valgt å avslutte samarbeidet med TIBE, og gått sammen med RINGBO for å etablere et eget blad. Dette har fått navnet LABO-magasinet. Med eget blad, kan vi skrive mer om det som skjer i LABO og Larvik.



Nytt medlemsblad

Som en del av feiringen av LABOs 70 års jubileum så arrangerte vi også den 1. september en godt besøkt aktivitetsdag på Høyt og Lavt aktivitetspark i Svarstad for LABO-medlemmer med familier.



"Tid til å leve." Tove og Kåre Eriksen på Marius brygge

LABOs 70 års jubileum

har preget markedsaktivitetene i 2016. Vi vedtok å etablere et LABO-fond hvor midlene skulle gå til ulike samfunnsformål – fortrinnsvis til barn og unge. I den forbindelse etablerte vi en egen arbeidsgruppe i fondet som består av Aleksander Berg, Ida Marie Waale, Asle Granerud og Alise Myhre. Arbeidsgruppa etablerte tidlig konseptet #Omvendt bursdagsgave. Vi ba om forslag til kandidater på Facebook og gjennomførte 2 runder hvor det var mulig å stemme frem kandidater.

Resultatet ble at Nanset skolekorps sin nyttårskonsert, Frams fotballskole og Larvik Barne og ungdomsteater fikk hvert sitt bidrag. I jubileumsåret laget vi en egen LABO-film for å vise litt av LABOs historie, vårt flotte distrikt, og mangfoldet i bygningsmassen og av folk i LABO. Filmen ligger på Facebook og har blitt vist på ulike LABO-arrangement, og en kortversjon blir vist på kino.



Filmstjerner for LABO



Ida Waale, Boservice

Renter på lån og innskudd

Det lave rentenivået fortsetter. Imidlertid har vi på tampen av 2016 opplevd en liten renteøkning. Boligprisene fortsetter å stige mye, men i skrivende stund det ingen indikasjoner på nevneverdige ytterligere renteøkninger. Det store volumet LABO kan tilby gjør oss til en attraktiv kunde hos bankene:

Samlede lån for alle selskaper som er tilknyttet oss, enten gjennom forvaltning eller i eierskap – også inkludert LABO og LABOs prosjektselskaper, i Larvikbanken er pr. 31.12.2016 450 mill. I tillegg kommer lån i Eika Boligkreditt på 384 mill. Totale innskudd ved årsskiftet var 188 mill. kroner. Husbankens lånevilkår er fremdeles svært gunstige. Flytende rente i Husbanken har i 2016 ligget under 1,5 %. Samlede lån i Husbanken pr. 31.12.2016 utgjorde 571 mill.

Forsikringstjenester

I 2016 har vi registrert 83 forsikringsskader. De fleste skadetilfellene er vannlekkasjer som skyldes brudd på avløpsrør/ ledning eller vannrør. Totalt estimerte erstatningsbeløp i 2016 for de samme skadene er ca. 3,7 mill. kroner.

Total forsikringspremie utgjorde i 2016 ca. 11,2 mill. kroner mot 11,7 mill. kroner i 2015.

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 ivarettatt på en trygg måte og tilfredsstillende alle lovpålagte krav.

Forvaltningsoppgaver

Pr. 31.12.2016 forvalter LABO 4199 boliger i 126 tilsluttede borettslag, 9 frittstående borettslag, 4 stiftelser, 33 sameier, 2 vel foreninger og 9 aksjeselskap. Samlet forvaltningsmasse er 184 selskaper medregnet våre prosjektselskaper.

Innkrevning av felleskostnader

I 2016 utgjorde de samlede felleskostnader ca. 244 mill. kroner, mot 236 mill. i 2015. Ca. 3,7 mill. er utestående ved årsskiftet. Dette tilsvarer 1,5 % av den totale innkrevningen.

Sikring mot tap av felleskostnader

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

Samarbeid med borettslagene

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

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

LABOs Bomiljøpris 2016

Bomiljøprisen ble i 2016 tildelt Tårngården borettslag. Det er LABOs miljøutvalg som arrangerer konkurransen og står for juryarbeidet. Tårngården borettslag består av 30 omsorgsboliger. Styret i borettslaget er miljøskapere i ordets rette forstand. I byggets 1. etasje er det en kafeteria hvor de eldre i området kan få kjøpt middag 4 dager i uka. På søndager er det borettslagets styre og gjerne styreleder som selv står for matlagingen. Styret arrangerer trivselskvelder for de eldre i nærområdet med mat, underholdning og loddsalg. Og trim 2 ganger i uka med kaffe og kaker etterpå.

Miljøutvalget

Utvalget har stått for 2 arrangementer i 2016. Det ble arrangert busstur til Holmsbu og Hurumlandet. Også i år var turen så godt som fulltegnet. Tiltaket er svært populært for våre eldste medlemmer.

På LABOs juletreff kom det i år 130 små og store festdeltakere. Den gamle juletreffstradisjonen lever i beste velgående med trylleri og annen moro for barna, og selvsagt hygge med julegodterier, kaffe og brus og julenissen.



Samarbeid mellom boligbyggelagene

I dag er det 43 boligbyggelag i Norge, det samme antallet som i 2015. Det pågår en kontinuerlig strukturendring blant boligbyggelagene, og vi vil nok oppleve flere fusjoner de neste årene. LABO har et samarbeid med boligbyggelagene i Drammen (NBBO), Moss/Rygge (Vansjø), på Gjøvik (GOBB), Kongsvinger (KOBBL) og Hønefoss (RINGBO). Etter hvert som boligbyggelagene har fusjonert og vokst, og samtidig blitt færre, så har vi funnet det riktig å posisjonere oss strategisk sammen med disse boligbyggelagene. Samarbeidet omfatter et felles eiet selskap – BONO AS – som tilbyr oppgjørstjenester for eiendomsめglere, samt samarbeid om innkjøp av tjenester fra ulike leverandører.



Larvik kommune

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

Lardal kommune

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



*Like sikkert som du mister din første tann,
kommer tiden der du skal kjøpe deg den første bolig*

Foto: Catapult film



Medlemmene koste seg på bursdagsfeiring på Høyt & Lavt



*Som en del av feiringen av LABOs 70 års jubileum
så arrangerte vi den 1. september en godt besøkt aktivitetsdag på
Høyt og Lavt aktivitetspark i Svarstad for LABO-medlemmer med familier.*

Alle foto: Ane C. Buck

Datterselskaper og selskaper som LABO eier aksjer i:

LABO PROSJEKT AS

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

Nansetgata 65 AS

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

Larvik Saneringsselskap AS

LABO eier selskapet sammen med JM Norge AS. Eierandelen er 50 %. Selskapet eier eiendommene Oberst Peters vei 9 og 11, samt Sophus Bugges vei 44. Tidligere Nanset Trevare. Selskapet kjøpte i slutten av 2016 nabo-eiendommen Frostvedtveien 101. Eiendommene planlegges utnyttet til boligformål og skal reguleres.

Frenvikrønningen AS

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

Karistranda Utbygging AS

Selskapet ble etter en tids vurdering lagt ut for salg høsten 2016, og eierne (Naver Eiendom AS og LABO) aksepterte et bud på selskapet. Salget gjennomføres i 2017.

Hovland Park AS

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

BBL Datakompetanse AS

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

GARANTI Eiendomsmegling AS

LABO er medeier i boligsamvirkets meglerkjede GARANTI Eiendomsmegling AS. Dette betyr at LABO driver sin eiendomsmevlingsvirksomhet under dette navnet. GARANTI-kjeden består av 21 kontorer lokalisert i forskjellige byer.

Boligbyggelagenes Partner AS

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

LABOs egne 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 Eiendomsmevlings, mens seksjon 2 leies ut. Denne seksjonen er ervervet med tanke på en eventuell utvidelse av hovedkontoret.

• **Elveveien 29**

LABO Boservice er lokalisert til denne eiendommen.

• **Hospitalgata 35**

Eiendommen består av 2 seksjoner hvorav LABO eier seksjon 1. Denne inneholder 3 utleieleiligheter. Seksjonen vil bli solgt og overdratt til Karistranda Utbygging AS i forbindelse med salget av dette selskapet.

• **Brannvaktsgate 23**

Eiendommen ble kjøpt i 2006. Den består av 2 leiligheter som leies ut.

• **Frøyhovveien 35**

Eiendommen ble kjøpt 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 planlegges utbygget til et boligprosjekt på 12 leiligheter.

Helse, miljø og sikkerhet

LABO skal ha et godt arbeidsmiljø og følger arbeidsmiljølovens bestemmelser.

LABO har i 2016 hatt et sykefravær på 3,3 % mot 3,5 % i 2015. Det meste av sykefraværet er langtidssykefravær. Landsgjennomsnittet for boligsamvirket ligger på 3,9 %.

LABO har avtale om bedriftshelsetjeneste gjennom Bedriftshelsen AS. Hvert år settes det opp en årsplan som bl.a. inkluderer helsekontroller av ansatte og arbeidsmiljøundersøkelser. Det er utnevnt to verneombud, ett i administrasjonen og ett i Boservice. Dette er hensiktsmessig ettersom virksomheten i administrasjonen og Boservice er av svært ulik karakter. Vernerunder gjennomføres jevnlig. Det har ikke forekommet skader eller ulykker i boligbyggelagets virksomhet i 2016.

Forurensning

Styret kjenner ikke til at LABO driver noen form for virksomhet som forurenser det ytre miljø ut over det som må anses som normalt for den type virksomhet som 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. Kravet innebærer at hvert kjønn skal være representert med minst 3 medlemmer. Dette gjelder også for vara-medlemmer. Kravet omfatter ikke styremedlemmer som skal velges blant de ansatte.



Styreleder Anders Villum

LABO oppfyller lovens krav om kjønnsrepresentasjon i styret.

I LABOs administrasjon er det 11 kvinner og 9 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.

Regnskapet for 2016

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

Regnskapet viser et overskudd i 2016 på kr. 7.322.722,- før skatt. Styret er fornøyd med resultatet for 2016.

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. 5.475.960,- etter skatt foreslås overført til annen egenkapital.

LABO har pr. 31.12.2016 en bokført egenkapital på kr. 48.047.901,-

Styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift er til stede.

Sluttord

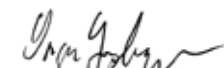
Styret vil takke borettslagene, øvrige forretningsforbindelser, tillitsvalgte og ikke minst alle ansatte for et godt samarbeid i 2016.



Foto: Line Loholt

Styret fv: Hege Voll Midtgaard, Lisbeth Eikenæs, 1.vara Kyrre Eftedal, Anders Villum, Asle Granerud, Rune Fjeldheim, Hans Sigurd Iversen, Ingar Jozefowicz, Ingrid Svendsen, Ansattes observatør: Bjørn Komma

Larvik, 31.12.2016 / 07.04.2017


Ingar Jozefowicz


Anders Villum
Styreleder


Lisbeth Eikenæs


Ingrid Svendsen


Hege Voll Midtgaard


Hans Sigurd Iversen


Rune Fjeldheim


Asle Granerud
Adm. dir.

A young child with blonde hair, wearing a bright blue Petzl climbing helmet with purple accents and blue-rimmed glasses, is smiling while climbing a grey rock wall. The child is wearing a green t-shirt and green shorts. A green wristband with white text is visible on their left wrist. The background is a blurred outdoor setting with more rock formations.

Klatring er gøy!

ÅRSREGNSKAP 2016

Resultatregnskap

		2016	2015
DRIFTSINNTEKTER			
Medlemskontingent		2 709 300	2 703 625
Forvaltningstjenester		12 026 874	11 749 194
Prosjektledelse		4 800 785	3 873 585
Eiendomsmegling		8 092 494	7 097 179
Håndverker og vaktmestertjenester		22 762 533	19 296 500
Leieinntekter		676 499	731 610
Andre driftsinntekter	Note 1	7 500 425	7 064 298
SUM DRIFTSINNTEKTER		58 568 911	52 515 991
DRIFTSKOSTNADER			
Varekostnader		14 832 926	13 005 653
Personalkostnader	Note 2	26 709 093	24 709 008
Andre driftskostnader	Note 3	9 044 078	7 142 332
Avskrivninger	Note 4	793 117	845 890
SUM DRIFTSKOSTNADER		51 379 215	45 702 884
DRIFTSRESULTAT		7 189 696	6 813 107
FINANSPOSTER			
Finansinntekter	Note 5	468 441	515 789
Finanskostnader		335 415	1 118 792
NETTO FINANSPOSTER		133 026	(603 002)
RESULTAT FØR SKATT		7 322 722	6 210 105
SKATT	Note 6	1 846 762	1 885 480
RESULTAT ETTER SKATT		5 475 960	4 324 625

ÅRSREGNSKAP 2016

Balanse

		31.12.16	31.12.15
EIENDELER			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler	Note 7	10 856 988	9 312 220
Langsiktige fordringer	Note 7	6 789 549	1 433 766
Varige driftsmidler	Note 4	19 925 408	21 505 540
Sum anleggsmidler		37 571 945	32 251 526
Omløpsmidler:			
VAREBEHOLDNING			
Prosjekter i arbeid		8 811 618	8 811 618
Varelager og varer i arbeid		256 071	479 031
SUM VAREBEHOLDNING		9 067 689	9 290 649
FORDRINGER			
Kundefordringer	Note 7, 13	6 396 502	3 897 176
Andre fordringer		3 394 175	2 684 743
SUM FORDRINGER		9 790 676	6 581 919
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Kasse, bank, m.m.	Note 8	16 910 534	18 509 978
SUM BANKINNSKUDD OG KONTANTER		16 910 534	18 509 978
Sum omløpsmidler		35 768 900	34 382 546
SUM EIENDELER		73 340 844	66 634 072

Balanse

ÅRSREGNSKAP 2016

Balanse

	31.12.16	31.12.15
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Andelskapital	Note 9 1 937 475	1 847 975
Annen egenkapital	Note 9 46 110 426	40 634 466
SUM EGENKAPITAL	48 047 901	42 482 441
GJELD		
AVSETNINGER		
Utsatt skatt	Note 6 189 736	337 115
SUM AVSETNINGER	189 736	337 115
LANGSIKTIG GJELD		
Gjeld til kredittinstitusjoner	Note 10 13 028 317	13 879 295
SUM LANGSIKTIG GJELD	13 028 317	13 879 295
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld	Note 7, 13 2 297 066	2 223 798
Skyldige off. avgifter	3 761 653	3 543 846
Betalbar skatt	Note 6 1 416 800	1 874 507
Annen kortsiktig gjeld	Note 11 4 599 372	2 293 070
SUM KORTSIKTIG GJELD	12 074 890	9 935 221
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	73 340 844	66 634 072

Larvik, 31.12.2016 / 07.04.2017


 Ingar Jozefowicz


 Anders Villum
 Styreleder


 Ingfrid Svendsen


 Hege Voll Midtgaard


 Lisbeth Eikenæs


 Hans Sigurd Iversen


 Rune Fjeldheim


 Asle Granerud
 Adm. dir.



*LABO adopterte to pingviner -
til glede for barn som skal lære
å gå på skøyter!*

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 selskaper er vurdert etter kostmetoden.

Inntektsføring 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 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 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 24 % 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**

	2016	2015
Inntekter fra forsikringsadministrasjon	1 110 947	1 119 131
Viderefakturert utlegg for TV - avtale Canal Digital	5 211 048	5 044 102
Diverse inntekter	1 178 430	901 065
Sum andre driftsinntekter	7 500 425	7 064 298

• **Note 2. Personalkostnader**

	2016	2015
Lønn, honorarer mv.	20 250 702	19 547 403
Arbeidsgiveravgift	3 302 168	2 970 836
Pensjonskostnader	1 941 387	877 977
Andre personalkostnader	1 214 837	1 312 792
Sum personalkostnader	26 709 093	24 709 008

Pr. 31.12.16 er det 34 ansatte i LABO, fordelt på 33,1 årsverk.

Lønn / godtgjørelse til direktør og styret	2016	2015
Lønn direktør	1 106 722	1 035 900
Pensjonskostnad direktør	79 848	58 579
Annen godtgjørelse direktør	18 007	16 609
Styrehonorarer	328 500	331 100

Pensjonskostnader

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

	2016	2015
Innbetalt pensjonsinnskudd inkl. AFP-ordningen.	2 318 667	1 250 939
Egenandel ansatte	-377 280	-372 962
Sum pensjonskostnader	1 941 387	877 977

• **Note 3. Andre driftskostnader**

	2016	2015
Posten består av følgende:		
Kostnader drift og vedlikehold av eiendommer	1 187 149	831 286
Kostnader til drift og vedlikehold (Verktøy, maskiner, EDB og kopi)	2 050 547	1 785 337
Fremmede tjenester (Konsultenter, juridisk, revisjon o.l.)	302 658	321 558
Kontorkostnader (Telefon, porto, papir, rekvisita m.m.)	669 947	530 493
Markedsføringskostnader	2 566 788	1 896 942
Kostnader til kontingenter, forsikringer m.m.	818 605	603 380
Kostnader transportmidler	780 034	760 427
Andre kostnader (Styret, tillitsmannskonferanse, generalforsamling m.v.)	596 283	416 377
Tap på fordringer	72 067	-3 468
Sum andre driftskostnader	9 044 078	7 142 332

Revisor

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2016	2015
Lovpålagt revisjon	83 628	54 613
Attestasjonstjenester	3 500	9 798
Teknisk bistand	11 805	11 846
Annen revisjonsrelatert bistand	35 905	21 703
Sum revisor	134 838	97 960

Merverdiavgift er forholdsmessig fradragsført.

• **Note 4. Driftsmidler og avskrivninger**

	Inventar	Datautstyr	Maskiner Boservice	Biler Traktor	Bygninger Tomter	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.16	940 012	190 300	1 991 727	4 341 101	24 744 882	32 208 022
Tilgang 2016	80 615	-	87 800	45 000	-	213 415
Avgang 2016	-	-	-	-40 500	-1 000 430	-1 040 930
Anskaffelseskost 31.12.16	1 020 627	190 300	2 079 527	4 345 601	23 744 452	31 380 507
Akkumulerte avskrivninger 31.12.16	-962 405	-190 300	-1 793 695	-4 119 428	-4 389 272	-11 455 100
Balanseført verdi pr. 31.12.16	58 222	-	285 832	226 173	19 355 181	19 925 408

Årets avskrivninger	115 586	0	62 114	237 583	377 834	793 117
Økonomisk levetid	5 år	3-5 år	3-5 år	5 år	50 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	

Bygninger utgjør følgende eiendommer:

		Bokført verdi
Prinsegata 4	Ervervet i 2001	4 262 596
Prinsegata 2 - seksjon 1	Ervervet i 2001	883 097
Prinsegata 2 - seksjon 2	Ervervet i 2003	975 230
Brannvaktsgate 23	Ervervet i 2004	1 771 650
Elveveien 29	Ervervet i 2005	4 740 037
Hospitalgata 35	Ervervet i 1996	2 186 151
Grostulhaugen (firmahytte)	Ervervet i 2012	2 382 372
Frøyhovveien 35	Ervervet i 2012	2 154 048
Sum bokført verdi bygninger		19 355 181

• **Note 5. Sammentrukne poster**

	2016	2015
Renteinntekter	358 687	381 735
Andre finansinntekter	109 754	134 054
Sum finansinntekter	468 441	515 789

• **Note 6. Skatt**

Årets skattekostnad fremkommer slik:

	2016	2015
Betalbar skatt på årets resultat	1 316 451	1 707 886
Betalbar skatt på formue	100 349	166 621
Skatt på avgitt konsernbidrag	506 590	-
Avvik skattenote og selvangivelse	70 751	-12 655
Endring utsatt skatt/skattefordel	-147 379	23 628
Årets totale skattekostnad på ordinært resultat	1 846 762	1 885 480

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Ordinært resultat før skattekostnad	7 322 722	6 210 105
Ytet konsernbidrag	-2 026 358	-
Permanente forskjeller	479	277 177
Endring midlertidige forskjeller	-31 037	-161 778
Grunnlag betalbar skatt	5 265 806	6 325 504
Skatt, 25% som utgjør sum betalbar skatt på årets skattemessige resultat	1 316 451	1 707 886
Beregnet formuesskatt til staten	100 349	166 621
Sum betalbar skatt	1 416 800	1 874 507

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:

Betalbar skatt på grunnlag før konsernbidrag	1 823 041	1 707 886
Effekt av konsernbidrag	-506 590	-
Formuesskatt	100 349	166 621
Sum betalbar skatt	1 416 800	1 874 507

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt

Forskjeller som utlignes:

Anleggsmidler	861 312	1 394 014
Omløpsmidler	-70 746	-45 555
Gjeld	-	-
Forskjeller som ikke inngår	-	-
SUM	790 566	1 348 459

(+)Utsatt skatt /(-)skattefordel	189 736	337 115
---	----------------	----------------

• **Note 7. Finansielle anleggsmidler**

Aksjer og andeler	Kontor- sted	Eier-/ stemme- andel	Resultat 2016	Egen- kapital pr. 31.12.16	Bokført verdi pr. 31.12.16	Bokført verdi pr. 31.12.15
Aksjer i Larvik Saneringsselskap AS	Larvik	50,00 %	-85 014	2 823 841	100	100
Aksjer i LABO Prosjekt AS	Larvik	100,00 %	-138 765	3 496 733	2 525 768	1 006 000
Aksjer i Karistranda Utbygging AS	Larvik	50,00 %	-102 231	1 887 230	1 165 500	1 165 500
Aksjer i Torstvedtbakken AS	Larvik	51,00 %	-62 460	1 033 885	520 200	520 200
Aksjer i Frenvikrønningen AS	Larvik	50,00 %	-147 261	-1 382 330	503 000	503 000
Aksjer i Nansetgata 65 AS	Larvik	50,00 %	-238 358	2 629 547	3 275 370	3 275 370
Aksjer i Labo Rose Utvikling AS	Larvik	50,00 %	-4 525	25 475	25 000	0
Aksjer i Hovland Park AS	Larvik	40,00 %	3 247 596	5 419 087	1 200 000	1 200 000
Aksjer i Enigheten Eiendom AS	Larvik	10,00 %			546 689	546 689
Aksjer i BBL i Norge Oppgjør AS	Kong- svinger	16,67 %			100 000	100 000
Aksjer i BBL Datakompetanse AS	Oslo				574 360	574 360
Aksjer i BBL Partner AS	Oslo				400 000	400 000
Aksjer i Larvik By AS	Larvik				1 000	1 000
Aksjer i Garanti Eiendomsmegling Norge AS	Oslo				20 000	20 000
Andel i NBBL	Larvik				1	1
Bokført verdi 31.12					10 856 988	9 312 220

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

Selskap:	Transaksjon:	Beløp 2016	Intern- gevinst:
Larvik Saneringsselskap AS	Tjenestesalg fra mor til datter	120 500	120 500
Labo Prosjekt AS	Tjenestesalg fra mor til datter	38 552	38 552
Karistranda Utbygging AS	Tjenestesalg fra mor til datter	565 474	565 474
Torstvedtbakken AS	Tjenestesalg fra mor til datter	20 000	20 000
Frenvikrønningen AS	Tjenestesalg fra mor til datter	20 000	20 000
Nansetgata 65 AS	Tjenestesalg fra mor til datter	229 360	229 360

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

Langsiktige fordringer	2016	2015
Lån til Larvik Saneringsselskap AS	2 684 576	1 013 766
Lån til Nansetgata 65 AS	504 973	-
Lån til Frenvikrønningen AS	450 000	420 000
Forskudd kjøp av aksjer i Torstvedt Utvikling AS (50%)	3 150 000	-
Bokført verdi 31.12	6 789 549	1 433 766
Bokført verdi finansielle anleggsmidler 31.12	17 646 537	10 745 986

Kortsiktig mellomværende Larvik Boligbyggelag og datterselskap pr.	2 016	2 015
Kundefordringer	1 994 034	892 921
Leverandørgjeld	55 243	-
Gjeld til konsernselskap	2 026 358	-

- Note 8. Kasse, bank og post**

	2016	2015
Bankinnskudd skattetrekk- og arbeidsgiveravgiftskonto	1 775 572	1 581 832
Andre bankinnskudd, kasse og post	15 134 962	16 928 146
Sum kasse, bank og post	16 910 534	18 509 978

- Note 9. Egenkapital**

	Andels- kapital	Annen egenkapital	SUM
Egenkapital pr. 01.01.16	1 847 975	40 634 466	42 482 441
Nye medlemmer i 2016	168 000	-	168 000
Utmeldte/strøkne medlemmer i 2016	-78 500	-	-78 500
Årets resultat	-	5 475 960	5 475 960
Egenkapital pr. 31.12.2016	1 937 475	46 110 426	48 047 901

- Note 10. Langsiktig gjeld / Pantstillelser og garantier**

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

	2016	2015
	8 515 362	9 449 369

Gjeld til kredittinstitusjoner	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stilt som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Pantelån	13 028 317	Anleggsmidler	19 355 181

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

- Note 11. Annen kortsiktig gjeld**

Posten består av følgende:	2016	2015
Påløpte, avsatte feriepengar	2 185 902	2 124 133
Depositt, utvalgsmidler	1 585	1 577
Gjeld til konsernselskap	2 026 358	-
Annen kortsiktig gjeld	385 527	167 360
Sum annen kortsiktig gjeld	4 599 372	2 293 070

- Note 12. Klientmidler**

Larvik Boligbyggelag har i sin virksomhet som eiendomsmegler et klientansvar pr. 31.12.2016 på kr. 18.155.146,-. Inntilstående beløp på klientkonto - klientmidler - pr. 31.12.2016 er kr. 18.155.146,-.

- Note 13. Endringer i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld**

	2016	2015	Endring
Varer	9 067 689	9 290 649	222 960
Kundefordringer	6 396 502	3 897 176	-2 499 326
Leverandørgjeld	2 297 066	2 223 798	73 268
Sum endring			-2 203 098



LABO Boservice ved Ida Marie Waale og Geir Eriksen. Bilder fra Jubileumsfilm. Foto: Catapult film



ÅRSREGNSKAP 2016

Kontantstrømoppstilling

	Note	2016	2015
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		7 322 722	6 210 105
Periodens betalte skatt		-1 945 258	-1 186 206
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		-14 570	-
Ordinære avskrivninger	4	793 117	845 890
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	13	-2 203 098	2 051 190
Endring andre tidsavgrensningsposter		-211 680	-383 787
Endring i andre forpliktelser		-	-
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		3 741 232	7 537 192
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		1 015 000	-
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	4	-213 415	-1 395 161
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	7	-3 175 000	-
Utbetalinger ved lån til nærstående selskaper	7	-2 205 783	-1 013 766
Innbetalinger ved lån til nærstående selskaper	7	-	2 025 000
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	7	-	1 585 300
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-4 579 198	1 201 374
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		-	-
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-850 978	-800 251
Inn-/utbetalinger av andelskapital		89 500	57 375
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-761 478	-742 876
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-1 599 444	7 995 690
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01		18 509 978	10 514 288
Kontanter og kontantekvivalenter 31.12	8	16 910 534	18 509 978



Caring
 Caring
 Caring
 Caring
 Caring
 Caring



Revisors beretning - 2016
Larvik Boligbyggelag

for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Revisors beretning

Revisors beretning - 2016
Larvik Boligbyggelag

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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 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 7. april 2017
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor

BORETTSLAG TILKNYTTET LABO			
BRL NAVN	ANTALL	BYGGEÅR	BYGNINGSTYPE
BYSKOGEN II	32	1953	4 MANNSBOLIGER
BYSKOGEN III	34	1952	4/6 MANNSBOLIGER
BYSKOGEN IV	40	1953	4/6 MANNSBOLIGER
HEIBERGSST 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
SKIRINGSALSST.	10	1957	4/6 MANNSBOLIGER
STAVERN II	24	1959	4 MANNSBOLIGER
JEBERBORGST 8	23	1960	BLOKK
JOHAN SVERDRUPST.4	29	1960	BLOKK
GREVEVEIEN 27	12	1962	BLOKK
HORG	8	1961	4 MANNSBOLIGER
SKRENTEN	22	1961	REKKEHUS
STAVERN III	20	1963	4 MANNSBOLIGER
GLOPPEÅSEN	6	1963	REKKEHUS
ØVRE 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
KONGESKOGVEIEN 1	30	1970	BLOKK
DRENGSROA	30	1971	BLOKK
SOLSTAD II	16	1971	REKKEHUS
JEGERS	40	1971	BLOKK
SKREPPSTADVEIEN 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
JEBERSBORG TERRASSE I	21	1977	BLOKK
NORDRE HAGAVEI	36	1978	BLOKK

BRL 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
JEGERSBORG TERRASSE 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
HOSPITALGATA 11	6	1994	REKKEHUS
COLIN ARCHERSGATE 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

BRL 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	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
HOVLAND PARK	13	2016	BLOKK
HAVNEGÅRDEN	28	2016	BLOKK
FRITTSTÅENDE BORETTSLAG			
NAVN	ANTALL	BYGGEÅR	BYGNINGSTYPE
FUTEJORDET BORETTSLAG	21	1991	REKKEHUS/ LEIL.
MÅNEJORDET BORETTSLAG	39		REKKEHUS/ LEIL.
PRINSEGATA 17 BORETTSLAG	9		BLOKK
BØKEKRONA BORETTSLAG	14		LAVBLOKK
MÅKEVEIEN BORETTSLAG	6		REKKEHUS/ LEIL.
GÅRDSBAKKEN BORETTSLAG	29		REKKEHUS/ LEIL.
FUNKISGAARDEN BORETTSLAG	13		BLOKK
HUKESLETTA BORETTSLAG	15		REKKEHUS/ LEIL.
STIFTELSE			
BETJENINGSBOLIGER LARVIK SYKEHUS	53		BLOKK
STIFTELSEN MODERNE HJEM FOR ELDRE PÅ LANGESTRAND	30		BLOKK
STIFTELSEN GLASSVÆRKGÅRDEN	39	1993	BLOKK
STIFTELSEN LARDAL ELDRESENTER	10	1991	LEILIGHETER SMÅHUS

VELFORENINGER			
PETTER WESSEL KVARTER			VELFORENING
SANDEN BRYGGE			VELFORENING
EIERSEKSJONSSAMEIER			
SAMEIET PRINSEKVARTALET	12		NÆRING OG BOLIGBLOKK
SAMEIET TÅRNGÅRDEN	9		BLOKK
SAMEIET PRINSEGATA 2	2		NÆRING OG BOLIG
SAMEIET REKKEVIK BRYGGE	22		LEILIGHETER SMÅHUS
BOLIGSAMEIET TRYGVESGT. 1-3-5	15		LEILIGHETER SMÅHUS
SAMEIET STRANDGÅRDEN	21		BLOKK
SAMEIET STRANDGÅRDEN	21		BLOKK
SAMEIET SJØGÅRDEN	30		BLOKK
KLUBBGÅRDEN BOLIGSAMEIE	20		LEILIGHETER SMÅHUS
SAMEIET SVERDRUPSGATE 6	4		LEILIGHETER SMÅHUS
BOLIGSAMEIET HARALDSGATE 11	24		LAVBLOKK
BOLIGSAMEIET KONGEGATA 14	7		LAVBLOKK
SAMEIET TORGGÅRDEN	15		LAVBLOKK
SAMEIET FRITZØE BRYGGE	48		LAVBLOKK
SAMEIET HELGEROA TERRASSE	37		LEILIGHETER SMÅHUS
SAMEIET ØVRE JEGERSBORGTT. 1	24		LAVBLOKK
BOLIGSAMEIET LANGESTRANDTUNET	20		LEILIGHETER SMÅHUS
BOLIGSAMEIET RISØYSTRANDA	38		LEILIGHETER SMÅHUS
OHLSELIA BOLIGSAMEIE	58		LAVBLOKK
BOLIGSAMEIET RISØYODDEN	39		LEILIGHETER SMÅHUS
SAMEIET JOH.SVERDRUPSGT. 2	6		LEILIGHETER SMÅHUS
EIERSEKSJONSSAMEIET OSCARSGT 4	20		NÆRING OG BOLIG
VÆRVEN BRYGGE BOLIGSAMEIE	6		LEILIGHETER SMÅHUS
SAMEIET MØLLEGATA 2	14		LEILIGHETER SMÅHUS
FJELLHEIM BOLIGSAMEIE	34		BLOKK
SAMEIET FRANKENDALSGATA	17		LEILIGHETER SMÅHUS
SAMEIET HOVLANDVEIEN 81/83	8		LAVBLOKK
VELDRELØKKA BOLIGSAMEIE	24		LEILIGHETER SMÅHUS
SAMEIET BOMMESTADÅSEN	22		LEILIGHETER SMÅHUS
VELDRESTUBBEN BOLIGSAMEIE	12		LEILIGHETER SMÅHUS
SAMEIET HOVLANDVEIEN 85/87	8		LAVBLOKK
SAMEIET MORINGEN	17		BLOKK
SAMEIET SYDVESTEN	18		BLOKK
AKSJESELSKAP			
LARVIK SANERINGSSSELSKAP AS		AKSJESELSKAP	EIERANDEL 50 %
LABO PROSJEKT AS		AKSJESELSKAP	EIERANDEL 100 %
FRENVIKRØNNINGEN AS		AKSJESELSKAP	EIERANDEL 50 %
KARISTRANDA UTBYGGING AS		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	4199		

LABOs styre og ansatte pr. 31.12. 2016:

Styret

Anders Villum - *leder*

Hege Voll Midtgaard - *nestleder*

Ingfrid Svendsen

Hans Sigurd Iversen

Ingar Jozefowicz

Lisbeth Eikenæs

Lisbeth Eikenæs, Hege Voll Midtgaard og Ingar Jozefowicz er på valg i 2016.

Rune Fjeldheim - *ansattes representant*

Bjørn Komma - *ansattes observatør*

Vararepresentanter til styret

Kyrre Eftedal

Torunn Myhre

(valgte vararepresentanter er på valg)

Aleksander Berg - *ansattes representant vara*

Ida Marie Waale - *ansattes observatør vara*

Valgkomité

Ståle Landmark

Grete Eknes

Thorleif Krøgli - *oppnevnt av styret*

Revisor

KPMG AS

Ansatte:

Asle Granerud - *adm. direktør*

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*

Torbjørn Sørensen

Rune Fjeldheim

Dag Rune Nilsson Nordheim

LABO Boservice

Geir Eriksen - *leder*

Aslak Bolt Evensen

Rahim Marke

Tom Borg

Hans Peter Pedersen

Hans Marius Rolfsen

Liv Unni Borg

Ida Marie Waale

Kjetil Nilsen

Nikolai Johansen

Bjørn Komma

Øystein Allum

Pål Rune Lindtvedt

Roger Solberg

Hva kan du spare på medlemsskapet ditt?

HUSK! Bonus får du i tillegg til rabatter og gjelder for alle kjøp, også tilbud og kampanjer.

For å få bonus må du ha aktivert medlemsnummeret ditt, bruke medlemskortet eller registrert bankkortet ditt ved kjøp.

LOKALE FORRETNINGER

Forbedret avtale!



Elveveien 130, Larvik,
tlf.: 33 11 50 70,
dekkspesialisten.no

Nyhet!



www.expert.no

Flügger farve

Elveveien 135, Larvik
tlf.: 33 19 96 10

Nyhet!

TILBORDS

Nordbyen kjøpesenter
- åpner i juni.

Nyhet!



G-sport Nordbyen kjøpesenter

Nyhet!



fordelskortet.no
Tlf. 03712



BI-Reiser v/Bjørn Inge Nordland,
tlf: 992 18 112 eller
Sør-Vest reiser tlf: 51 82 02 10.



www.kraftinor.no
Tlf. 02006



Kongegata 25, tlf.: 922 83 273,
larvik@hitzoptikk.no



Tjøllingveien 38/ Øya, Larvik
tlf.: 33 11 09 39



Dronningensgate 34, i Larvik.
tlf.: 33 18 20 38,
gustavsenvvs.no

MEDLEMSFORDEL

5 % ekstra rabatt på dekk
Dekkhotell kr 700,- (NB! ikke bonus
på dekkhotell)

5 % bonus

20 % rabatt
5 % bonus

10 % rabatt
5 % bonus

10 % rabatt på ordinære varer

Medlemspriser på hotell

Medlemspriser
5 % bonus

Medlemspriser. Ingen
forskuddsbetaling, ingen skjulte
påslag eller bindinger

15 % rabatt på ordinære varer
2 % bonus

5 % bonus, gjelder også nettbutikk

15 % rabatt på materiell
5 % bonus
kr 100,- i rabatt på timeprisen



MEDLEMSFORDELER

ØVRIGE MEDLEMSFORDELER



KREDITTKORT
for medlemmer
Levert av EnterCard

fordelskortet.no
Tlf. 03712



CARLSENFRITZØE
Den lokale byggevarespesialisten

Larvik: Lågaveien 6, Larvik,
Tlf: 33 13 23 00
Stavern: Terneveien 2, Stavern,
Tlf: 33 13 99 66



Din trygghet. Vår lidenskap.

Tlf. 21 05 99 50



butikk og installasjon

Nansetgata 89, tlf.: 33 18 30 15
www.sommerfeltelektro.no



www.thonhotels.no



FORSIKRING
for medlemmer

fordelskortet.no
Tlf. 03712

MEDLEMSFORDEL

Bonus i nettbutikker
Prisgaranti og uhellforsikring
Nyhet! Reiseforsikring inkludert

15 % rabatt på maling,
25 % rabatt på trevare
2 % bonus

Fri installering av grunnpakken
og 10 % rabatt på tilhørende
vektertjenester

15 % rabatt på el-materiell
kr 100,- i rabatt på timeprisen 5 %
bonus. Gratis utkjøring

12 % rabatt på ordinær pris

Medlemspriser på innbo og reise
18 % samlerabatt



Last ned appen så har du til enhver tid oversikt over dine medlemsfordeler.
Husk å registrere bankkortet ditt på "mine sider"/labo.no



Foto omslag: Ane C Buck (side 1) og Catapult film

Øvrige sider foto: Line Loholt, Catapult film, Ane C Buck, 3D fra Diakrit og Alise Myhre

Preutz Design: Tlf 415 07 550

Trykket på G-Print papir: FSCTM- og PEFC-sertifisert

