



ÅRSRAPPORT

2007



Karistranda btl. fikk nye innglassede balkonger.

Innhold:

Direktørens kommentar	5
Styrets beretning for 2007	6
Regnskap	15
Noter	19
Revisors rapport	22
LABOs tillitsvalgte	23
Ansatte, råd og utvalg	24
Oversikt brl og selskaper	26
Husleiefondet	31
LABOs medlemsfordeler	32
LABOs medlemsavtaler	33



StavernHavna borettslag ligger fint til på Risøya i Stavern.



Direktørens kommentar

Det er første gang undertegnede skriver sin kommentar til LABOs årsmelding. Jeg overtok "stafettpinnen" etter Jan R. Holmen den 1. juni i 2007. Jeg tok over en veldrevet og moderne bedrift med motiverte og kunnskapsrike ansatte som har maktet å omstille seg i takt med hva omgivelsene har krevd. Dette er viktig fordi vi opplever stadige endringer i våre rammebetingelser og tøffere konkurranseforhold.

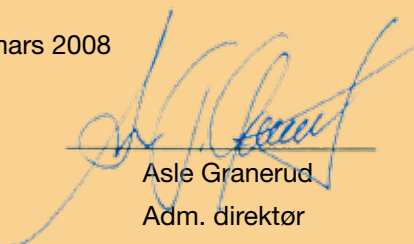
På slutten av fjoråret startet urolighetene i de globale finansmarkedene, og boligprisene i USA falt mye. Før dette ble styringsrenten i Norges Bank jevnt og trutt økt ved hvert rentemøte. Dette har definitivt påvirket boligmarkedet i Norge. Etter mange år med lav rente og sterk etterspørsel etter boliger, stoppet salget av nye boliger mer eller mindre opp mot slutten av året. Vi har også hatt noen uheldige tilfeller av misbruk av borettslagsmodellen fra enkelte useriøse utbyggere. Vi har sett eksempler på boliger som er solgt med det formål å "skjule" en høy fellesgjeld. Det har vært prosjekter hvor utbygger har operert med svært lave innskudd – ned til 2-3 % av den totale prisen – og en felleskostnad som er for lav til å dekke borettslagets løpende utgifter. Attpåtil har dette vært små leiligheter med en svært høy kvadratmeterpris. Slike eksempler er vi svært lite glade for, og markedsgrunnlaget for disse boligene blir naturlig nok hardt rammet av økonomiske innstramninger.

Vi må innstille oss på at vi nå må arbeide i oppoverbakke i større grad enn tidligere. Vi skal ikke legge skjul på at de siste 10 årene har vært gode år for LABO med

en eventyrlig aktivitet i boligmarkedet. Vi har i løpet av disse årene bygget 588 boliger for våre medlemmer fordelt på 24 borettslag. Labo har fått svært mange nye kunder gjennom frittstående boligselskap, både borettslag og sameier. Vi har vokst fra 14 til 35 ansatte, og etablert LABO Boservice. Innenfor boligbyggelagens meglerkjede Garanti har vi hevdet oss helt i toppen i konkurranse med 47 meglerkontorer i landet når det gjelder antall boligomsetninger. Det ligger mye hardt og målbevisst arbeid bak slike resultater. En slik vekst varer heller ikke evig, vi må også innrømme at den generelle økonomiske veksten i Norge har vært med på å bidra til disse resultatene.

Selv om vi nå har "brettet opp" ermene og skal over en aldri så liten kneik, så er det ingen grunn til pessimisme; Vi har en sterk sysselsetting i Norge og vi har et rentenivå som må sies å være normalt og som de fleste kan leve med. At det har skjedd en korreksjon i boligmarkedet som nå vil redusere avstanden mellom tilbud og etterspørsel, ser vi på som positivt. Dette kan bety at den høye prisveksten på boliger er over, og at boligprisene vil utvikle seg mer i takt med den generelle prisstigningen i samfunnet. Dette tror vi er en sunn utvikling.

Larvik, 31. mars 2008



Asle Granerud
Adm. direktør

Styrets beretning for 2007

Medlemmer:

LABO har økt sin medlemsmasse med 397 medlemmer i 2007.

Det er innmeldt 526 nye medlemmer i 2007. 129 medlemmer er strøket pga. manglende betaling av kontingent. Dette gir et medlemstall pr. 31.12.2007



på 7345, mot 6948 året før. 44 medlemmer har overført sin andel til et familiemedlem. Siden LABOs stiftelse i 1946 har det totalt vært ca 14 000 medlemmer.

Medlemsvervingskampanje som Labo hadde sammen med andre boligbyggelag.

Byggeaktivitet:

Som i 2006 så har vi også i 2007 hatt en stor byggeaktivitet. Imidlertid har vi ved utgangen av året vurdert byggemarkedet noe mer forsiktig enn tidligere. Vi stiller strenge krav til forhåndssalg før vi vedtar byggestart. Se forøvrig kommentarer til årets regnskap.

Ferdigstilte boliger i 2007:



Illustrasjon av Almeveien borettslag.

- 6 leiligheter – Almeveien borettslag
 - 6 leiligheter – Veringen borettslag
 - 12 leiligheter – St. Klara borettslag
 - 24 leiligheter – Rekkevik borettslag
- Samlet ble 48 boliger ferdigstilt i 2007.

Prosjekter under arbeid:

Ved årsskiftet har LABO følgende boliger under bygging:

- 7 leiligheter på Søbakken, Helgeroa
- 14 leiligheter på Lilletorget
- 25 leiligheter i StavernHavna
- 8 leiligheter i Fosserødåsen, Kvelde
- 4 leiligheter i Frankendalsveien
- 4 boliger på Sollijordet, Stavern

Samlet har vi ved årsskiftet 58 boliger under prosjektering og bygging. Av disse ble 26 solgt i 2007.



Illustrasjon av Lilletorget panorama borettslag. Det gamle parkeringshuset blir til et attraktivt boligprosjekt.

Prosjekter under planlegging:

Vi har over 100 boliger under planlegging. Følgende prosjekter er for tiden på forskjellige stadier i planleggingen og deltakelse:

- 20 boliger på Frenvikrønningen, Gon – 1. etappe
- 8 boliger på Sollijordet brl (12 tilsammen)
- 18 leiligheter i Kvartal 12 i sentrum
- 35 boliger på Veringen
- 17 leiligheter på Karistranda

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 byggevirksomheten fra LABO som medlemsbedrift og forvalter av boligselskap. LABO leverer tjenester til selskapet i form av byggeledelse og salg/tildeling av boliger.

Borettslagenes vedlikehold

I 2007 har det blitt utført mange større vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter i borettslagene.

Spesielt kan nevnes:

- Ferdigstillelse av nye balkonger i Karistranda I og II brl – et prosjekt til 14,2 mill.
- Nye tak og verandaer i Yttersøveien brl – ca 3 mill. i prosjektkostnad
- Nye bad i Framveien brl – ca 11 mill. i prosjektkostnad
- Rehabilitering av gavlvegger og garasjeanlegg i Tagtvedt I brl til ca 3 mill.

Den tekniske tilleggskontrakten er et viktig verktøy i en god og riktig vedlikeholdsplanlegging av boligmassen. Over 60 borettslag har tegnet en slik kontrakt med Labo.



Nye balkonger gir ny stue til beboerne i Karistranda brl.



Yttersøveien før...



...og etter.

Omsetning av boliger gjennom GARANTI Eiendomsmegling

GARANTI gjennomførte totalt 295 bruktboligomsetninger i 2007, mot 234 i 2006. Antall omsatte borettslagsboliger var 218, mot 179 i 2006. I tillegg kommer 39 omsorgsboliger i borettslag. Gjennom andre eiendomsmeglere ble det i 2007 omsatt 66 borettslagsboliger, mot 88 i 2006, slik at totalt i Larvik ble det omsatt 284 ordinære borettslagsboliger i 2007, mot 299 i 2006. LABOs andel utgjør 76,8 % av disse, mot 71 % i 2006.

Gledelig er det også at vi har hatt en betydelig økning i salg av selveierboliger. I 2007 solgte vi 38 selveierboliger mot 20 i 2006.

Vi har bevisst satset offensivt på eiendomsmegling i 2007. Dette har gitt resultater i form av både økt markedsandel og vesentlig flere solgte boliger i antall. Vi har ansatt 2 nye statsautoriserte meglere. Vi har ligget helt i toppen av samtlige boligbyggelag på landsbasis når det gjelder omsetning av borettslagsboliger. Garanti var ved utgangen av 2007 den nest største eiendomsmegleren i Larvik.

Forkjøpsrett for medlemmer

I 2007 er det 64 medlemmer som har benyttet sin forkjøpsrett ved kjøp av bruktbolig, mot 55 i 2006. Denne muligheten til å benytte forkjøpsrett er den største fordelen våre medlemmer har.

Generalforsamlingen 2007

LABOs ordinære generalforsamling ble avholdt 8. mai 2007 på Grand Hotel.

Foruten 62 delegerte fra borettslag tilknyttet LABO, og 4 delegerte fra ikke-boende andelseiere, møtte medlemmer av representantskapet, styret, valgkomiteen og ansatte, samt representant fra vår revisor.

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

Styret

Styret har hatt 11 møter i 2007. Det er behandlet 88 protokollerte saker. Gjennom den nye loven om eiendomsmegling som nå er trådt i kraft, så stilles det krav til alle eiendomsmeglerforetak om eiendomsfaglig

kompetanse i styret. LABO oppfyller dette kravet gjennom styremedlem Anders Villum som er utdannet jurist med advokatbevilling.

Administrasjonen

Administrasjonen består ved utgangen av 2007 av 21 ansatte i 20,4 stillinger. Dette betyr at staben er redusert med 0,2 årsverk i 2007.

I 2007 fortsatte generasjonsskiftet i LABO:

Jan R. Holmen gikk av som administrerende direktør 1. juni 2007. Han gikk over i pensjonistenes rekke etter 16 år som LABOs øverste sjef, hvor han har gjort en strålende jobb. Hans avgang ble behørig markert med en festaften på Grand Hotel den 30. mai. I tillegg til ansatte, styret og pensjonister, så deltok også representanter fra borettslagene, fra våre samarbeidspartnere, og både Larvik og Lardal kommune var representerte gjennom sine respektive ordførere.



Takknemlig Jan R. Holmen med gavesjekk fra borettslagene.

Svein Thøgersen hadde sin siste ordinære arbeidsdag den 28. desember i 2007. Med ham forsvant over 30 års kunnskap og kompetanse i LABO. Svein har vært en særdeles trofast og dyktig medarbeider i 31 år.



Svein Thøgersen gir seg etter 31 år. Nyansatte Anette Gullaksen overtar.

Styret vil i denne årsmeldingen benytte anledningen til nok en gang å takke begge to for deres innsats for LABO og våre borettslag.

LABO har i 2007 ansatt to nye personer: Anette Gullaksen som konsulent i organisasjonsavdelingen. Hun er statsautorisert eiendomsmegler og arbeider spesielt med forkjøpsrett og oppgjør. Ruth Iren Jacobsen er ansatt i Garanti, også hun statsautorisert eiendomsmegler.

Tidligere administrasjonssjef Asle F. Granerud ble ansatt som ny direktør etter Jan Holmen. Styret engasjerte konsultentselskapet Mercuri Urval til å forestå oppdraget med å bistå styret i ansettelsen av ny direktør.

LABO Boservice

Vår vaktmestertjeneste, LABO Boservice, har fremdeles et høyt aktivitetsnivå. LABO Boservice fylte 10 år i 2007,



Ida Marie Waale i farta på jobb for Boservice.

og vi er tilfreds med å konstatere at behovet absolutt har vært tilstede for de tjenestene vi tilbyr våre borettslag og andre boligselskap. At avdelingen har vokst fra 2 til 14,2 årsverk og omsetningen har økt til ca. 10 millioner i løpet av disse årene, understreker behovet ytterligere.

Resultat for Boservice

Når det gjelder det økonomiske resultatet til avdelingen viser dette et underskudd på kr. 90.773 i 2007.

Se note i regnskapet.

Kurs, konferanser og møter

LABOs årlige konferanse for tillitsvalgte ble avholdt i oktober på Straand Hotell i Vrådal. Dette var LABOs 23. konferanse. Som vanlig var konferansen svært godt besøkt med over 130 deltakere.

Hovedforedragsholder var i år Petter Hoff som holdt et svært engasjerende og underholdende foredrag om hvordan jobbe best sammen og skape et positivt miljø.

I tillegg tok konferansen for seg forsikringsordningene i borettslag, vår nye TV-hverdag med representanter fra både Canal Digital og Larvik Fibernet. Vedlikehold og rehabilitering i borettslag var også emner på konferansen.

Vår eminente visesanger og kunstner Louis Jacoby underholdt deltakerne med nye viser og nytt kåseri.



Natursti har blitt fast innslag på programmet. Frisk luft og lagånd hører med.

Andre kurs

Opplæring og kompetanse er viktige kriterier for å opprettholde kvaliteten på våre tjenester. LABOs ansatte har i 2007 deltatt i en rekke kurs og konferanser, bl.a.:

- NBBLs lederkonferanser
- NBBLs forsikringskonferanse
- Kurs i boligjus
- Kurs innen regnskap og økonomiforvaltning
- Diverse kurs og konferanser innen eiendomsmegling i regi av GARANTI og Norges Eiendomsmegler Forbund
- Regeloppdatering i lønn og skatt
- Kurs i byggejuss
- Forum for byggherrer
- Forum for markedsføring og profil

Informasjons- og markedsførings arbeid

Det drives et målrettet arbeid for å styrke markedsføringen vår. Norske Boligbyggelag har i 2007 blitt langt mer synlig for alle gjennom nasjonale kampanjer både på TV og i andre riksdekkende medier.



Våre websider har fått en ny layout, og det jobbes stadig med sidene våre. En ny prosjektweb for våre boligprosjekter er også ferdig tidlig i 2008.



For første gang satser LABO på 3D visning og animasjon på et nytt byggeprosjekt.

I 2007 har vi fortsatt samarbeidet med ca. 30 andre boligbyggelag om utgivelse av Bomagasinet. Fordelen for oss er at vi bare har ansvaret for våre lokale sider, mens NBBL tar seg av det mer generelle boligstoffet. Til hjelp for å produsere det lokale stoffet har vi vår faste journalist, Louis Jacoby. Bomagasinet kommer ut 4 ganger i året og distribueres til alle våre medlemmer. Siste utgave i 2007 ble fulldistribuert til alle husstander i Larvik. Bakgrunnen for dette var at vi ville markedsføre våre nye byggeprosjekter.

Banktjenester Larvikbanken

Renten har vært stigende i 2007. Vår bankavtale innebærer at lånerenten bestemmes på basis av 3 måneders pengemarkedsrente. Dette betyr at renten blir regulert hvert kvartal. Avtalen er god takket være den porteføljen vi kan tilby til banken.

Samlede lån i Larvikbanken er pr. 31.12. 2007 på ca. 340 mill. kroner, hvorav 57 mill. er byggelån. Samlede innskudd er på ca. 80 mill. kroner. I det lokale markedet representerer vi nok en av de aller største kundene i Larvik. Vår avtale med Larvikbanken ga oss i 2007 en gjennomsnittlig lånerente på 4,98 % mot 3,4 % i 2006. Innskuddsrente var på 4,2 % mot 2,6 % i 2006.

Husbanken

Borettslagenes lån i Husbanken/Kommunalbanken er på ca. 749 mill. kroner.

Husbankens renteøkninger henger noe etter fordi den beregnes 3-6 mnd på etterskudd. Likeledes vil rentenedgangene også gjøre det. Husbankens flytende rente i 2007 har vært 4,25 % i gjennomsnitt. Husbankens fastrentetilbud har ligget på ca. 5 %.

Forsikringstjenester

LABO benytter If Skadeforsikringsselskap. I 2007 hadde vi 57 forsikringsskader i borettslag og andre selskaper, mot 68 i 2006. 45 av disse var den mest vanlige skaden – vannlekkasje.

Antatt erstatningsbeløp i 2007 blir på ca. 1,3 mill. kroner, mot 5,5 mill. i 2006. Dette utgjorde 16 % av betalt premie, mot 84 % av premien i 2006. Skadestatistikken for 2007 er dermed forholdsvis god. Imidlertid hadde vi også en brann dette året, men her er ikke skadearbeidet avsluttet ennå. Med storbrannene i 2005 og 2006 så var skadestatistikken forholdsvis dårlig disse årene. Total premiesum utgjorde i 2007 ca. 8 mill. kroner mot 6,5 mill. kroner i 2006. Total forsikringssum for våre eiendommer utgjorde i pr. 31.12. 2007 ca. 7 milliarder kroner.

IKT

Driften av vår dataløsning har gått greit i 2007. Hårfagre er et meget godt utbygd og konkurransedyktig program. Av aktuelle prosjekter kan vi nå nevne at vi skal i gang med en såkalt FDV-basert/ teknisk modul. Dette betyr at vi bl.a. skal registrere de forskjellige bygningsdelene til borettslagene, slik som type vinduer, dører og lignende for å skaffe oss en elektronisk oversikt. Modulen vil bli et godt hjelpemiddel til den tekniske tilleggskontrakten.

Forvaltningsoppgaver

Pr. 31.12.2007 forvalter boligbyggelaget 4.144 boliger i 111 tilsluttede borettslag, 6 frittstående borettslag, 10 stiftelser og 22 sameier. Samlet forvaltningsmasse er 155 selskaper.

Innkrevning av felleskostnader

I 2007 utgjorde de samlede felleskostnader ca. 186 mill. kroner. Ca. 4,3 mill. er utestående ved årsskiftet. Dette

tilsvarer 2,3 % av den totale innkrevingen, og viser en gledelig nedgang på 0,7 % -poeng (tilsvarende 24 % nedgang) fra 2006.

Borettslagene har ikke hatt tap av felleskostnader i 2007. Sikringsfondet mot tap av felleskostnader utgjør 1,7 % av samlede innkrevde felleskostnader. Det henvises til egen beretning for sikringsfondet.

Samarbeid med borettslagene

Representanter fra administrasjonen har deltatt på alle borettslagenes generalforsamlinger, samt en rekke styremøter der deltakelse har vært ønskelig fra borettslagene. Administrasjonen har også påtatt seg et betydelig arbeid knyttet til korrespondanse og saksforberedelse for mange av styrene.

Bomiljøprisen 2007

Den årlige bomiljøprisen for våre borettslag ble i 2007 tildelt Solstad I borettslag. Lagets styreleder er Bjørn Tore Loeng.

Det er flere grunner til at årets pris gikk til Solstad I. Laget har vært med i konkurransen flere år, og har stilt sterkt hver gang. Det viser at de jobber godt over tid. I år ble det lagt vekt på at laget hadde fått fine tilbygg, som både skjermer inngangspartiene til beboerne slik at hver leilighet får mer privatliv, pluss at tilbyggene passet godt inn i miljøet. Solstad I har velstelte grøntannlegg og hver beboer gjør sitt til at det er et fint borettslag å komme til. Vinnerlaget fikk en plakett i Larvikitt og ble tildelt kr. 15.000 i premie.



Bjørn-Tore Loeng fra Solstad I borettslag ble overrakt sjekk og plakett fra miljøutvalgtets Kari Børresen, i anledning Bomiljøprisen.

Miljøutvalget

Utvalget har stått for 2 arrangementer i 2007. Tur til Alaska, en perle av en øy utenfor Strømstad, i august, og juletreffest for barn på Nanset IFs klubbhytte. Sommerturen nådde nye høyder. Hadde ikke båten ut til øya satt sine begrensninger, kunne LABO fylt en buss til. Juletreffesten er fortsatt et svært populært tiltak, og er derfor blitt et årlig arrangement. Utvalgets leder er Arnulf Bredvei.



Juletreffesten har blitt en tradisjon til glede for store og små.

Larvik kommune

Vårt daglige arbeid for Larvik kommune består bl.a. i forvaltning av 415 leiligheter i 6 stiftelser. Dette er stiftelser for ungdom, eldre, flyktninger og funksjonshemmede, samt personer med særlige boligbehov. I tillegg kommer driften av 230 omsorgsboliger, samt 129 leiligheter i ordinære borettslag. Til sammen utgjør dette forvaltning av 793 leiligheter. Det har ikke vært noen byggeaktivitet i stiftelsene. Imidlertid planlegges for tiden et prosjekt bestående av 7 boliger for unge funksjonshemmede.

LABO sa i 2007 opp kontrakten med stiftelsene med det formål å bidra til at stiftelsene skulle forholde seg korrekt til Lov om offentlige anskaffelser. Kontrakten med stiftelsene opphørte 28. februar 2008. Stiftelsene har i 2007 utlyst en anbudskonkurranse om forvaltningen. LABO er en av tilbyderne i denne konkurransen.

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 selskap

LABO er nå forretningsfører for 22 sameier i Larvik. Dette betyr at LABO forvalter de fleste boligsameiene i Larvik. LABO forvalter nå alle typer boligselskaper, tilknyttede og frittstående borettslag, stiftelser og boligsameier.

Larvik Saneringsselskap AS

LABO eier selskapet sammen med JM Byggholt AS med 50 % på hver. Selskapet har i 2007 solgt næringstomten på Elveveien.

Frenvikrønningen AS

I 2004 stiftet LABO sammen med Hus og Hyttebygg – nå Telemark Vestfold Utvikling AS aksjeselskapet Frenvikrønningen AS. Selskapet har ervervet eiendommen med samme navn. Eiendommen som ligger på Gon skal benyttes til bygging av ca. 60 leiligheter. Vi er i gang med 1. etappe på 20 boliger.

BBL datakompetanse AS

LABO er aksjonær i BBL-datakompetanse AS. Selskapet driver utvikling av våre dataløsninger. Selskapet har tilhold i Oslo.

Karistranda Utbygging AS

Ble stiftet i desember 2007. 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.

Boligsamvirkets meglerkjede GARANTI Eiendomsmegling

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

GARANTI har også i 2007 drevet med utstrakt landsomfattende merkevarebygging gjennom annonser og TV-reklame.

LABOs eiendommer

LABO eier flere eiendommer

- Prinsegata 4 – Eiendommen er LABOs hovedkontor.
- Prinsegata 2 – Eiendommen består av 3 seksjoner hvorav LABO eier seksjon 1 og 2. Seksjon 1 benyttes til Garanti, mens seksjon 2 utleies. Denne seksjonen er ment som en senere kontorreserve dersom virksomheten må utvides
- Hospitalgata 35 – Eiendommen består av 2 seksjoner hvorav LABO eier seksjon 1. Denne inneholder 3 utleieleiligheter, samt et industrilokale som er utleid
- Brannvaktsgata 23 – Eiendommen ble kjøpt i 2007. Den består av 2 leiligheter som leies ut. Eiendommen vil inngå som en del av 2. byggetrinn ved Folkets Hus
- Elveveien 29 – Eiendom som benyttes av LABO Boservice

Helse, miljø og sikkerhet

LABO tilstreber et godt arbeidsmiljø og følger arbeidsmiljølovens bestemmelser.

LABO har i 2007 hatt et sykefravær på 4,4 % mot 3,2 % i 2006. Selv om sykefraværet har steget noe, så ligger vi fremdeles godt under landsgjennomsnittet på 5,7 %.

LABO har i 2007 påsett at det er drevet et fortløpende HMS-arbeid på de byggeplasser hvor vi er prosjektleder.

Forurensning

Styret kjenner ikke til at LABO driver noen form for virksomhet som forurensar det ytre miljø ut over det som må anses som normalt for den type virksomhet et boligbyggelag driver.

Likestillingsarbeid

LABO følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og ved ansettelser.

Styret i LABO består av 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. Således oppfyller ikke LABO lovens krav. Det er imidlertid overgangsregler som gjør at kravet må være oppfylt innen 31.12.2009. LABO vil senest ved generalforsamling i 2009 oppfylle lovens krav om kjønnsrepresentasjon.

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

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

Regnskapet for 2007

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

Regnskapet viser et overskudd i 2007 på kr. 5.450.937 før skatt.

Styret er godt fornøyd med årets resultat.

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

Forslag til anvendelse av overskudd

Årets overskudd på kr 3.878.808 etter skatt foreslås overført til annen egenkapital.

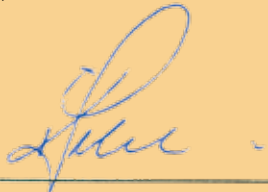
LABO har pr. 31.12. 2007 en bokført egenkapital på kr. 20.689.359

Styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift er til stede.

Sluttord

Styret vil takke borettslagene, forretningsforbindelser, tillitsvalgte og administrasjon for godt samarbeid i 2007.

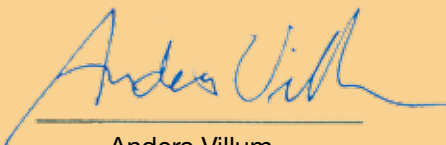
Larvik, 31.12.2007 / 31.3. 2008



Knut Pihl
Styrets leder



Øivind Holm Olsen



Anders Villum



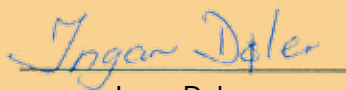
Anne Norli



Heidi Skalleberg



Sølvi Thomassen



Ingar Døler



Asle Granerud
Adm. direktør



Solstad I – laget som i år fikk Bomiljøprisen

Årsoppgjøret for 2007 – resultatregnskap



DRIFTSINNTEKTER

		2007	2006
Organisasjonsmessige inntekter		3 203 264	2 388 137
Honorarer forvaltning		8 291 403	8 121 064
Salgsinntekter eiendomsprosjekter		79 436 000	2 591 760
Honorarer fra boligomsetning		7 463 774	4 873 945
Andre driftsinntekter	Note 1	11 345 738	10 959 894
SUM DRIFTSINNTEKTER		109 740 179	28 934 801



DRIFTSKOSTNADER

Varekostnader		2 678 363	2 110 729
Kostnader eiendomsprosjekter		73 225 193	-
Personalkostnader	Note 2	20 920 322	18 402 401
Andre driftskostnader	Note 3	6 458 844	6 522 968
Avskrivninger	Note 4	1 311 189	1 106 420
SUM DRIFTSKOSTNADER		104 593 911	28 142 519

DRIFTSRESULTAT		5 146 268	792 283
-----------------------	--	------------------	----------------



FINANSPOSTER

Finansinntekter	Note 5	929 296	334 033
Finanskostnader		624 627	441 134
NETTO FINANSPOSTER		304 669	(107 102)

RESULTAT FØR SKATT		5 450 937	685 181
---------------------------	--	------------------	----------------

SKATT	Note 6	1 572 129	269 760
--------------	--------	------------------	----------------

ÅRETS OVERSKUDD		3 878 808	415 421
------------------------	--	------------------	----------------



Årsoppgjøret for 2007 – balanse pr. 31.12.2007

EIENDELER:



ANLEGGSMIDLER:		31. des. 2007	31. des. 2006
Utsatt skattefordel	Note 6	27 170	32 298
Finansielle anleggsmidler	Note 7	2 224 355	1 144 881
Varige driftsmidler	Note 4	19 601 839	19 641 637
SUM ANLEGGSMIDLER		21 853 364	20 818 816



OMLØPSMIDLER:			
PROSJEKTER:			
Prosjekter under arbeid	Note 8	15 851 792	28 169 177
Varelager vaktmestertjenesten		288 782	342 190
SUM PROSJEKTER		16 140 574	28 511 367
FORDRINGER:			
Kundefordringer		2 120 948	2 430 815
Andre fordringer		2 332 232	463 387
SUM FORDRINGER		4 453 180	2 894 202
BANKINNSKUDD OG KONTANTER:			
Kasse, bank, m.m.	Note 9	16 422 827	10 402 806
SUM BANKINNSKUDD OG KONTANTER		16 422 827	10 402 806
Sum omløpsmidler		37 016 581	41 808 375
SUM EIENDELER		58 869 944	62 627 191





EGENKAPITAL OG GJELD:



EGENKAPITAL:		31. des. 2007	31. des. 2006
Andelskapital	Note 10	984 050	838 750
Annen egenkapital	Note 10	19 705 309	15 826 500
SUM EGENKAPITAL		20 689 359	16 665 250



AVSETNINGER:			
Bundne fondsavsetninger	Note 11	2 719 259	2 503 063
SUM AVSETNINGER		2 719 259	2 503 063



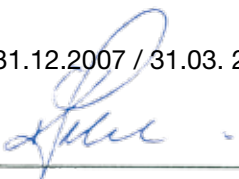
LANGSIKTIG GJELD:			
Gjeld til kredittinstitusjoner	Note 12	11 951 927	12 451 012
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 951 927	12 451 012



KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		2 715 513	2 939 116
Skyldige off. avgifter		2 692 318	2 090 108
Betalbar skatt		1 567 001	261 704
Gjeld til kredittinstitusjoner - byggelån		13 196 983	21 807 266
Annen kortsiktig gjeld	Note 13	3 337 585	3 909 672
SUM KORTSIKTIG GJELD		23 509 400	31 007 866

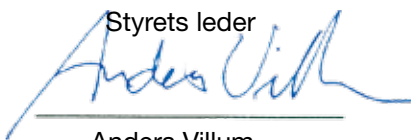
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 869 944	62 627 191
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

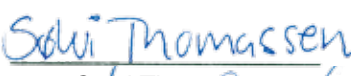
Larvik, 31.12.2007 / 31.03. 2008

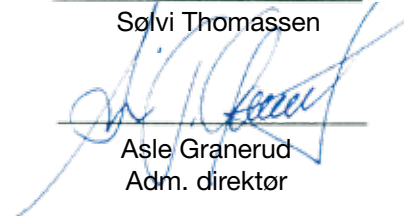

Knut Pihl
Styrets leder


Øyvind Holm Olsen


Heidi Skalleberg


Anders Villum

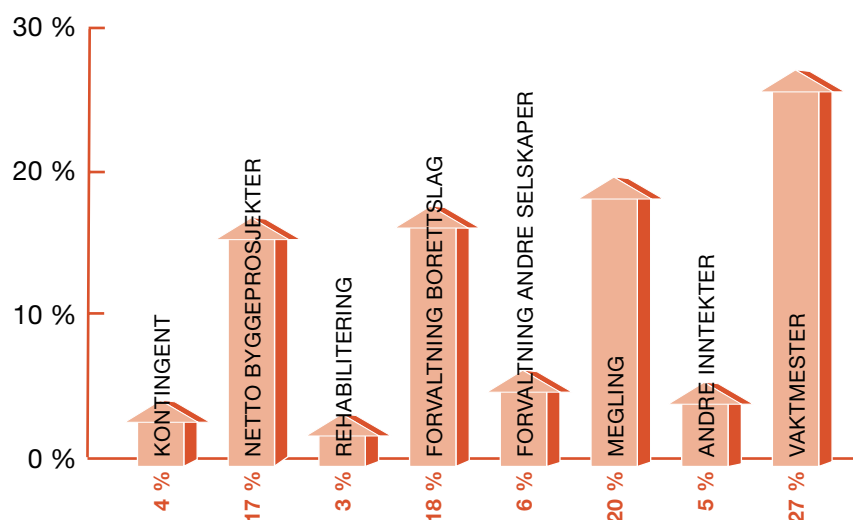

Solvi Thomassen


Asle Granerud
Adm. direktør

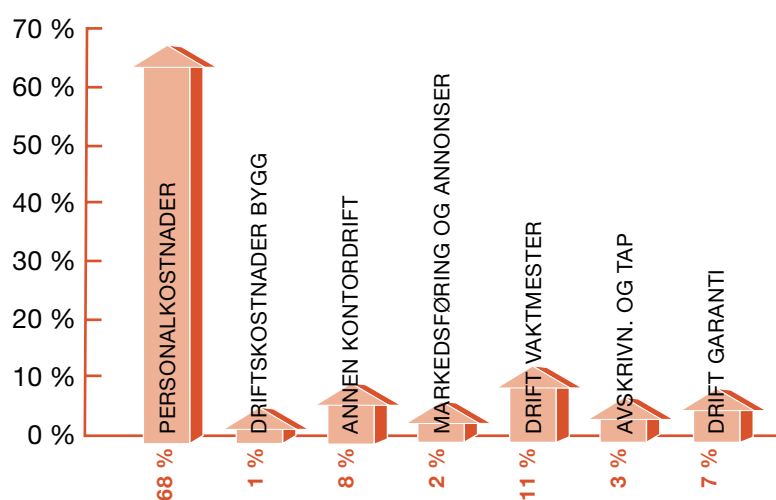

Anne Norli


Ingar Døler

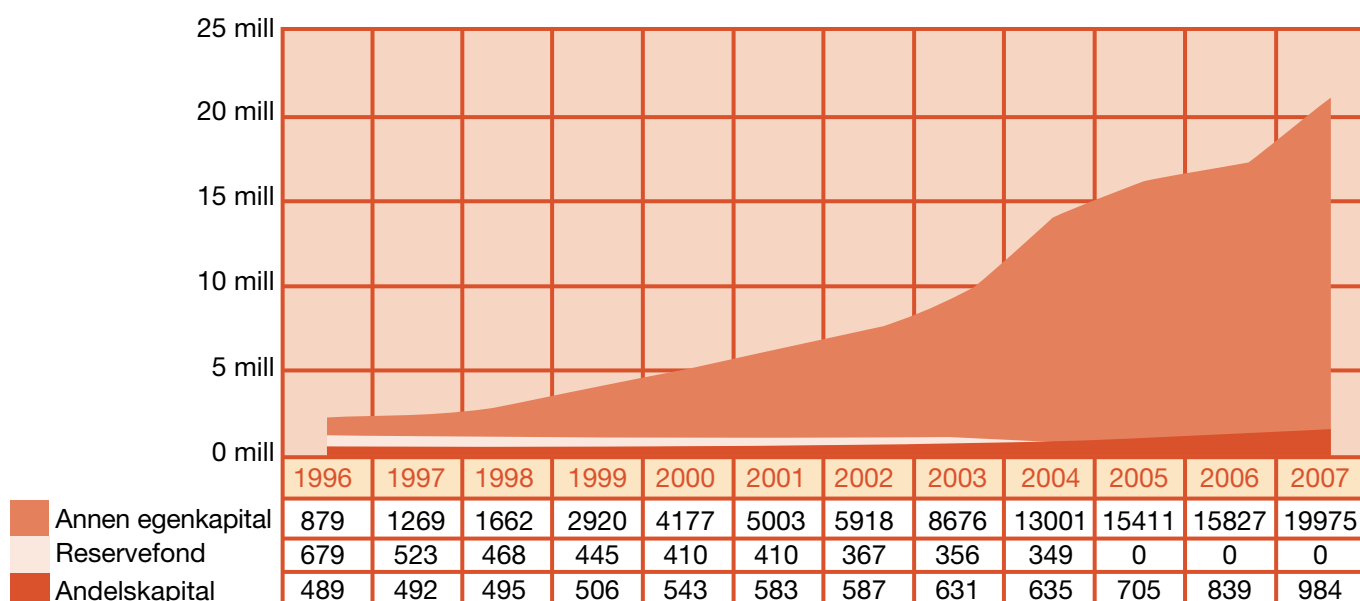
Hvor kommer driftsinntektene fra?



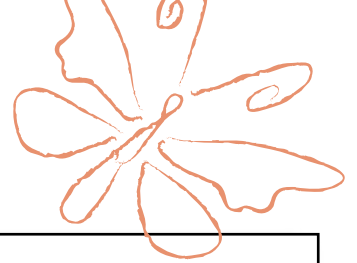
Hva er inntektene brukt til?



Egenkapital



Noter til regnskapet



Note 0. Regnskapsprinsipper

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

Aksjer i datterselskap og tilknyttede selskaper:

Investeringer i datterselskap og tilknyttede selskap er vurdert etter kostmetoden.

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

Inntekt føres som hovedregel når den er opptjent. Kostnader sammenstilles med og føres samtidig med de inntekter kostnadene kan henføres til. Alle kostnader som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunkt, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/ langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som antas å ikke være forbigående. Langsiktig gjeld er balanseført til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1. Andre inntekter

I posten andre inntekter utgjør Boservice følgende beløp:	9 664 349
- Boservice har hatt kostnader i 2007 på følgende beløp:	9 755 122
= Driften har gitt et underskudd på følgende beløp:	(90 773)

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

Inntekter fra gebyrer for innkreving:	161 477
Inntekter fra utleie av fast eiendom:	540 911
Inntekter fra forsikringsadministrasjon:	679 593
Diverse inntekter fra kopiering, rekvisita o.l.:	299 407
Sum andre driftsinntekter	11 345 738

Note 2. Personalkostnader

	2007	2006
Lønn, honorarer mv.	14 416 264	13 166 998
Arbeidsgiveravgift	2 493 593	2 231 328
Pensjonskostnader	2 479 085	1 714 020
Andre personalkostnader	1 531 380	1 290 056
Sum personalkostnader	20 920 322	18 402 401

Gjennomsnittlig antall årsverk i LABO i 2007 var 34,8 årsverk.

Lønn / godtgjørelse til direktør og styret

	2007	2006
Lønn direktør	780 947	641 379
Pensjonskostnad direktør	371 750	328 304
Annen godtgjørelse direktør	32 363	18 990
Styrehonorarer - honoraret gjelder for perioden vervet innehas	152 875	147 150

Larvik Boligbyggelag fikk ny administrerende direktør 01.06.07. Samlet lønn til administrerende direktør utgjorde kr. 780.947, fordelt med kr. 479.428 på tidligere adm.direktør og kr. 301.519 på ny adm.direktør.

Pensjonskostnader

LABO har en ytelsesbasert pensjonsordning som oppfyller lovens krav. Premien er kostnadsført i regnskapet.

	2007	2006
Utbetalt pensjon til tidligere administrerende direktør	129 682	-
Innbetalt til premiefond	2 712 606	1 971 981
Egenandel	-363 203	-257 961
Sum pensjonskostnader	2 479 085	1 714 020

Note 3. Andre driftskostnader

Posten består av følgende:

Kostnader drift og vedlikehold av eiendommer:	496 666
Kostnader til drift og vedlikehold (Verktøy, maskiner, EDB og kopi)	1 543 955
Fremmede tjenester (Juridisk, revisjon o.l.)	193 624
Kontorkostnader (Telefon, porto, papir, rekvisita m.m.)	782 001
Markedsføringskostnader:	1 762 010
Kostnader til kontingenter, forsikringer m.m.	553 391
Kostnader transportmidler:	503 302
Andre kostnader (Styret, tillitsmannskonferanse, generalforsamling m.v.)	508 302
Tap på fordringer og usikre prosjekter:	115 593
Sum Andre driftskostnader	6 458 844

Revisor

Regnskapet er belastet med kr. 88.000,- for revisjon.

Note 4. Driftsmidler og avskrivninger

	Inventar	EDB-utstyr	Maskiner, biler vaktmestere	Bygninger	Totalt
Akk. saldo 1.1.07	44 810	303 240	1 968 882	17 324 705	19 641 637
Tilgang i 2007		224 418	1 094 682		1 319 100
Avgang i 2007			-47 708		-47 708
Avskrivninger i 2007	-14 936	-257 189	-746 301	-292 763	-1 311 189
Bokført verdi 31.12.2007	29 874	270 468	2 269 555	17 031 942	19 601 839

Bygninger og tomter utgjør følgende eiendommer:

		Bokført verdi
Prinsegata 4	Ervrevet i 2001	5 226 989
Prinsegata 2 - seksjon 1	Ervrevet i 2001	1 061 917
Prinsegata 2 - seksjon 2	Ervrevet i 2003	975 230
Brannvaktsgate 23	Ervrevet i 2004	1 771 650
Hospitalgata 35	Ervrevet i 1996	2 186 151
Elveveien 29	Ervrevet i 2005	5 810 005
Sum bokført verdi		17 031 942

Note 5. Sammentrukne poster

Renteinntekter	756 634
Andre finansinntekter	172 661
Sum finansinntekter	929 296

Note 6. Skatt

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

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Betalbar skatt på årets resultat	1 526 844
Betalbar skatt på formue	40 157
Endring utsatt skatt/skattefordel	5 128
Årets totale skattekostnad på ordinært resultat	1 572 129

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Ordinært resultat før skattekostnad	5 450 937
Permanente forskjeller	20 391
Endring midlertidige forskjeller	-18 314
Grunnlag betalbar skatt	5 453 014
Skatt, 28% som utgjør sum betalbar skatt på årets skattemessige resultat	1 526 844
Beregnet formuesskatt til staten	40 157
SUM	1 567 001

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:

Betalbar skatt på årets resultat	1 526 844
Formuesskatt	40 157
Sum betalbar skatt	1 567 001

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt

Forskjeller som utlignes:

Anleggsmidler	-27 037
Omløpsmidler	-70 000
Gjeld	0
SUM	-97 037

(+)Utsatt skatt /(-)skattefordel	-27 170
----------------------------------	---------

Note 7. Finansielle anleggsmidler**Aksjer og andeler**

Aksjer i Larvik Saneringsselskap AS	100
Aksjer i BBL Datakompetanse AS	25 000
Aksjer i Frenvikrønningen AS	503 000
Aksjer i LABO Prosjekt AS	106 000
Aksjer i Karistranda Utbygging AS	1 165 500
Andeler i boligsamvirkets meglerkjede Garanti	20 000
Andeler i borettslag	130 300
Andel i NBBL	1
Bokført verdi 31.12.2007	1 949 901

Langsiktige fordringer

Lån Sameiet Prinsegata 2	Bokført verdi 31.12.2007	50 214
Lån til Boligsamvirkets meglerkjede	Bokført verdi 31.12.2007	24 240
Lån til LABO Prosjekt AS		200 000
Bokført verdi 31.12.2007		274 454

Bokført verdi finansielle anleggsmidler 31.12.2007**2 224 355****Note 8. Prosjekter**

I posten varekjøp inngår prosjekter med følgende beløp:

	2007	2006
Varekjøp prosjekter	15 851 792	27 182 712
Direkte kostnader	15 522 499	27 647 478
Egenkostnader	329 293	521 699
Sum prosjekter under arbeid	15 851 792	28 169 177

Spesifikasjon av prosjektene er som følger:

Solliejordet	3 516 086
Søbakken II	159 553
Lilletorvet panorama	11 740 683
St. Klara	325 000
Andre	110 469
Sum prosjekter	15 851 792

Note 9. Kasse, bank og post

I posten inngår bundet bankinnskudd, husleiefond med kr. 2.719.259 og skattetrekkkonto kr. 1.751.676.

Note 10 Egenkapital

	Andels- kapital	Annen egenkapital	SUM
Pr 1.1.2007	838 750	15 826 500	16 665 250
Nye medlemmer i 2007	158 200	-	158 200
Strøkne medlemmer i 2007	(12 900)	-	(12 900)
Årets resultat	-	3 878 808	3 878 808
Per 31.12.2007	984 050	19 705 309	20 689 359

Note 11. Bundne fondsmidler

Sikringsfond for felleskostnader:

Saldo 1.1.2007	2 503 063
Tilført fra borettslag	109 924
Tilført renter i løpet av året	106 272
Saldo 31.12.2007	2 719 259

Note 12. Langsiktig gjeld / Pantstillelser og garantier**Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:**

	2007	2006
	9 290 339	9 891 308

Gjeld til kredittinstitusjoner

	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stilt som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Pantelån	11 951 927	Anleggsmidler	17 031 942

Larvik Boligbyggelag har stilt selvskyldnerkausjon for Frenvikrønningen AS med inntil kr. 1.650.000,- og LABO Prosjekt AS med kr. 7.000.000.

Note 13. Annen kortsiktig gjeld

Posten består av følgende:

Innskudd boligprosjekter	(1 100 000)
Pålopte, avsatte feriepengar	(1 487 108)
Depositum, utvalgsmidler	(21 507)
Pålopte revisjonshonorarer	(37 600)
Annen kortsiktig gjeld	(691 369)
Sum annen kortsiktig gjeld	(3 337 585)

Note 14. Klientmidler

Larvik Boligbyggelag har i sin virksomhet som eiendomsmegler et klientansvar pr. 31.12.2007 på kr. 18.893.562,-. Innstående beløp på klientkonto - klientmidler - pr. 31.12.2007 er kr. 18.893.562,-.

Note 15. Endringer i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld

	2007	2006	Endring
Varer	16 140 574	28 511 367	12 370 793
Kundefordringer	2 120 948	2 430 815	309 867
Leverandørgjeld	2 715 513	2 939 116	(223 603)
Sum endring			12 457 057



KPMG AS
Torget 1
Postboks 366
3251 Larvik

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

Til generalforsamlingen i Larvik Boligbyggelag AL

REVISJONSBERETNING FOR 2007

Ledelsens ansvar og revisors oppgave

Vi har revidert årsregnskapet for Larvik Boligbyggelag AL for regnskapsåret 2007, som viser et overskudd på kr 3 878 808. 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.

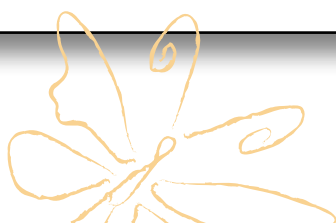
Uttalelse

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling 31. desember 2007 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, 31. mars 2008
KPMG AS

Knut S. Holtan
Statsautorisert revisor



Kontantstrømoppstilling

01.01 - 31.12

	Note	2007	2006
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		5 450 937	685 181
Periodens betalte skatt		(254 554)	(777 086)
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		(71 092)	(7 799)
Ordinære avskrivninger		1 311 189	1 106 420
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	15	12 457 057	(25 926 777)
Endring andre tidsavgrensningposter		(585 870)	24 189 280
Endring i andre forpliktelser		216 196	226 312
Poster klassifisert som inv.- eller finansieringsaktiviteter		329 775	
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		18 853 638	(504 469)
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		118 800	316 553
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		(1 648 875)	(1 582 600)
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		(1 165 500)	161 987
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		(2 300)	
Utbetalinger ved lån til nærstående selskaper		(200 000)	
Innbetalinger ifm lån til borettslag		288 326	
Innbetalinger ved salg av andre investeringer		-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(2 609 549)	(1 104 060)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		-	
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		-	
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		(499 085)	(611 919)
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		(9 870 283)	
Utbetalt utbytte		-	
Inn-/utbetalinger av andelskapital		145 300	133 300
Utbetalinger av utbytte		-	
Inn-/utbetalinger av konsernbidrag		-	
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(10 224 068)	(478 619)
Valutakursendringer, kontanter og kontantekvivalenter			
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		6 020 021	(2 087 148)
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01		10 402 806	12 489 954
Kontanter og kontantekvivalenter 31.12		16 422 827	10 402 806

LABOs tillitsvalgte pr. 31.12. 2007



Knut Pihl



Ingar Døhler



Anne Norli



Anders Villum

Line Levinsen



Øivind Holm Olsen



Sølvi Thomassen



Heidi Skalleberg



Aslak Bolt-Evensen



Hugo Skau Carlsen

Styret:

Knut Pihl – leder

Bård Jervan/Ingar Døhler – Larvik kommunes representant

Anne Norli

Anders Villum

Øivind Holm Olsen

Sølvi Thomassen

Heidi Skalleberg – ansattes representant

(Anne Norli og Knut Pihl er på valg i 2007)

Aslak Bolt-Evensen – ansattes observatør

Svein Løsnæs/Bård Jervan, utpekt 12.3.2008

– Larvik kommunes representant

Vibeke Knutsen – vara ansattes representant,

Hans M. Rolfsen – varaobservatør fra de ansatte

Valgkomite:

Thorbjørn Nilsen

Ingeborg W. Skancke

Bård Jervan – oppnevnt av styret

Vararepresentanter:

Per Bjørn Lunde

Bente Skaatan

Petter Nilsen – oppnevnt av styret

(valgkomite m/vararepresentanter er på valg)

Revisjon:

Boligbyggelaget og borettslagene er revidert av revisjonsfirmaet KPMG

Vararepresentanter til styret:

Hugo Skau Carlsen

Petter Nilsen

Inger Hammersborg

Ole Henrik Thjømøe

Berit Aspelund



ANSATTE

Adm. direktør:

Asle F. Granerud

Økonomiavdelingen:

Ståle Langfeldt Boye – økonomisjef

Tove Thorsen

Hilde Merete Ramberg

Heidi Terjesen

Thor Espen Tholfsen

Organisasjonsavdelingen:

Geir Wiik – leder

Anette Gullaksen

Birgit Nilsen

Inger Merete Sande

Vibeke Knutsen

Janne Andersen

GARANTI:

Lars Erik Nordrum – leder

Ruth Iren Jacobsen

Andreas Melåen

Heidi Skalleberg

Teknisk avdeling:

Einar Klepaker – leder

Terje Walle

Torbjørn Sørensen

Tryggve Karlsen

Markedsføring:

Alise Myhre

LABO Boservice:

Geir Eriksen – leder

Aslak Bolt-Evensen

Rahim Marke

Jan Thomas Olsen

Tom Borg

Hans Petter Pedersen

Terje Stensrud

Marius Rolfsen

Juan Aliaga

Liv Unni Borg

Ida Marie Waale

Elisabeth Akram

Kjetil Nilsen

Bjørn Komma



RÅD OG UTVALG

Oppnevnt i andre selskaper:

LABO Prosjekt AS

Styre:

Asle F. Granerud – leder

Knut Pihl

Varamedlem:

Ståle L Boye

Bård Jervan

Frenvikrønningen AS

Styre:

Knut Pihl – leder

Asle F. Granerud

Varamedlem:

Ståle L Boye

Larvik Saneringsselskap AS

Styremedlem:

Asle F. Granerud

Varamedlem:

Ståle L Boye

Oppnevnt i eget selskap:

LABOs kabel-TV-utvalg:

Øivind Holm Olsen – leder

Arnulf Bredvei

Einar Klepaker

LABOs miljøutvalg:

Arnulf Bredvei – leder

Kari Børresen

Jan K. Olsen

Tor Arne Nilsen

Lisbeth Åsten Andersen



Borettslag tilknyttet LABO

LØPE NR.	BRL NR.	HUSLEIE FOND	BRL NAVN	ANTALL	BYGGE ÅR	BYGNINGSTYPE
1	2		BYSKOGEN II	32	1953	4 MANNSBOLIGER
2	3		BYSKOGEN III	34	1952	4/6 MANNSBOLIGER
3	4	NEI	BYSKOGEN IV	40	1953	4/6 MANNSBOLIGER
4	5		HEIBERGSGT 39	16	1953	4 MANNSBOLIGER
5	6		STRANDGT 57	33	1949	BLOKK
6	8		FRAMVEIEN	36	1954	4 MANNSBOLIGER
7	9		HALSEN	22	1954	4/6 MANNSBOLIGER
8	10		STAVERN I	38	1955	4/6 MANNSBOLIGER
9	11		BYSKOGEN ØST	36	1956	4 MANNSBOLIGER
10	12		HOFFSGT.	34	1957	4 MANNSBOLIGER
11	13	NEI	SKREPPESTAD	40	1958	
12	14		SKIRINGSALS GT.	10	1957	4/6 MANNSBOLIGER
13	15		STAVERN II	24	1959	4 MANNSBOLIGER
14	16		JEGERBORGSGT 8	23	1960	BLOKK
15	17		JOHAN SVERDRUPSGT. 4	29	1960	BLOKK
16	18		GREVEVN 27	12	1962	BLOKK
17	19		HORG	8	1961	4 MANNSBOLIGER
18	20		SKRENTEN	22	1961	REKKEHUS
19	21		ALDERS	32	1962	8 MANNSBOLIGER
20	22		STAVERN III	20	1963	4 MANNSBOLIGER
21	23		GLOPPEÅSEN	6	1963	REKKEHUS
22	24		Ø BØKELIGATE 24	24	1964	BLOKK
23	25		FROSTVEDTVEIEN	24	1963	4 MANNSBOLIGER
24	26		JOSEF MINDES	16	1964	8 MANNSBOLIGER
25	27		YTTERSØVEIEN	20	1965	4 MANNSBOLIGER
26	28		HILDREBAKKEN	8	1965	REKKEHUS
27	29		HARALDSGATE 2 B	29	1965	BLOKK
28	31		DR. HOLMSVEI	16	1966	4 MANNSBOLIGER
29	32		KILDEN	72	1968	BLOKK
30	33	NEI	VARDEN	24	1968	BLOKK
31	35		VIKINGVEIEN	30	1968	BLOKK
32	36		SOLSTAD I	12	1969	REKKEHUS
33	37		KARLSROGATE 3	18	1969	BLOKK
34	39		BØKELUNDEN	18	1970	BLOKK
35	40		KONGESKOGVN 1	30	1970	BLOKK
36	41		DRENGSROA	30	1971	BLOKK
37	42		SOLSTAD II	16	1971	REKKEHUS
38	43		JEGERS	40	1971	BLOKK
39	44		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

LØPE NR.	BRL NR.	HUSLEIE FOND	BRL NAVN	ANTALL	BYGGE ÅR	BYGNINGSTYPE
45	53		AMUNDRØD	36	1975	REKKEHUS
46	56		JEGERSB.TERR. I	21	1977	BLOKK
47	57		NORDRE BRATTÅS	18	1980	BLOKK
48	58		NORDRE HAGAVEI	36	1978	BLOKK
49	59		TAGTVEDT I	65	1980	BLOKK/REKKEHUS
50	60		FJELLSTUA	31	1980	BLOKK + 6 MANNSBOLIG
51	62		RØNNINGEN	14	1982	BLOKK
52	63		VALBYSKOGEN	24	1982	REKKEHUS
53	65		TAGTVEDT II	123	1982	BLOKK/REKKEHUS
54	67		JEGERSB.TERR II	6	1983	BLOKK
55	68		BUGGESGATE	30	1980	BLOKK
56	71		NANSETVEIEN 70	32	1982	REKKEHUS
57	73		TIRILTUNET	12	1984	REKKEHUS
58	74		TAGTVEDT III	98	1985	BLOKK/REKKEHUS
59	75		SOLSTAD NORD	11	1985	REKKEHUS
60	79		RØDBERG	20	1985	REKKEHUS
61	72		EIRIKSGATE 8	17	1986	BLOKK
62	78		KLØVERTUNET	16	1986	ENEBOLIGER/REKKEHUS
63	81		SKOTTA	7	1987	SMÅHUS
64	82		KJÆRLIGHETSSTIEN	9	1987	ENEBOLIG/2-MANNSBOLIG
65	69		HORG II	9	1988	ENEBOLIGER
66	80		BEKKEFARET I	59	1988	REKKEHUS/ENEBOLIG
67	84		PRINSEKVARTALET	69	1988	BLOKK
68	87		SIGNALEN	28	1989	TERRASSEHUS
69	88		GURISKOGEN	12	1989	REKKEHUS
70	97		KARISTRANDA I	39	1989	BLOKK
71	85		BEKKEFARET II	41	1990	REKKEHUS
72	90		TORSTVEDT	12	1990	4 MANNSBOLIGER
73	93		FURUHEIM	8	1990	4 MANNSBOLIGER
74	95		BEKKEFARET III	11	1991	REKKEHUS
75	103		KARISTRANDA II	46	1991	BLOKK
76	106		SJØLYST	25	1992	ENEBOLIGER
77	109		HOSPITALGT 11	6	1994	REKKEHUS
78	104		COLIN ARCHERSGT 2	14	1995	BLOKK
79	113		SJØLYST II	15	1995	ENEBOLIGER
80	114		SJØLYST III	10	1995	ENEBOLIGER
81	115		KLEIVERHAGEN	13	1996	ENEBOLIGER
82	116		STOKKESKOG	10	1996	ENEBOLIGER I KJEDE
83	111		BUKTA	28	1997	BLOKK
84	112		SOLSTADHAUGEN	10	1998	BLOKK
85	117		GREVLELIA	14	1998	REKKEHUS
86	120		LILLESKOGEN	23	1998	BLOKK
87	124		TVETENEÅSEN	10	1998	ENEBOLIG
88	119		SØBAKKEN	12	1999	REKKEHUS
89	123		FRØYHOV	24	1999	BLOKK
90	132		STEINSHOLT	8	1999	REKKEHUS
91	121		NEDRE NANSET	12	2000	BLOKK
92	133		FRØYTUNET	30	2000	BLOKK

LØPE NR.	BRL NR.		BRL NAVN	ANTALL	BYGGE ÅR	BYGNINGSTYPE
93	131		TÅRNGÅRDEN	30	2000	HØYBLOKK
94	122		BYTERRASSEN	44	2000	BLOKK
95	136		BYHAVEN	41	2001	BLOKK
96	134		YTTERSØLIA	30	2001	BLOKK
97	135		LUNDEBAKKEN	31	2001	BLOKK
98	137		TVETENE	13	2001	ENEBOLIGER
99	118		VINJESVEI	18	2003	BLOKK
100	139		HERREGÅRDSBAKKEN	23	2003	BLOKK
101	127		SOLLIE	26	2004	4 OG 6 MANNSBOLIGER
102	138		TAGTVEDT-TUNET	84	2004	6 MANNSBOLIGER
103	144		HOVLAND ALLÈ	16	2004	REKKEHUS
104	159		TVETENE VEST	10	2004	BLOKK
105	156		ST. FRANS	10	2005	REKKEHUS
106	163		TVETENELIA	32	2005	8 MANNSBOLIGER
107	161		HUSEBYSKOGEN	32	2005	4 MANNSBOLIGER
108	164		VERNINGEN	6	2007	2 OG 4 MANNSBOLIG
109	167		REKKEVIK	24	2007	6 MANNSBOLIGER
110	173		ST. KLARA	12	2007	REKKEHUS
111	175		ALMEVEIEN	6	2007	2 OG 4 MANNSBOLIG
				3002		

Andre selskaper med forretningsføreravtale: Frittstående borettslag

LØPE NR.	INTERN NR.	OPP-RETTER	NAVN	ANTALL BOLIGER	BYGGE ÅR	BELIGGENHET
1	100		FUTEJORDET BORETTSLAG	21	1991	Kvelde
2	126		MÅNEJORDET BORETTSLAG	39		Nanset
3	153		PRINSEGATA 17 BORETTSLAG	9		Sentrum
4	7		BØKEKRONA BORETTSLAG	14		Lia
5	160		MÅKEVEIEN BORETTSLAG	6		Stavern
6	177		GÅRDSBAKKEN BORETTSLAG	29		Larvik
				118		

Stiftelser

LØPE NR.	INTERN NR.	OPP-RETTER	NAVN	ANTALL BOLIGER	BYGGE ÅR	BELIGGENHET
1	55	Larvik kommune	STIFTELSEN TRYGDEBOLIGER I LARVIK	116	1960 – 1985	Utsiktsparken – Gyldenløvesgt. – Skiringssalsgt. – Vollen – Glippe
2	77	”	STIFTELSEN LAURVIG HOSPITAL	12	1765	ved Larvik kirke
3	83	”	STIFTELSEN SPESIALBOLIGER I LARVIK	65	1988 – 2001	Ohlselia – Borgejordet – Torstvedt – Sigurdsgt. – Jerpeveien – Løveskogen – Brannvaksgata – Folkets Hus – Tagtvedt
4	89	”	STIFTELSEN UNGDOMSBOLIGER	24	1985 – 1988	Guriskogen – Torstvedt – Karistranda
5	97	”	STIFTELSEN FLYKTNINGEBOLIGER	36		Guriskogen – Torstvedt – Hollenderen
6	99	”	LARVIK KOMMUNALE BOLIGSTIFTELSE	167	1900 – 2003	Hele kommunen

LØPE NR.	INTERN NR.	OPP-RETTER	NAVN	ANTALL BOLIGER	BYGGE ÅR	BELIGGENHET
7	38	Helse Sør og Larvik kommune	STIFTELSEN BETJENINGSBOLIGENE VED LARVIK SYKEHUS	53		Greveveien
8	46	Langestrand gamle-hjemsforeningen	STIFTELSEN MODERNE HJEM FOR ELDRE PÅ LANGESTRAND	30		Langestrand
9	107	LABO	STIFTELSEN GLASSVÆRKGÅRDEN	39	1993	Torstrand
10	96	Lardal kommune	STIFTELSEN LARDALELDRESENTER	10	1991	Svarstad
				551		

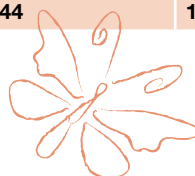
Sameier

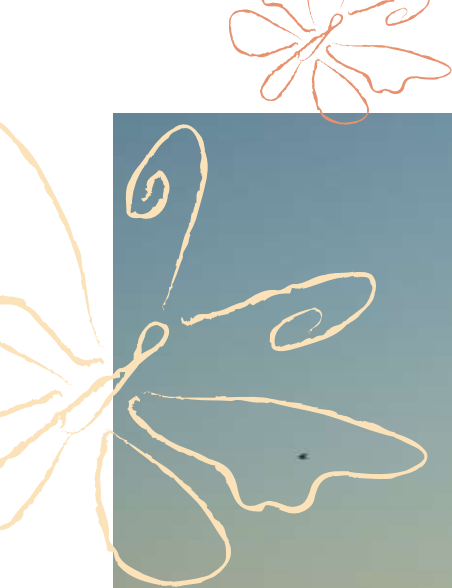
1	96		SAMEIET PRINSEKVARTALET	0		Sentrum
2	141		SAMEIET TÅRNGÅRDEN	9		Torstrand
3	125		SAMEIET PRINSEGATA 2	2		Sentrum
4	128		REKKEVIK BRYGGE	22		Rekkevik
5	129		BOLIGSAMEIET TRYGVESGT. 1-3-5	15		Sentrum
6	130		BOLIGSAMEIET OSKARSGT. 4	6		Sentrum
7	145		BOLIGSAMEIET SYDFLØYEN	21		Torstrand
8	145		BOLIGSAMEIET VESTFLØYEN	21		Torstrand
9	140		BOLIGSAMEIET SJØGÅRDEN	30		Torstrand
10	142		BOLIGSAMEIET KLUBBGÅRDEN	20		Torstrand
11	143		BOLIGSAMEIET SVERDRUPSGATE 6	2		Lia
12	149		BOLIGSAMEIET HARALDSGATE 11	24		Sentrum
13	148		BOLIGSAMEIET JORDESTRANDA TERRASSE	15		Holmejordet
14	147		BOLIGSAMEIET KONGEGATA 14	7		Sentrum
15	150		BOLIGSAMEIET TORGGÅRDEN	15		Sentrum
16	152		SAMEIET FRITZØE BRYGGE	48		Langestrand
17	168		SAMEIET HELGEROA TERRASSE	37		Helgeroa
18	170		BOLIGSAMEIET ØVRE JEGERSBORGTT. 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
				473		

Andre selskaper

1	45		LARVIK SANERINGSSSELKAP AS			Eierandel 50 %
2	146		VELFORENINGEN PETTER WESSEL			Torstrand
3	154		SENTERFORENINGEN FRITZØE BRYGGE			Langestrand
4	157		LABO PROSJEKT AS			Eierandel 100 %
5	158		FRENVIKRØNNINGEN AS			Eierandel 50 %
6			KARISTRANDA UTBYGGING AS			Eierandel 50 %

		ANTALL SELSKAPER
ANTALL BOLIGER I BORETTSLAG:	3002	111
ANTALL BOLIGER I ANDRE SELSKAPER:	1142	44
TOTALT ANTALL BOLIGER I FORVALTNING:	4144	155





A. MYHRE

- ▲ Beboerne på Lilletorget panorama borettslag får en flott utsikt.
- ▲ En av boligene i det nye StavernHavna borettslag.



A. MYHRE

LABOs husleiefond



ÅRSMELDING 2007

Styrets sammensetning:

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

Varamedlemmer: Inger Sedal
 Knut Hjalmar Gulliksen
 Sølvi Thomassen
 -valgt av styret i LABO

LABOs HUSLEIEFOND ble opprettet på LABOs generalforsamling 2. juni 1992. Fondets formål er å bidra til at borettslag ikke skal miste husleieinntekter dersom tap oppstår. I tillegg vil fondet være med på å trygge borettslagsformen. Det er utarbeidet egne vedtekter for fondet.

1. Møtevirksomhet

Styret har hatt ett styremøte siden forrige årsmøte:

Saker som er behandlet:

- Årsmelding for 2007
- Opptak av nye borettslag

2. Fondets tilslutning

Pr. 31.12.2007 hadde fondet tilsluttet 109 borettslag med tilsammen 2899 boliger. Dette utgjør ca 97 % av borettslagsboligene som er tilsluttet LABO. Fortsatt er det 3 lag som ikke er med. I tillegg ett frittstående lag med 27 leiligheter.

3. Tapsbehandling

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

Fondet har ikke dekket tap i 2007.

4. Nye borettslag

I 2007 ble følgende borettslag tilsluttet fondet: Skreppestad brl, St. Klara brl, Rekkevik brl, Verningen brl og Almeveien brl og Måkeveien brl – til sammen 93 nye boliger.

5. Regnskap

Fondet har pr. 31.12. 2007 saldo på kr. 2.719.259,10 en økning på kr. 216.196.

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

Kontigenten til fondet var også i 2007 kr. 10,- pr. bolig.

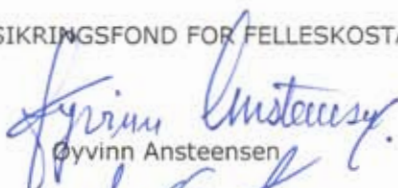
REGNSKAP FOR 2007:

	2007	2006
Startsaldo 1.1. 2007	2 503 062,79	2 276 751,00
Innskutt fra borettslag	30 003,00	28 260,00
Innskudd nye medlemmer	79 921,00	137 301,00
- Inndekket tap i borettslag	0	0
Renter bankkto.	106 272,31	60 750,79
Saldo 31.12. 2007	2 719 259,10	2 503 062,79

Larvik, 31.12. 2007 / 13. 3. 2008

Styret for LABOs SIKRINGSFOND FOR FELLESKOSTANDER


Bente Skaatan


Øyvinn Ansteensen

Asle Granerud
Adm. direktør


Anne Norli

LABOs medlemsfordeler

Forkjøpsretten

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

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

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

Bruk av LABO-ansiennitet i andre boligbyggelag

LABOs vedtekter har åpnet for at vi har avtale med en rekke andre boligbyggelag vedr. gjensidig bruk av ansiennitet. Denne avtalen gjelder de boligbyggelagene som til enhver tid er med i ordningen. Avtalen gjelder fra 1. januar 2004.

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

Bankavtaler

LABOs boende medlemmer har stordriftsfordeler ved lokal avtale med Larvikbanken. Avtalen gir borettslagene mulighet til å låne til vedlikehold til en meget gunstig rente. I tillegg får lagene meget god rente på innskudd.

Norske Boligbyggelag har inngått avtale med DnBNOR finans om lån til bil for alle våre medlemmer. De som har et kundeforhold til DnBNOR vil ved å oppgi at de er medlem av LABO også kunne få gunstig lån til innskudd. Se detaljer på www.nbbl.no

Forsikringsavtaler

Borettslagene har sine forsikringer i IF Skadeforsikring. Denne avtalen anses som meget gunstig. Pga. lavt skadeomfang har premien for mange av våre lag gått ned siste år.

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

Telefonavtale

Telefonavtalen med Telenor er en annen stordriftsfordel både på telefoni og bredbånd. Nytt er også en rabatt-avtale med Telenor Mobil.

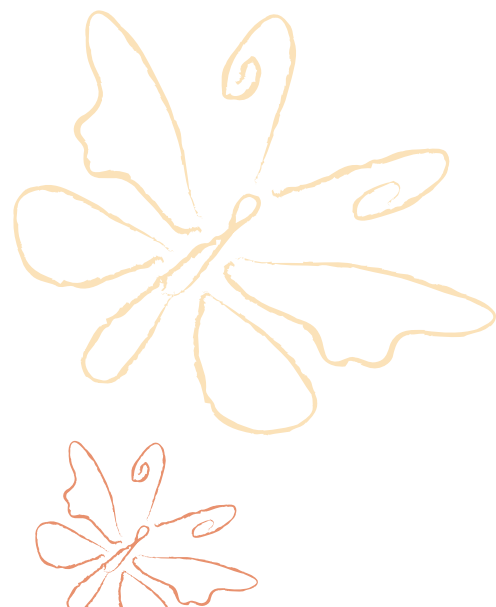
Se detaljer på www.nbbl.no

Kabel-TV

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

Lokale avtaler

Det er inngått en rekke avtaler med forretninger i Larvik. Siste nytt vil ligge på LABOs hjemmeside: www.labo.no (velg deretter medlemskap – lokale medlemsfordeler)



Medlemsrabatter 2007



Vestfoldfestspillene

Rabatt på folkefest i Bøkeskogen

Fjeldskår AS

Alt av vindusinteriør 20% rabatt.

Alt av utstyr, tepper og madrasser

15% rabatt

Byggmakker Fritzøe

Byggevarer, interiør og jernvare

Rabatter fra 5% til 20%

Se eksempler på www.labo.no

Gustavsen VVS

Rørlegger

15% på materiell

10% på arbeid

Låsesmeden

Lås, beslag, nøkler, graving

og postkasser

15% rabatt

Molteberg Installasjon AS

Elektriker

10% på timepris og materiell

Skan Tre

Byggevarer, vinduer, balkongdører,

hobbyplater og limtreprodukter

25% rabatt

Kjells markiser

Solskjerming 22% rabatt

Avd. Vestfold

Teppe og Panel Service

Tepper, tapeter, interiør

20% rabatt

Arnes Fargehandel

Maling, tapet, gulv, gardiner,

hobby og kunst

10% rabatt

Celsius Solskjerming

Markiser og persienner

20% rabatt

VARMEFAG – Hansen peis og varme

Peiser og ovner

10% rabatt

Flora Bryggerikvartalet

Blomsterhandler

10% på alle produkter

Gummiservice

Dekk, arbeid, rekvisita og dekkhotell

Fra 30 – 40 % på utvalgte dekk

Be om liste, eller se: www.labo.no

Larvik Rørhandel

Rørlegger

15% rabatt på materiell

10% rabatt på timeprisen

Vita

Personlig pleie

20% rabatt på makeup fra Gosh og

på helsekostprodukter fra Previshop

Multikanalen AS

Multimedia, mobil, spill og film

Nettbutikk

10% på alle produkter

Gratis handsfree ved kjøp av

mobil og gratis frakt i Norge

Spensst

Treningssenter

Fri innmelding

10% rabatt på månedsavgiften

Scantec Sikkerhet

10% på alarmpakke og tilbud på

enkelte alarmprodukter

Bach Johansen Interiør

Maling 20% rabatt

(ikke 10 liter eksteriør)

Andre varer i butikk 15% rabatt

Bestillingsvarer 10% rabatt

MobilData

20% på tilbehør til mobiltelefon

10% på andre produktgrupper

Gratis original handsfree ved kjøp av

Nokia eller Sony Erikson mobil

Hydro Texaco*

Nanset Trafikksenter

Bilvask i maskin 20% rabatt

Selvvask 10% rabatt

Begge ved kjøp av verdikort på

kr. 1000.-/kr 500.-/kr 350.-

Intersport

10% rabatt

Gjelder ikke sykler, tilbudsvare, kampanjer og allerede rabatterte

pakkelsninger

Jernia Thjømøe

Jernvare

10% på alle varer

Mesterlys

10% på kjøp inntil kr 1000.-

15% på kjøp over kr 1000.-

Snella mote og design

Dameklær, også i store størrelser

15% rabatt

Bjørns jakt og fiske

Jakt- og fiske- utstyr og klær

Gjelder ikke våpen

15% rabatt

Gylne Tider, Larvik

Dameklær

10% rabatt

Garn og broderihjørnet

15% rabatt

Expert Bonus*

Rabatt på utvalgte produkter

Be om liste, eller se: www.labo.no

Garanti Eiendomsmegling

Gunstige priser på eiendoms-
meglertjenester

Kontakt GARANTI for gratis

og uforpliktende verdivurdering

Boligbyggelagenes egen

meglerkjede

SOS Security

Rabatt på alarmabonnement,
kr 170.-

per mnd., fri utrykning



Mester'n Fritidssenter

Bowling:

alle dager (ikke diskobowling)

2 serier

bowling inkl. utstyr+ 0.4l brus

kr. 100,- pr. person (ca. 20% rabatt)

Pensjonist bowling:

tirsdager kl. 12 - 15

Pris pr. serie bowling pr. person.

kr. 20,- inkl.utstyr (ca. 50% rabatt)

Bowlingen kan ikke forhånds-
bestilles.

Squash: alle dager

kr. 100,- pr. bane pr. time.

(ca. 20% rabatt)

Timekspresen linje 14

Mellom Stavern og Oslo

30% rabatt på billetten

Tronds transport og flytteservice

Flytting, vask, pakking, lagring,

pianoflytting, utleie av pianostropper

og avfallskjøring

10% på arbeid og utleie

15% på flytteesker

Total AS

Kildesortering, avfallshåndtering

og hageutstyr

10% rabatt i Nettbutikken

- privatmarked

Egen LABO kode

Ragn Sells

Container til leie (10 m3 og 20 m3)

med LABO rabatt

Sunkost -Bryggerikvartalet

10% rabatt på Sunkosts egne
merkevarer

Avtaler merket med stjerne skal
reforhandles for 2008.

**Merk at alle rabatter gjelder
ordinære varer.**

**Du får ikke rabatt på tilbudsvare,
pakkepriser eller allerede
rabatterte varer.**

Gjelder alle avtaler.



TID TIL
Å LEVE

