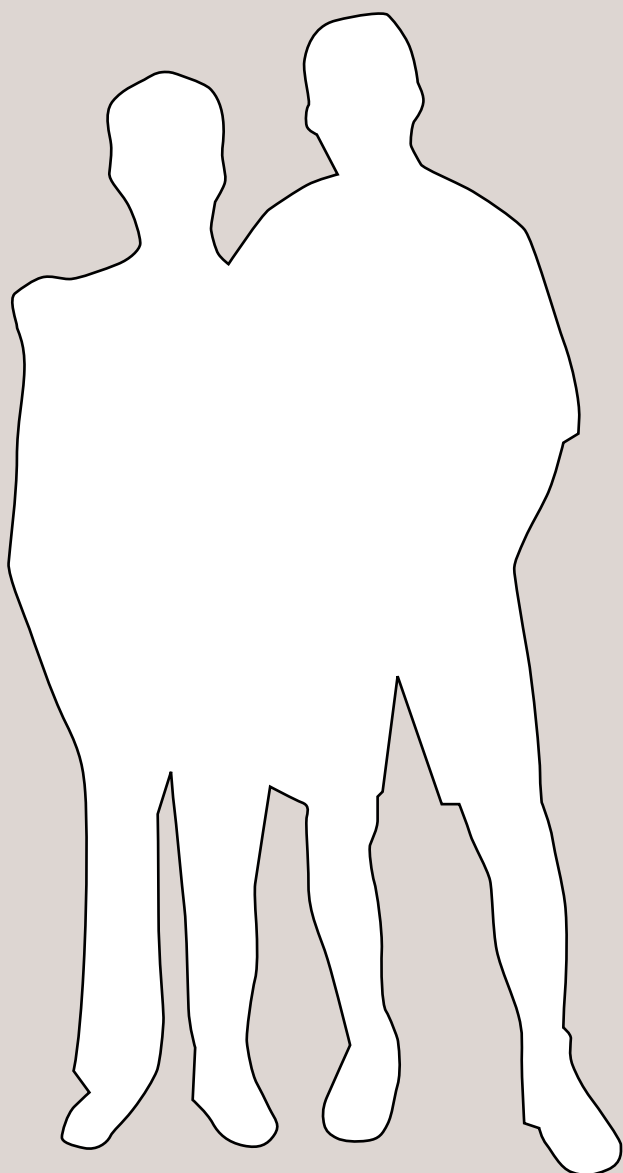


ÅRSRAPPORT

2009





Jerpekollen btl. under bygging i 2009

INNHold

03	Direktørens kommentar
04	Styrets beretning for 2009
15	Regnskap
18	Noter
21	Kontantstrømoppstilling
23	Revisors rapport 2009
24	LABOs tillitsvalgte
25	Ansatte, råd og utvalg
26	Oversikt borettslag og selskaper
30	LABOs sikringsfond for felleskostnader
32	LABOs medlemsfordeler





Direktørens kommentar



2009 er, sammen med finanskrisen, et tilbakelagt stadium. Det ble et godt år for LABO og våre borettslag på mange måter, spesielt tatt en usikker konjunktursituasjon i betraktning. Vi ser at borettslagene er dyktige til å ta vare på sine eiendommer. Finanskrisen medførte en stadig fallende rente, og byggekostnadene falt gjennom året. Denne situasjonen var mange borettslag flinke til å benytte seg av. Det ble igangsatt store vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter i mange borettslag i 2009, sannsynligvis til en langt lavere kostnad enn hva tilfellet ville vært bare for et par år siden. Borettslagene i LABO har hele tiden vist at de er i stand til å ta vare på og forvalte sine verdier på en god og langsiktig måte.

Gledelig er det at vi også med bakgrunn i godt forhåndssalg startet byggingen av 3 nye boligprosjekter med til sammen 29 boliger i 2009. Ved siden av Osloområdet, så ble det av boligbyggelagene igangsatt nye boligprosjekter i Larvik, Stavanger og Fredrikstad på tampen av 2009. På grunn av godt salg nå i 2010 blir det i gangsett ytterligere 3 nye boligprosjekter hvor LABO har en rolle som utbygger og megler. Dette underbygger i høyeste grad at Larvik er en attraktiv

kommune i vekst. I 2009 ble vårt nye kulturhus – Bølgen – ferdigstilt. Arena Larvik og Storskolen ble også ferdigstilt og tatt i bruk. Indre havn er i en større endringsprosess. Optimismen preger oss som aldri før.

Vi må imidlertid forholde oss til at konjunktursituasjonen fortsatt er usikker. Det er blant annet knyttet bekymringer til hvorvidt arbeidsledigheten vil øke i tiden fremover. Flere land i Europa, som Hellas og Spania, har fremdeles store nasjonaløkonomiske problemer. Som Larviks kanskje største boligbygger og eiendomsmegler så har vi gjennom finanskrisen erfart at boligmarkedet har blitt utsatt for store svingninger. Så lenge boligprisene fortsetter å øke mer enn den generelle prisstigningen i samfunnet, så er vi bekymret for at svingningene fremdeles kan bli store. En vedvarende økning i boligprisene utover generell prisvekst i samfunnet er et sykdomstegn. Et faremoment i en slik sammenheng er at vi bygger for få nye boliger i forhold til behovet, samt at det også er færre brukte boliger til salgs. Elementær økonomisk teori forteller oss at det er en sammenheng mellom tilbud og etterspørsel, og at denne sammenhengen betyr noe for prisutviklingen. Hvis det ikke finnes nok boliger i forhold til det som reelt er behovet, så betyr dette at etterspørselen etter boliger er større enn tilbudet. En slik ubalanse kan medføre en ny kraftig økning i boligprisene. Det viktigste botemiddelet mot dette er å komme tidsnok i gang med bygging av nye boliger. Boligbyggelagene er et viktig verktøy for å få til dette.

Det finnes ett eller flere boligbyggelag i hver eneste by i Norge. Det har skjedd omfattende endringer i boligbyggelagssektoren de siste par årene. Fusjonstendensen er sterk. Når det gjelder Vestfold så har USBL – det nest største boligbyggelaget i landet og med hovedkontor i Oslo – begynt å vokse utover i regionen. De tidligere boligbyggelagene i Lier, Holmestrand og Horten har fusjonert med USBL. Boligbyggelaget i Tønsberg har fusjonert med OBOS og blitt en del av landets største boligbyggelag. I tillegg er det gjennomført flere mindre og nødvendige fusjoner andre steder i landet. LABO må finne sin rolle i denne situasjonen i tiden fremover. Men det aller viktigste for oss er å være en verdifull og dyktig støttespiller for våre boligselskap, en solid og samfunnsansvarlig boligbygger og et sunt og veldrevet boligbyggelag.

Asle Granerud
Adm. direktør



Styrets beretning for 2009

LABO er et boligbyggelag, og 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.

2009 har vært et godt år for LABO. Året har naturlig nok vært preget av ettervirkningene av finanskrisen, men situasjonen har gradvis bedret seg utover i året. LABO fikk i 2009 et overskudd på 4,5 mill. før skatt. Egenkapitalandelen vår er solide 54 %.

Vi har i 2009 konsentrert oss om å konsolidere driften og kjernevirksomheten vår gjennom et grundig og målrettet strategiarbeid av ledelsen og de ansatte. En lavkonjunktur som vi ennå til dels befinner oss i, har bidratt til en sunn og nødvendig gjennomgang av LABOs virksomhet på flere plan.

LABO har utarbeidet en strategiplan som strekker seg fra perioden 2010 – 2013. Denne prosessen ble påbegynt ved utgangen av 2008, og har vært jobbet grundig med i hele 2009. Strategidokumentet ble vedtatt i styremøte i desember 2009. Arbeidet resulterte blant annet i et ønske om en styrking av forholdet til våre samarbeidspartnere og offentlige myndigheter. LABOs omdømme, evne til å vise samfunnsansvar og styrke som en lokal boligutvikler skal ha sterk fokus også i fremtiden. Vår rolle som en del av boligsamvirket i Norge og NBBL skal fortsatt tydeliggjøres og profileres.

I strategiarbeidet har vi hatt en fullstendig gjennomgang av hele LABOs virksomhet med sterk fokus på hvert av virksomhetsområdene våre: Forvaltning/ økonomi, teknisk/prosjekt, eiendomsmegling og Boser-service. Vi ønsker også at virksomhetsområdene skal vise helheten i våre tjenester til boligselskapene. Kvaliteten på våre tjenester skal kontinuerlig forbedres, og det er satt kvantitative og målbare mål både for LABO som helhet, samt innenfor hvert enkelt virksomhetsområde.

Det er utarbeidet en handlingsplan for å nå målene. Flere av tiltakene som planen skisserer, er allerede iverksatt. Dette gjelder blant annet styreportalen og kundeundersøkelser.

Boligmarkedet bedret seg i 2009, omsetningen av brukte boliger økte raskt, og mot slutten av året kom nyboligsalget forsiktig i gang igjen.

Forvaltningsmassen har ikke vokst i 2009, men vil vokse i 2010.

Medlemmer

LABO har økt sin medlemsmasse med 300 medlemmer i 2009. Det er innmeldt 471 nye medlemmer i 2009.

171 medlemmer er strøket pga. manglende betaling av kontingent. Dette gir et medlemstall pr. 31.12.2009 på 7931 mot 7631 året før. Siden LABO ble grunnlagt og stiftet i 1946 er det nå over 15 000 personer som har vært medlem i LABO.



3 D av Jerpekollen ▲

Fornøyde beboere ►



Foto: Erik Berge

Byggeaktivitet:

En av våre viktigste oppgaver som boligbyggelag er å bygge attraktive boliger til våre medlemmer. I nedgangstider slik vi har opplevd etter finanskrisen, så har det vært svært utfordrende og krevende å lansere nye boligprosjekter hvor man selger nok boliger til å kunne starte byggingen. Byggeaktiviteten har vært forholdsvis liten i 2009. Til tross for disse utfordringene, så har vi likevel, gjennom vårt utbyggingsselskap LABO Prosjekt AS, kunnet starte byggingen av 3 boligprosjekter:

- 6 leiligheter i utkanten av Larvik sentrum som ferdigstilles i mars 2010 – Jerpekollen borettslag
- 12 leiligheter i Helgeroa som ferdigstilles i november 2010 – Sønseberget borettslag
- 11 eneboliger på Gon som ferdigstilles etappevis fra og med sommeren 2010.

Dette er mindre boligprosjekter med kvaliteter i seg som har bidratt til at vi i en lavkonjunktur har solgt nok til å starte byggingen.

Ingen boliger ble ferdigstilt i 2009. Alle våre boliger som ble ferdigstilte i 2008 og tidligere er nå solgt.



Gon



Sønseberget

Prosjekter under salg:

Ved årsskiftet har LABO følgende nye prosjekter for salg:

- Gon borettslag. Prosjektet består av 11 eneboliger beliggende på Gon. Bygging er igangsatt. Ved årsskiftet var 6 av 11 boliger solgt.
- Marius Brygge – 47 leiligheter. Bygging er igangsatt i februar 2010. Ved årsskiftet var det solgt 22 boliger. Prosjektet er et samarbeid med JM Byggholt og er forsikret mot usolgte boliger gjennom NBBL Fulltegnings- forsikring AS.
- Sønseberget borettslag – 12 leiligheter i Helgeroa. 5 leiligheter solgt ved årsskiftet. Bygging igangsatt. Prosjektet er forsikret mot usolgte boliger.
- Bøketoppen borettslag – 16 leiligheter i Larvik sentrum. Bygging ikke igangsatt. Dette prosjektet er også forsikret mot usolgte boliger.
- Solåsen borettslag på Verningen – 10 eneboliger i kjede og 6 leiligheter.

Samlet har vi ved årsskiftet 86 boliger for salg i nye prosjekter. Bygging er ennå ikke igangsatt på Bøketoppen og i Solåsen. Dette avhenger av tilstrekkelig forhåndssalg.



Torstvedtbakken



Gon brol. bygges rundt et tun

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:

- 13 boliger på Torstvedt. Prosjektering er slutført. Boligene legges ut for salg vinteren 2010.
- 17 leiligheter på Karistranda
- 26 leiligheter i Larvik sentrum
- 4 leiligheter på Verningen
- 20-40 boliger på Gon
- 15-20 boliger på Langestrand



Frank Olafsen vinker med flagget.
Endelig kan alle i Jegersborggt. 8 flagge.
Etter innglassing og ny balkong har alle fått
flaggstang og flagg.

Foto: Line Levinsen

Borettslagenes vedlikehold

I 2009 har det blitt utført mange større vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter i borettslagene. LABO har hatt byggeledelsen i alle prosjektene:

- Rehabilitering 29 bad i Johan Sverdrupsgate 4 brl. Rehabiliteringen omfatter nye avløps- og vannledninger, samt flislagte gulv med varmekabler og vegghengte wc. Totalkostnad ca. 5 mill.
- Bygget nye innglassede balkonger og lagt om tak i Jegersborggt. 8 brl. Kostnad ca. 5,2 mill.
- Solstad 1 brl har skiftet vinduer, bygget brannskiller til loft, tilleggsisolert og lagt om tak til en kostnad på ca. 2,5 mill.
- Kilden brl har bygget nytt garasjeanlegg til en kostnad på ca. 3,5 mill
- Omlegging og utbedring av tak i Strandgt 57 brl til en kostnad på ca. 2 mill. I tillegg har borettslaget vedtatt å bygge nye innglassede balkonger i 2010 med en kostnadsramme på ca. 7 mill.
- Omlegging og utbedring av tak i sameiet Prinsekvarteret. Kostnad ca. 1,6 mill.
- Sameiene Strandgården Vestfløyen og Sydfløyen har rehabilitert balkonger og fasader til en kostnad på ca. 1,6 mill.

Den tekniske tilleggskontrakten er et viktig verktøy i en god og riktig vedlikeholdsplanlegging av boligmassen. 63 borettslag har tegnet en slik kontrakt med LABO.

Omsetning av boliger gjennom GARANTI Eiendomsmegling

Omsetningen av antall bruktboliger har steget i 2009. Boligmarkedet har bedret seg etter hvert som ettervirkningene av finanskrisen har avtatt.

GARANTI LABO gjennomførte totalt 258 boligformidlinger i 2009, mot 238 i 2008. Antall omsatte borettslagsboliger var 199, mot 184 i 2008. Gjennom andre eiendomsめglere ble det i 2009 omsatt 75 borettslagsboliger, mot 61 i 2008, slik at totalt i Larvik ble det omsatt 274 ordinære borettslagsboliger i 2009, mot 281 i 2008. LABOs markedsandel på borettslagsboliger var ca. 72 % i 2009.

I 2009 solgte vi 24 selveierboliger mot 19 i 2008.

Fremdeles ligger LABO helt i toppen på landsbasis av samtlige boligbyggelag tilknyttet kjeden Garanti Eiendomsめgling når det gjelder omsetning av borettslagsboliger. Garanti LABO var, som i 2008, ved utgangen av 2009 den nest største eiendomsめgleren i Larvik. Den totale markedsandelen vår i Larvik var ca. 25 %.



Oppdrag i all slags vær!

Meglerne i Garanti: Lars Erik Nordrum, Heidi Skalleberg, Ruth Iren Jacobsen, Andreas Melåen var ikke tilstede

Foto: Myriam Bjerkli

Forkjøpsrett for medlemmer

I 2009 er det 59 medlemmer som har benyttet sin forkjøpsrett ved kjøp av brukt bolig, mot 41 i 2008. Det er en gledelig økning. Muligheten til å benytte forkjøpsrett er den viktigste medlemsfordelen i LABO.

Generalforsamlingen 2008

LABOs ordinære generalforsamling ble avholdt 19. mai 2009 på Grand Hotel.

Foruten 66 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 årsrapporten.

Styret

Styret har hatt 9 møter i 2009. Det er behandlet i alt 69 protokollerte saker.

Administrasjonen

Administrasjonen består ved utgangen av 2009 av 20 ansatte i 19,2 stillinger. Dette betyr at staben er redusert med 0,4 årsverk i 2009. Reduksjonen skyldes at en ansatt har benyttet seg av AFP-ordningen og fått innvilget redusert stilling.

LABO Boservice

Boservice opplever stor etterspørsel etter tjenester. Etter en nedbemanning på 2 årsverk i 2008, så har avdelingen økt med ett årsverk i 2009. Vi ser fremdeles behovet for kompetanse innenfor flere fagfelt når det gjelder eiendomsdrift, og har ambisjoner om å ekspandere i dette virksomhetsområdet i årene fremover.

Avdelingen har et overskudd på driften i 2009 på kr. 159 000. Interne poster er hensyntatt. Se ellers note i regnskapet.



Snekker Marius Rolfsen i gang med takarbeider



Bøy og tøy, spreke deltakere

Opplæring/kompetansekurs- og konferanser

Konferanse for tillitsvalgte

LABOs årlige konferanse for tillitsvalgte ble denne gang avholdt på Quality Grand Hotel i Kongsberg. Dette var LABOs 24. konferanse. Som vanlig var konferansen svært godt besøkt med over 100 deltakere. Temaet denne gang var fremtidens boligutfordringer knyttet til det faktum at vi blir stadig flere eldre i samfunnet vårt.



Morgenstund har gull i munn

Vi var så heldige å få fatt i Ivar Leveraas som foredragsholder, en markant skikkelse fra det nasjonale politiske miljø og tidligere direktør i Husbanken og Arbeidstilsynet, men først og fremst i egenskap av at han nå er leder av Statens Seniorråd. Sammen med omsorgssjef i Larvik kommune, Åse Tømte, engasjerte de en fullsatt sal. Ikke minst fikk man til et samspill og meningsutveksling med konferansedeltakerne i forhold til hvordan samfunnet kan møte og håndtere det faktum at vi i gammel alder må regne med å bli boende hjemme adskillig lengre enn hva man kanskje ønsker og kan forvente.

Foto: Tryggve Karlisen

Foto: Tryggve Karlisen

Opplæring og kompetanse i virksomheten

Opplæring og kompetanse er viktige kriterier for å opprettholde 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 2009 deltatt på en rekke kurs og konferanser, blant annet:

- NBBLs lederkonferanser
- NBBLs forsikringskonferanse
- Kurs i boligjus
- Fagkurs innen skatt, regnskap og økonomiforvaltning
- Ulike fagkurs og konferanser innen eiendoms-
megling i regi av GARANTI Eiendoms-
megling og Norges Eiendoms-
meglerforbund
- 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. Norske Boligbyggelag har fortsatt sin nasjonale profilering i 2009 gjennom nasjonale kampanjer for medlemsfordelene både på TV og i andre riksdekkende medier. LABO har fulgt opp med egne tiltak lokalt.



Fra medlemskort til fordelskort

Medlemsnytte er et viktig begrep for LABO. Våre medlemmer skal ha nytte av sitt LABO-medlemskap i den tiden man er medlem. I 2009 lanserte vi fordelskortet i samarbeid med Norske Boligbyggelag.

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 i forhold til forkjøpsretten. Norske Boligbyggelag har på vegne av boligbyggelagene inngått rabattavtaler på forsikring, telefoni, bank og mye annet. LABO har inngått rabattavtaler med en rekke forretninger og bedrifter i Larvik.

Nytt av året er hjemmesidene til fordelskortet som har erstattet informasjonene om medlemsfordeler på LABOs egne hjemmesider. På mange tilbud får du også en ekstra rabatt om du har aktivert kortet. Medlemmene kan krysse av for hva de er interessert i, og på den måten få tilbud som er spesialtilpasset sine interesser.

Juniormedlemskap

LABO har medlemmene sine godt fordelt i alle aldre, men vi har grunn til å tro at tendensen til å melde seg inn tidlig for å skaffe seg bolig ikke er like utbredt nå som før. LABO ser det som viktig å bidra til at unge mennesker kan erverve sin første bolig, og har derfor lansert en ny medlemstype som vi kaller juniormedlemskap. Juniormedlemskapet skal gi våre medlemmer en god ansiennitet i LABO den dagen de trenger egen bolig. I en travel tid er det lett å glemme at tiden fra de er små barn til de trenger bolig går fort. For å i enda større grad å hjelpe unge inn på boligmarkedet, har vi opprettet juniormedlemskapet i LABO. Som juniormedlem betaler du kun andelen i boligbyggelaget og slipper medlemskontingent til du fyller 18. år. Vi har i 2009 markedsført juniormedlemskapet bredt. I løpet av denne tiden er det 145 personer under 18 år som har meldt seg inn som juniormedlemmer.

Bomagasinet

I 2009 har vi fortsatt samarbeid med 21 andre boligbyggelag om utgivelse av Bomagasinet. Bomagasinet kommer ut 4 ganger i året og distribueres til alle våre medlemmer.

Banktjenester - Larvikbanken

Fremdeles er LABOs bankavtale med Larvikbanken en svært god avtale for både LABO og våre borettslag og sameier. Avtalen er en trygghet for oss i ellers urolige og ustabile tider.

Bankavtalen innebærer at lånerenten bestemmes på basis av 3 måneders pengemarkedsrente. Dette betyr at renten blir regulert hvert kvartal for alle våre kunder. Finanskrisen har forårsaket et svært lavt rentenivå i 2009. Dette har vært nødvendig for å stimulere aktiviteten i norsk økonomi. En annen konsekvens av finanskrisen er en generell innstramning i utlånsvirksomheten til bankene. Borettslagene er ikke spesielt rammet av dette, men tilgang til finansiering av nye boligprosjekter (byggelån) er redusert. Det stilles skjerpede krav til forhåndssalg og til økonomien i prosjektene. LABO og våre borettslag er imidlertid ettertraktede og attraktive kunder for bankene i Larvik. Når vi i tillegg



forsikrer prosjektene våre mot usolgte boliger, så bidrar dette til å gjøre det lettere å finansiere nye boligprosjekter.

Den vesentligste årsak til en god bankavtale er størrelsen på den porteføljen vi kan tilby til bankene:

Samlede lån i Larvikbanken er pr. 31.12. 2009 på ca. 407 mill. kroner, hvorav ca. 44 millioner var lån til byggeprosjekter og/ eller tomtekjøp. Totale innskudd er på ca. 105 mill. kroner.

Vår avtale med Larvikbanken ga oss i 2009 en gjennomsnittlig lånerente på 4 % mot 6,7 % i 2008. Innskuddsrente var på 3 % mot 5,95 % i 2008. Rentenivået har falt betydelig på grunn av finanskrisen.

Husbanken

Husbanken er 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 (inkl. noen ganske få lån i Kommunalbanken) er på ca. 600 mill. kroner ved årsskiftet.

Husbankens flytende rente i 2009 har vært 4,2 % i gjennomsnitt.

Forsikringstjenester

I 2009 hadde vi 57 forsikringsskader i borettslag og andre selskaper, mot 63 i 2008. 44 av disse var den mest vanlige skaden – vannlekkasje.

Antatt erstatningsbeløp i 2009 blir på ca. 1,9 mill. kroner, mot 1,7 mill. i 2008. Dette utgjorde 23 % av betalt premie, mot 15 % av premien i 2008. Skadestatistikken for 2009 er fremdeles god, selv om utbetalingene har økt en del i forhold til samlet premie.

Total forsikringspremie utgjorde i 2009 ca. 8,3 mill. kroner mot 8,8 mill. kroner i 2008. Nedgangen skyldes at vi ikke lenger er forretningsfører for de kommunale boligstiftelsene.

IKT

Høsten 2009 lanserte vi Styreportalen for våre borettslag og sameier. Portalen er styrets elektroniske arbeidsrom. Her attesterer man fakturaer elektronisk, her lagrer man styreprotokoller og andre viktige dokumenter. Her kan man når som helst hente oppdaterte regnskapsrapporter, beboerlister, holde seg orientert om forsikringsskader med mer. Portalen ble en umiddelbar suksess, og over 95 % av våre borettslag og sameier har tatt den i bruk allerede.

Driften av våre datasystemer ligger ellers i Oslo hos BBL Datakompetanse AS. Dette betyr at datasikkerheten blir ivare tatt på en trygg måte og tilfredsstillende alle lovpålagte krav.

Forvaltningsoppgaver

Pr. 31.12.2009 forvalter boligbyggelaget 3820 boliger i 116 tilsluttede borettslag, 7 frittstående borettslag, 4 stiftelser, 24 sameier og 5 aksjeselskap. Samlet forvaltningsmasse er 157 selskaper medregnet våre prosjektselskap. Det betyr at det ikke har vært noen økning i forvaltningsmassen i 2009. I 2010 vil forvaltningsmassen igjen øke når 3 pågående byggeprosjekter ferdigstilles. Samtidig har vi fått forretningsførselen for nok et frittstående borettslag fra 1.1.2010.

Innkrevning av felleskostnader

I 2009 utgjorde de samlede felleskostnader ca. 184 mill. kroner, omtrent det samme beløp som i 2008. Ca. 5,4 mill. er utestående ved årsskiftet. Dette tilsvarer 1,39 % av den totale innkrevningen mot 1,5 % i 2008, og viser positivt en fortsatt nedgang i restansene i forhold til 2008.

De aller fleste borettslagene er medlem av vårt lokale sikringsfond. Dette betyr at borettslagene får dekket konstaterte tap av felleskostnader. Egenandelen er 10 % av tap av felleskostnader. Sikringsfondet mot tap av felleskostnader utgjør 1,7 % av samlede innkrevde felleskostnader. Det er i 2009 utarbeidet en NOU om sikringsordninger for felleskostnader. Resultatet av denne utredningen innebærer at vi etter all sannsynlighet må avvikle sikringsfondet etter dagens regler. NBBL arbeider med en løsning som skal ivareta en tilfredsstillende sikring slik den offentlige utredningen skisserer. Det henvises forøvrig til egen beretning for sikringsfondet.

Samarbeid med borettslagene

Representanter fra administrasjonen har deltatt på alle borettslagenes generalforsamlinger, samt noen styremøter der deltakelse har vært ønskelig fra borettslagene.

Administrasjonen gjør et betydelig arbeid knyttet til korrespondanse og saksforberedelse for mange av styrene.



Foto: A. Myhre

Paul Hoffmann er selvskreven på den nye flotte uteplassen til Frøyhov borettslag





Egil Jensen og Tore Johan Ringdal tok imot Bomiljøprisen på konferansen for tillitsvalgte

Bomiljøprisen 2009

Den årlige bomiljøprisen for våre borettslag ble i 2009 tildelt Frøyhov borettslag. Det er LABOs miljøutvalg som arrangerer konkurransen og står for juryarbeidet. Frøyhov utmerket seg i år med godt sosialt miljø, turer for beboerne og velstelte grøntarealer og bygninger. De har snekret sin egen uteplass for det sosiale liv, en av beboerne er så selvsikeren at han har fått plassen oppkalt etter seg. Hoffmannsplass etter Poul Hoffmann. Det er bra deltakelse på dugnader og på møter som berører borettslaget. Prisen ble overrakt på konferansen for tillitsvalgte på Kongsberg. Premien består av en plakett i Larvikitt og kr 15.000.

Miljøutvalget

Utvalget har stått for 2 arrangementer i 2009. Tur til Blaafarveværket, og juletreff på Nanset IFs klubbhytte. Også denne miljøturen ble fulltegnet. Juletreffesten er fortsatt et svært populært tiltak både for små og store. Juletreffesten i 2009 hadde over 130 påmeldte. Det ble plass til alle og Teddy Scott underholdt. Han appellerer til forsamlingen og det ble mange ringer rundt juletreet.



Turdeltakerne utrustet for Koboltgruvene



Mange ringer rundt juletreet på LABOs juletreffest



Litt løping hører med ►

Samarbeid mellom boligbyggelagene i Vestfold

Dialogen mellom boligbyggelagene i Vestfold er redusert til kun å gjelde Sandefjord og Larvik. Som kjent har boligbyggelagene i Horten og Holmestrand fusjonert med USBL. Tønsberg og Nøtterøy Boligbyggelag har fusjonert med OBOS. Dette betyr at to store boligbyggelag med hovedkontor i Oslo har etablert seg i Vestfold. I tiden fremover blir det viktig å finne LABOs rolle i denne sammenhengen. Styret er bevisst på at den lokale identiteten og forankringen som LABO har, skal beskyttes og tas vare på.

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.

Høsten 2009 ble det inngått en avtale med Larvik kommune om tildeling av 10 boliger på Marius Brygge til unge funksjonshemmede personer. Larvik kommune har i mange år hatt behov for flere leiligheter til funksjonshemmede. Etter innledende samtaler sommeren 2009 med påfølgende grundige evalueringer, så fant man ut at leilighetene på Marius Brygge ville være godt egnet til dette formålet.

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.

LABOs forretningsførsel for andre selskaper

LABO er nå forretningsfører for 24 sameier i Larvik. Dette betyr at LABO forvalter de fleste boligsameiene i Larvik. I tillegg er vi forretningsfører for 7 frittstående borettslag, 4 stiftelser og 5 aksjeselskap.

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. Boligene som bygges i selskapet skal tildeles LABOs medlemmer før de selges fritt. LABO Prosjekt AS er byggherre i prosjektene Jerpekollen og Sønseberget.

Larvik Saneringsselskap AS

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

Frenvikrønningen AS

I 2004 stiftet LABO og Telemark Vestfold Utvikling AS aksjeselskapet Frenvikrønningen AS. Selskapet eier et attraktivt tomteområde på Gon. Tomten er regulert til ca. 60 boliger. Vi har nå startet byggingen av 11 eneboliger på den første av i alt fire felt på tomten. Eneboligene er finansiert av Husbanken og bygges etter nye byggeforskrifter med strenge krav til inneløst klima og energi.

Karistranda Utbygging AS

Ble stiftet i desember 2008. 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 ble stiftet i desember 2009 og har kjøpt en ferdig regulert boligtomt på Torstvedt. Selskapet eies av LABO (51 %) og ASO (Byggmester Arve Ståle Olsen) Eiendomsutvikling AS (49 %). Tomten er regulert til 13 boliger. Forutsatt tilstrekkelig forhåndssalg så antar vi byggestart våren 2010.

BBL datakompetanse AS

LABO er aksjonær i BBL-datakompetanse 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 har også i 2009 drevet med landsomfattende merkevarebygging gjennom annonser og TV-reklame.

LABOs eiendommer

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

Prinsegata 4

Eiendommen er administrasjonens hovedkontor.

Prinsegata 2

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

Elveveien 29

LABO Boservice 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.

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 2009 hatt et sykefravær på 7,7 % mot 3,95 % i 2008. Sykefraværet har dessverre økt forholdsvis mye sammenlignet med 2008 og ligger på landsgjennomsnittet. Årsaken til økningen er ikke arbeidsrelatert.

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 nå innført krav om representasjon av begge kjønn i styrene. I LABOs styre er det 7 medlemmer og hvert kjønn skal være representert med minst 3 medlemmer. Dette gjelder også for varamedlemmer.

Dette omfatter ikke styremedlemmer som skal velges blant de ansatte. LABO oppfyller lovens krav om kjønnsrepresentasjon i styret.

LABO har 11 kvinner og 9 menn ansatt i administrasjonen. I LABO Boservice er det 2 kvinner og 11 menn. Antall årsverk per 31.12.2009 er 31,6.

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

Regnskapet for 2009

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Regnskapet viser et overskudd i 2009 på kr. 4 545 659 før skatt. Styret er godt fornøyd med resultatet for 2009. 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 3 209 945 etter skatt foreslås overført til annen egenkapital.

LABO har pr. 31.12.2009 en bokført egenkapital på kr. 25 443 445.

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 2009.



Larvik, 31.12.2009 / 22.03.2010

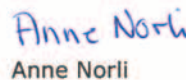

Cathrine Roll-Matthiesen


Knut Pihl
Styreleder


Anders Villum


Ingar Døler


Hege Voll Midtgaard


Anne Norli


Bjørn Komma


Asle Granerud
Adm. dir.

Årsoppgjøret for 2009 - resultatregnskap

		2009	2008
DRIFTSINNTEKTER			
Organisasjonsmessige inntekter		3 229 462	3 246 301
Honorarer forvaltning		9 174 389	8 739 484
Salgsinntekter eiendomsprosjekter		13 530 944	48 782 200
Honorarer fra boligomsetning		7 322 423	6 256 444
Andre driftsinntekter	Note 1	16 368 012	16 678 667
SUM DRIFTSINNTEKTER		49 625 230	83 703 096
DRIFTSKOSTNADER			
Varekostnader		6 804 982	6 508 653
Kostnader eiendomsprosjekter		11 691 739	46 873 615
Personalkostnader	Note 2	19 300 239	21 418 624
Andre driftskostnader	Note 3	6 389 635	7 222 077
Avskrivninger	Note 4	1 000 713	1 200 337
SUM DRIFTSKOSTNADER		45 187 309	83 223 306
DRIFTSRESULTAT		4 437 921	479 790
FINANSPOSTER			
Finansinntekter	Note 5	595 790	2 037 372
Finanskostnader		488 052	852 246
NETTO FINANSPOSTER		107 738	1 185 126
RESULTAT FØR SKATT		4 545 659	1 664 916
SKATT	Note 6	1 335 714	364 275
ÅRETS OVERSKUDD		3 209 945	1 300 641

Årsoppgjøret for 2009 - balanse pr. 31.12.09

		31-12-09	31-12-08
EIENDELER			
Anleggsmidler:			
Utsatt skattefordel	Note 6	8 464	69 222
Finansielle anleggsmidler	Note 7	3 271 507	2 132 961
Varige driftsmidler	Note 4	17 815 083	18 785 796
Sum anleggsmidler		21 095 054	20 987 979
Omløpsmidler:			
VAREBEHOLDNING			
Prosjekter i arbeid	Note 8	439 547	1 883 732
Varelager Boservice		391 416	409 389
SUM VAREBEHOLDNING		830 963	2 293 121
FORDRINGER			
Kundefordringer		3 251 532	3 328 841
Andre fordringer		1 963 570	852 349
SUM FORDRINGER		5 215 102	4 181 191
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Kasse, bank, m.m.	Note 9	19 339 073	25 320 619
SUM BANKINNSKUDD OG KONTANTER		19 339 073	25 320 619
Sum omløpsmidler		25 385 138	31 794 930
SUM EIENDELER		46 480 193	52 782 909

Årsoppgjøret for 2009 - balanse pr. 31.12.09

		31-12-09	31-12-08
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital	Note 10	1 227 550	1 099 750
Annen egenkapital	Note 10	24 215 895	21 005 950
SUM EGENKAPITAL		25 443 445	22 105 700
AVSETNINGER			
Bundne fondsavsetninger	Note 11	3 083 848	3 013 642
SUM AVSETNINGER		3 083 848	3 013 642
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	Note 12	10 914 479	11 497 382
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 914 479	11 497 382
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		987 335	1 201 733
Skyldige off. avgifter		2 570 339	2 865 404
Betalbar skatt		1 274 956	406 327
Annen kortsiktig gjeld	Note 13	2 205 790	11 692 721
SUM KORTSIKTIG GJELD		7 038 421	16 166 185
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 480 193	52 782 909

Larvik, 31.12. 2009 / 22. 3. 2010


Knut Pihl
Styreleder


Hege Voll Midtgaard


Anders Villum


Anne Norli


Bjørn Komma


Cathrine Roll-Matthiesen


Ingar Døler


Asle Grønerud
Adm. dir.

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 selskap er vurdert etter kostmetoden.

Inntektsførings og kostnadsidspunkt:

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:

Omlopsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunkt, samt poster som knytter seg til varseløstet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/ langsiktig gjeld. Omlopsmidler 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.

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

	2009	2008
I posten andre driftsinntekter utgjør Boserice følgende beløp:	10 892 428	10 922 987
- Boserice har hatt kostnader på følgende beløp:	10 558 360	10 135 436
= Driftsoverskudd (internkostnader ikke hensyntatt):	334 068	787 551

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

Inntekter fra gebyrer for innkreving:	271 095	330 392
Inntekter fra utleie av fast eiendom:	682 253	614 821
Inntekter fra forskningsadministrasjon:	702 743	719 468
Viderefakturert utlegg for TV - avtale Canal Digital	3 811 088	3 908 400
Diverse inntekter fra kopiering, rekvisita o.l.:	8 404	182 599
Sum andre driftsinntekter	16 368 012	16 678 667

Note 2. Personalkostnader

	2009	2008
Lønn, honorarer mv.	14 833 582	15 173 002
Arbeidsgiveravgift	2 281 604	2 538 172
Pensjonskostnader	902 327	2 562 738
Andre personalkostnader	1 282 727	1 144 711
Sum personalkostnader	19 300 239	21 418 624

Pr. 31.12.09 er det 33 ansatte i LABO, fordelt på 32 årsverk.

Lønn / godtgjørelse til direktør og styret

	2009	2008
Lønn direktør	751 088	724 108
Pensjonskostnad direktør	31 287	148 506
Annen godtgjørelse direktør	12 583	12 000
Styrehonorarer - honoraret gjelder for perioden vervet innehas	201 100	164 115

Pensjonskostnader

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

LABO har i 2009 endret pensjonsordning fra ytelsesbasert til innskuddsbasert.

	2009	2008
Utbetalt pensjon til tidligere administrerende direktør	94 836	225 027
Imbetalt pensjonsinnskudd inkl. AFP-ordningen.	1 092 903	2 665 391
Egenandel	-285 412	-327 680
Sum pensjonskostnader	902 327	2 562 738

Pensjonsforpliktelser for tidligere direktør opphørte fra og med 1. juni 2009.

Note 3. Andre driftskostnader

Posten består av følgende:

	2009	2008
Kostnader drift og vedlikehold av eiendommer:	720 557	974 470
Kostnader til drift og vedlikehold (Verktøy, maskiner, EDB og kopi)	1 396 034	1 330 610
Fremmede tjenester (Juridisk, revisjon o.l.)	342 530	213 547
Kontorkostnader (Telefon, porto, papir, rekvisita m.m.)	772 281	675 081
Markedsføringskostnader:	1 651 844	2 001 672
Kostnader til kontingenter, forsikringer m.m.	621 865	631 264
Kostnader transportmidler:	525 366	534 028
Andre kostnader (Styret, tillitsmannskonferanse, generalforsamling m.v.)	334 258	628 890
Tap på fordringer og usikre prosjekter:	24 900	232 514
Sum andre driftskostnader	6 389 635	7 222 077

Revisor

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2009	2008
Løvpålagt revisjon	61 000	75 869
Begrenset revisjon	30 635	0
Attestasjonstjenester	5 186	1 411
Teknisk bistand	18 032	17 842
Ammen revisjonsrelatert bistand	5 208	1 120
Sum revisor	120 061	96 242

Merverdiavgift er forholdsmessig fradragsført.

Noter til regnskapet



Note 4. Driftsmidler og avskrivninger

	Inventar	EDB-utstyr	Maskiner	Biler	Bygninger	Totalt
			Boservice			
Anskaffelseskost 01.01.09	651 156	1 825 194	1 744 356	3 240 897	18 417 347	25 878 951
Tilgang 2009	-	-	30 000	-	-	30 000
Avgang 2009	-	-1 097 390	-168 393	-	-	-1 265 783
Anskaffelseskost 31.12.09	651 156	727 804	1 605 964	3 240 897	18 417 347	24 643 168
Akkumulerte avskrivninger 31.	-651 156	-661 679	-1 135 073	-2 456 505	-1 923 672	-6 828 084
Balansført verdi pr. 31.12.09	-	66 125	470 891	784 392	16 493 675	17 815 083
Årets avskrivninger	-29 874	-136 019	-177 873	-416 922	-269 900	-1 000 713
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
Prinssegata 4	Ervervet i 2001
Prinssegata 2 - seksjon 1	Ervervet i 2001
Prinssegata 2 - seksjon 2	Ervervet i 2003
Braunvaksigate 23	Ervervet i 2004
Hospitalgata 35	Ervervet i 1996
Elveveien 29	Ervervet i 2005
Sum bokført verdi	16 493 675

Note 5. Sammentrukkne poster

	2009	2008
Renteinntekter	501 317	1 266 627
Mottatt utbytte fra Larvik Sneringssselskap AS	-	720 000
Andre finansinntekter	94 473	50 745
Sum finansinntekter	595 790	2 037 373

Note 6. Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 28 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige verdier og skattemessige verdier, samt eventuelle ligningsmessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2009	2008
Betalbar skatt på årets resultat	1 212 954	350 854
Betalbar skatt på formue	62 002	55 473
Endring utsatt skatt/skattefordel	60 758	-42 052
Årets totale skattekostnad på ordinært resultat	1 335 714	364 275

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Ordinært resultat før skattekostnad	4 545 659	1 664 916
Permanente forskjeller	3 310	-562 051
Endring midlertidige forskjeller	-216 990	150 185
Grunnlag betalbar skatt	4 331 979	1 253 050
Skatt, 28 % som utgjør sum betalbar skatt på årets skattemessige resultat	1 212 954	350 854
Beregnet formuesskatt til staten	62 002	55 473
SUM	1 274 956	406 327

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:

Betalbar skatt på årets resultat	1 212 954	350 854
Formuesskatt	62 002	55 473
Sum betalbar skatt	1 274 956	406 327

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt

Forskjeller som utlignes:

Anleggsmidler	39 767	-177 223
Omløpsmidler	-70 000	-70 000
Gjeld	0	0
SUM	-30 233	-247 223

(+)/Utsatt skatt (-)/skattefordel

	-8 464	-49 222
--	---------------	----------------

Noter til regnskapet

Note 7. Finansielle anleggsmidler

Aksjer og andeler	2009	2008
Aksjer i Larvik Sameringsselskap AS	100	100
Aksjer i BBL Datakompetanse AS	25 000	25 000
Aksjer i Frenvikrørningen AS	503 000	503 000
Aksjer i LABO Prosjekt AS	1 006 000	1 06 000
Aksjer i Karistranda Utbygging AS	1 165 500	1 165 500
Aksjer i Torsvedtbakken AS	520 200	-
Andeler i boligsamvirkets meglerkjede Garanti	20 000	20 000
Andeler i borettslag	5 300	50 300
Andel i NBBL	1	1
Bokført verdi 31.12.2009	3 245 101	1 869 901

Langsiktede fordringer

Lån Sameiet	2009	2008
Lån Sameiet Pinsegata 2	26 406	38 820
Lån til Boligsamvirkets meglerkjede	-	24 240
Lån til LABO Prosjekt AS	-	200 000
Bokført verdi 31.12.2009	26 406	263 060
Bokført verdi finansielle anleggsmidler 31.12.2009	3 271 507	2 132 961

Note 8. Varebeholdning

Prosjekter i arbeid:	2009	2008
Direkte kostnader	439 547	1 762 518
Egenkostnader	-	121 214
Sum prosjekter i arbeid	439 547	1 883 732

Spesifikasjon av prosjektene er som følger:

Innskudd usolgte boliger	339 000
Prosjektkostnader pågående prosjekter	100 547
Sum prosjekter i arbeid	439 547

Note 9. Kasse, bank og post

Bankinnskudd Sikringsfond for felleskostnader	2009	2008
Bankinnskudd skatetrekk- og arbeidsgiveravgiftsonto	3 083 848	3 013 642
Bankinnskudd forskuddsbetalt innskudd nye prosjekter	1 524 072	1 659 412
Andre bankinnskudd, kasse og post	-	9 295 000
Sum kasse, bank og post	14 731 153	11 352 565
	19 339 073	25 320 619

Note 10 Egenkapital

Eigenkapital pr. 01.01.09	Andelskapital	Annen egenkapital	SUM
Nye medlemmer i 2009	1 099 750	21 005 950	22 105 700
Strøket medlemmer i 2009	144 900	-	144 900
Årets resultat	(17 100)	-	(17 100)
Eigenkapital pr. 31.12.2009	-	3 209 945	3 209 945
	1 227 550	24 215 895	25 443 445



Note 11. Bundne fondsmidler

Sikringsfond for felleskostnader:	2009	2008
Saldo 01.01	3 013 642	2 719 259
Tilført fra borettslag (årspremie)	75 851	58 762
Tilført fra nye borettslag	13 799	73 569
Tilført renter i løpet av året	93 887	162 052
Dekket tap i borettslag	(113 331)	-
Saldo 31.12	3 083 848	3 013 642

Note 12. Langsiktig gjeld / Pantstillelser og garantier

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

	2009	2008
	7 393 814	8 731 871

Gjeld til kreditinstitusjoner

Gjeld sikret Eiendeler stilt ved pant som sikkerhet	Balanseført verdi pant
	10 914 479
Pantelån	Anleggsmidler
	16 493 675

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

Note 13. Annen kortsiktig gjeld

Posten består av følgende:	2009	2008
Innskudd boligprosjekter	-	9 295 000
Pålopte, avsatte feriepengar	1 628 171	1 545 050
Depositum, utvalgsmidler	1 413	1 817
Annen kortsiktig gjeld	576 206	850 854
Sum annen kortsiktig gjeld	2 205 790	11 692 721

Note 14. Klientmidler

Larvik Boligbyggelag har i sin virksomhet som eiendomsmegler et klientansvar pr. 31.12.2009 på kr. 10.967.608,-. Innstående beløp på klientkonto - klientmidler - pr. 31.12.2009 er kr. 10.967.608,-.

Note 15. Endringer i varelager, kundefordringer og leverandorgjeld

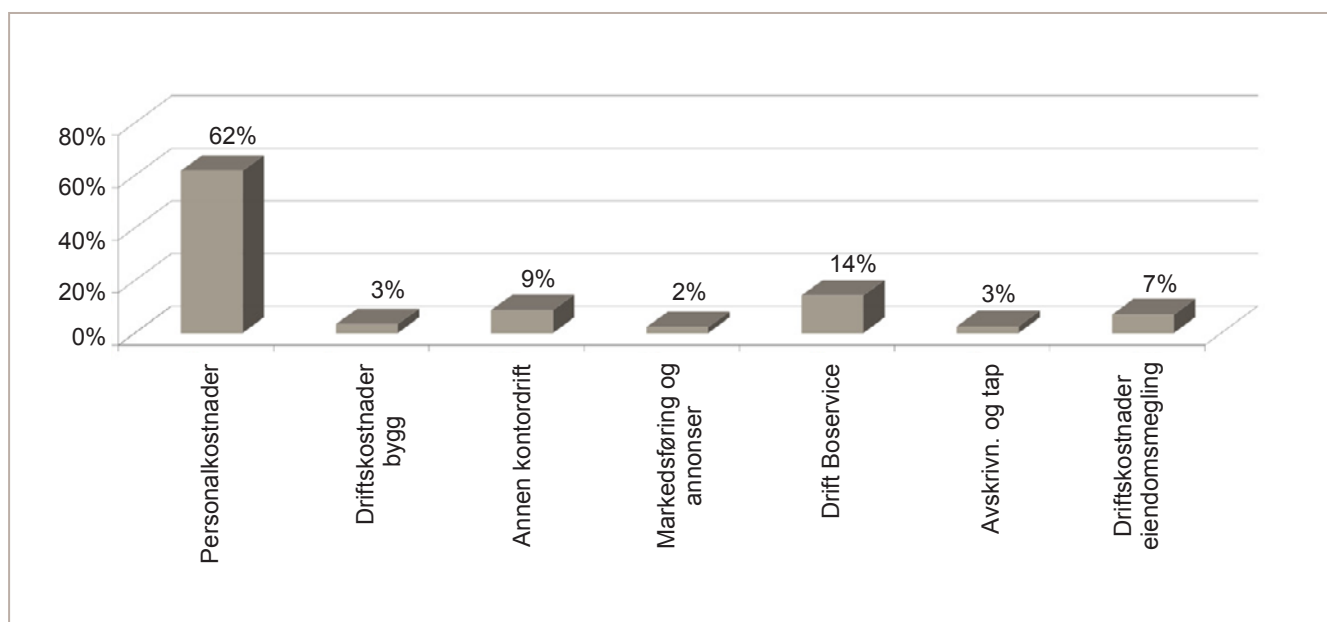
	2009	2008	Endring
Vare	830 963	2 293 121	1 462 158
Kundefordringer	3 251 532	3 328 841	77 310
Leverandorgjeld	987 335	1 201 733	(214 398)
Sum endring			1 325 070

Kontantstrømoppstilling - 01.01. - 31.12

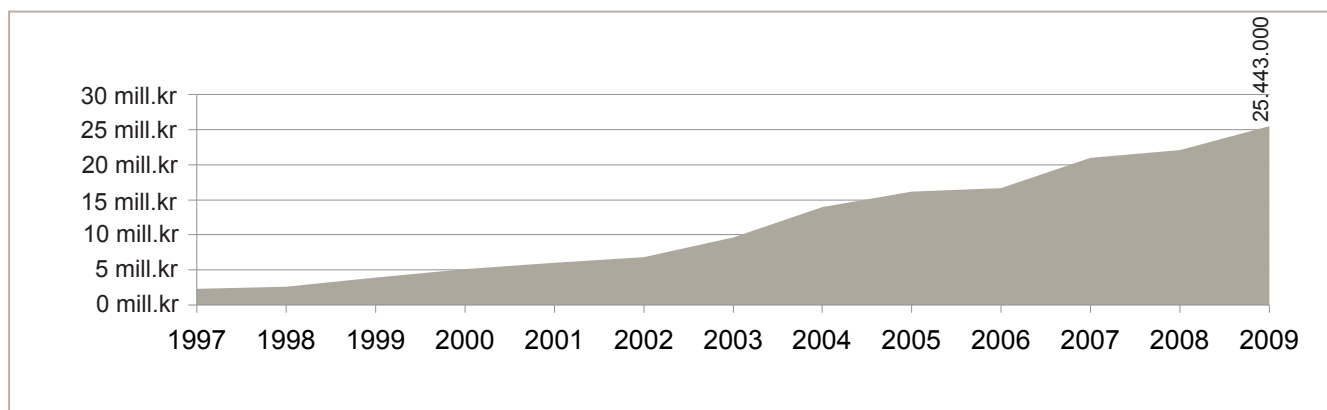


	Note	2009	2008
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		4 545 659	1 664 916
Periodens betalte skatt		-406 297	-1 567 001
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		0	0
Ordinære avskrivninger	4	1 000 713	1 200 337
Nedskrivning anleggsmidler		0	0
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	15	1 325 070	11 125 780
Endring andre tidsavgrensningsposter		-10 893 247	10 008 105
Endring i andre forpliktelser		70 206	294 383
Effekt av valutakursendringer		0	0
Poster klassifisert som inv.- eller finansieringsaktiviteter		0	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-4 357 897	22 726 520
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		0	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	4	-30 000	-384 294
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	7	-1 420 200	0
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		0	0
Utbetalinger ved lån til nærstående selskaper		0	0
Innbetalinger ved lån til nærstående selskaper	7	200 000	11 394
Innbetalinger ifm lån til borettslag	7	36 654	0
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	7	45 000	80 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-1 168 546	-292 900
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	0
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		0	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-582 903	-13 651 528
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		0	0
Utbetalt utbytte		0	0
Inn-/utbetalinger av andelskapital		127 800	115 700
Utbetalinger av utbytte		0	0
Inn-/utbetalinger av konsernbidrag		0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-455 103	-13 535 828
Valutakursendringer, kontanter og kontantekvivalenter			
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-5 981 546	8 897 792
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01		25 320 619	16 422 827
Kontanter og kontantekvivalenter 31.12	9	19 339 073	25 320 619

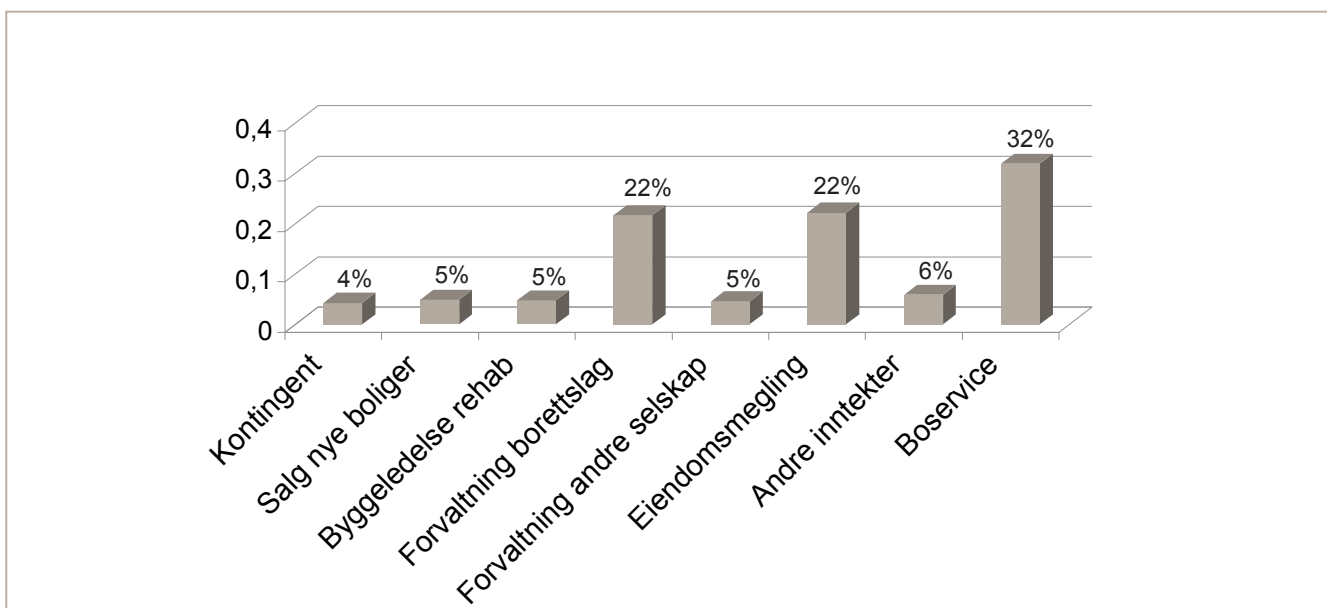
Driftskostnader



Egenkapital



Driftsinntekter





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 627MVA

Til generalforsamlingen i Larvik Boligbyggelag

REVISJONSBERETNING FOR 2009

Ledelsens ansvar og revisors oppgave

Vi har revidert årsregnskapet for Larvik Boligbyggelag for regnskapsåret 2009, som viser et overskudd på kr 3 209 945. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre og daglig leder. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Grunnlag for vår uttalelse

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimer, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av selskapets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Uttalelse

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling 31. desember 2009 og av resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret i overensstemmelse med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Larvik, 8. april 2010
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor

Offices in

Oslø	Haugesund	Sandefjord
Bodø	Kristiansand	Sandnessjøen
Alta	Larvik	Stavanger
Arendal	Lillehammer	Stord
Bergen	Mo i Rana	Tromsø
Elverum	Molde	Trondheim
Finnsnes	Narvik	Tønsberg
Hamar	Røros	Ålesund

KPMG AS is a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International, a Swiss cooperative. Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

LABOs tillitsvalgte - pr. 31.12.2009



Styret

Knut Pihl – leder
Ingar Døler – Larvik kommunes representant,
Anne Norli
Anders Villum
Hege Voll Midtgaard
Cathrine Roll-Matthiesen
Bjørn Komma – ansattes representant
Knut Pihl og Anne Norli er på valg i 2009.

Hilde Merete Ramberg – ansattes observatør

Vararepresentanter til styret

Hugo Skau Carlsen
Øivind Holm Olsen
Bente Skaatan
Thorleif Krøgli
Lisbeth Eikenæs
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

Revisor:

Boligbyggelaget og borettslagene er revidert av
KPMG AS.

LABOs styre:

Foran fra venstre:

Hege Voll Midtgaard, Cathrine Roll-Matthiesen,
Knut Phil, Anne Norli, Ingar Døler, Anders Villum og
Bjørn Komma øverst i trappa

Foto: Myriam Bjerkli



Ansatte:

Adm. direktør:
Asle Granerud

Økonomi og forvaltningsavdeling:

Ståle Langfeldt Boye
økonomisjef og stedfortredende for adm.dir.
Tove Thorsen
Hilde Merete Ramberg
Heidi Terjesen
Thor Espen Tholfsen
Geir Wiik
Birgit Nilsen
Inger Merete Sande
Vibeke Knutsen
Janne Andersen
Alise Myhre

GARANTI Eiendomsmegling:

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

Teknisk/ prosjektavdeling:

Einar Klepaker – leder
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
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 Saneringsselskap AS

Styremedlem:
Asle Granerud
Varamedlem:
Ståle L Boye
Aksjonærer:
JM Byggholt 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 Fulltegnings-forsikring AS

Asle Granerud - Kontrollkomité medlem

Oppnevnt i egne utvalg:

LABOs kabel-TV-utvalg:
Øivind Holm Olsen – leder
Arnulf Bredvei
Einar Klepaker

LABOs miljøutvalg:

Arnulf Bredvei – leder
Kari Børresen
Jan K. Olsen
Tor Arne Nilsen
Lisbeth Åsten Andersen

Borettslag tilknyttet LABO

LØPE NR.	BRL NR	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		HEIBERGSST 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		SKIRINGSALSST.	10	1957	4/6 MANNSBOLIGER
13	15		STAVERN II	24	1959	4 MANNSBOLIGER
14	16		JEGERBORGSST 8	23	1960	BLOKK
15	17		JOHAN SVERDRUPST.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		HORG II	9	1988	ENEBOLIGER
66	80		BEKKEFARET I	59	1988	REKKEHUS/ENEBOLIG
67	84		PRINSEKVARTALET	69	1988	BLOKK
68	87		SIGNALEN	28	1989	TERRASSEHUS
69	88		GURISKOGEN	12	1989	REKKEHUS
70	97		KARISTRANDA I	39	1989	BLOKK
71	85		BEKKEFARET II	41	1990	REKKEHUS
72	90		TORSTVEDT	12	1990	4 MANNSBOLIGER
73	93		FURUHEIM	8	1990	4 MANNSBOLIGER
74	95		BEKKEFARET III	11	1991	REKKEHUS
75	103		KARISTRANDA II	46	1991	BLOKK
76	106		SJØLYST	25	1992	ENEBOLIGER
77	109		HOSPITALGT 11	6	1994	REKKEHUS
78	104		COLIN ARCHERSGT 2	14	1995	BLOKK
79	113		SJØLYST II	15	1995	ENEBOLIGER
80	114		SJØLYST III	10	1995	ENEBOLIGER
81	115		KLEIVERHAGEN	13	1996	ENEBOLIGER
82	116		STOKKESKOG	10	1996	ENEBOLIGER I KJEDE
83	111		BUKTA	28	1997	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	SMÅHUS
115	182		SØBAKKEN II	7	2008	SMÅHUS
116	183		FOSSERØDÅSEN BRL	4	2008	SMÅHUS
				3056		

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	NEI	FUNKISGAARDEN BORETTSLAG	13		Larvik
				131		

Stiftelser

LØPE NR.	INTERN NR.	OPPRETTER	NAVN	ANTALL BOLIGER	BYGGE ÅR	BELIGGENHET
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 PETTER 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 %



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
				488		

		ANTALL SELSKAPER
ANTALL BOLIGER I BORETTSLAG:	3056	116
ANTALL BOLIGER I ANDRE SELSKAPER: 1081	764	40
TOTALT ANTALL BOLIGER I FORVALTNING:	3820	157

LABOs sikringsfond for felleskostnader

ÅRSMELDING 2009

STYRETS SAMMENSETNING:

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

Varamedlemmer: Knut Hjalmar Gulliksen
Ingrid Sedal
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.

1. MØTEVIRKSOMHET

Styret har hatt 3 styremøter siden forrige årsmøte og behandlet følgende:

- Årsmelding for 2009
- Opptak av nytt borettslag
- Søknad om dekning av tap
- Orientering om NOU vedr. sikringsordninger
- Fastsettelse av premie

På bakgrunn av en NOU fra høsten 2009, så vil sikringsfondet sannsynligvis ikke kunne fortsettes i sin nåværende form. Man avventer endelig vedtak fra offentlige myndigheter når det gjelder krav til slike ordninger.

2. FONDETS TILSLUTNING

Pr. 31.12.2009 hadde fondet tilsluttet 116 borettslag med til sammen 3004 boliger. Dette utgjør ca. 98 % av borettslagsboligene som er tilsluttet LABO. Fortsatt er det 3 lag som ikke er med. I tillegg er det tilsluttet 4 frittstående borettslag med til sammen 70 leiligheter.

3. TAPSBEHANDLING

Tap over kr 5.000 dekkes med 90 %, så sant fondets størrelse tillater det.

Fondet er belastet med et tap i 2009 på kr 113.331 fra to tilsluttede borettslag.

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

4. NYE BORETTSLAG

I 2009 ble det tatt opp et nytt frittstående borettslag som medlem.

5. REGNSKAP

Fondet har pr. 31.12. 2009 saldo på kr 3 083 848, en økning på kr 70 206. Avkastningen i 2009 har naturlig nok vært noe lavere som følge av et lavt rentenivå.

Fondets midler er plassert på egen klientkonto i Larvikbanken.

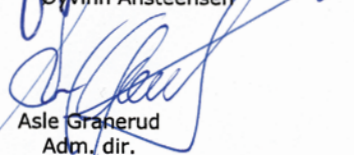
Fondspremien var i 2009 kr. 25 pr. bolig for tilknyttede borettslag, mens den var kr. 32,5 for frittstående borettslag.

	2009	2008
Saldo 1.1.	3 013 642,16	2 719 259,10
Innskutt fra borettslag	75 851,00	58 762,00
Innskudd nye medlemmer	13 799,00	73 569,00
- Dekning av tap	-113 331,00	0
Renteinntekter	93 886,85	162 052,06
Saldo 31.12.	3 083 848,01	3 013 642,16

Larvik, 31.12. 2009 / 19.3.2010

Styret i LABOs sikringsfond for felleskostnader


Bente Skaatan


Øyvinn Ansteensen

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 samar-

beidsavtaler som har gitt rabatter. Flere nye og spennende leverandører vil komme inn i fordelsprogrammet i løpet av året.

Lokale avtaler:

- Kulturhuset BØLGEN
- Fjeldskår AS
- Byggmakker Fritzøe
- Gustavsen VVS
- Låsesmeden
- Celsius Solskjerming
- MIAS
- Sunkost
- Kjells markiser
- Arnes Fargehandel
- Vita
- Teppe og Panel Service
- VARMEFAG – Hansen peis og varme
- Bach Johansen Interiør
- Flora Bryggerikvartalet
- Scantec Sikkerhet
- Spenst
- Gummiservice
- Larvik Rørhandel
- Garn og broderihjørnet
- MobilData
- JerniaThjømøe
- Tronds transport og flytteservice
- Mester'n Fritidssenter
- Mesterlys
- Gylne Tider
- Bjørns jakt og fiske
- SOS Security
- Total AS
- Åge M Kontorrekvisita
- Direkte Optikk
- RagnSells
- Larviks Begravelsesbyrå Sletsjø
- NPPG
- Langesund Quality Hotell og Resort Skjærgården
- Christiania Glassmagasin
- Strand Sport
- Forsikring fra NBBL
- Kraftinor – strøm

LABO er en del av Norske Boligbyggelag. Felles avtaler for boligbyggelagene:

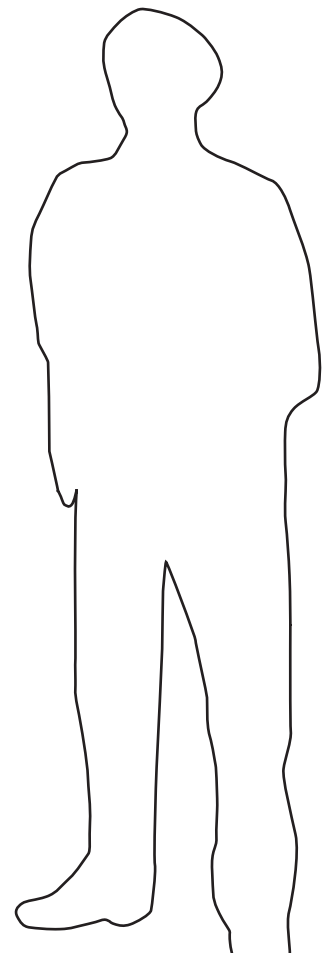
- Lån fra DnB Nor
- Telenor
- Alarm fra G4S
- Flüggerfarve
- Pangea NBBL Ecocard
- Glassfagkjeden
- Falck
- Galleri Impasto
- Bonytt



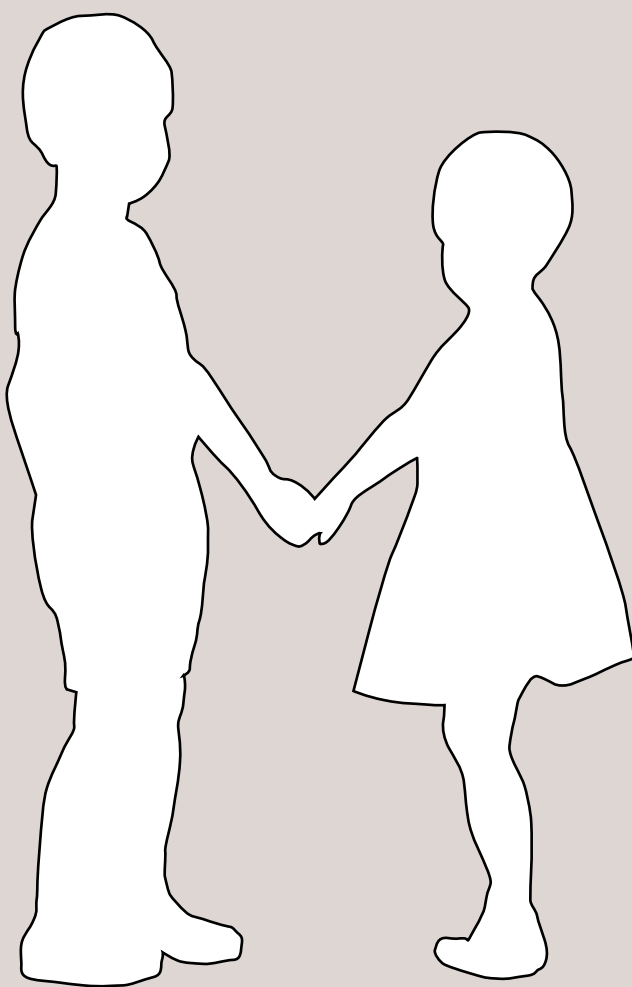
For mer informasjon se:

www.labo.no eller stikk innom i Prinsegata 4.

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







Larvik Boligbyggelag - Prinsegata 4 - Postboks 263 - 3251 Larvik
Telefon 33 13 85 00 Faks 33 13 85 10 - www.labo.no