



Årsrapport 2018
Larvik Boligbyggelag



*Ny medlemsavtale
med Aqua VVS Senter.*

INNHOILDSFORTEGNELSE

Direktørens kommentar	3
Styrets årsrapport	4
Resultatregnskap	12
Noter til regnskapet	15
Kontantstrømoppstilling	21
Revisors beretning	22
Borettslag, sameier og selskaper	25
LABOS styre og ansatte	30

LABO-sjefens oppsummering av året som har gått

Asle Granerud



Foto: Line Loholt

2018 er et avsluttet kapittel for LABO. Den gamle Bertel O. Steen bilforretningen er transformert fra en gammel og sliten næringstomt til 24 flotte leiligheter i Nansetgården borettslag. 10 nye borettslag og et nytt sameie med til sammen 201 boliger engasjerte oss som forretningsførere, og vi fikk 519 nye LABO-medlemmer. I LABO Boservice passerte omsetningen 29 mill. Og ved utgangen av året var Aktiv Eiendomsmegling den nest største eiendomsmegleren i Larvik. LABO er forretningsfører og forvalter for mer enn 4500 boliger som utgjør over 20 % av Larviks samlede boligmasse.

80 % av boligene vi har behov for er allerede bygget. Denne boligmassen innebærer en stor aktivitet for prosjektavdelingen på LABO gjennom et kontinuerlig vedlikeholds- og moderniseringsbehov av boligene. Ikke minst har LABO de senere årene vært et foregangs boligbyggelag når det gjelder å installere heis i eldre blokkbyggelse. Det er et samfunnsansvar og god samfunnsøkonomi i å gjøre boligene så tilgjengelige som mulig for alle. Og vi blir stadig flere eldre. Dette skaper et behov for oppgradering av dagens boligmasse slik at man kan bo trygt og godt og lengst mulig i sitt eget hjem. Det er store samfunnsøkonomiske gevinster i at vi som eldre blir mer selvhjulpne i vår egen bolig. LABO og borettslagene har hatt stor glede av Husbanken som har gitt tilskudd til både prosjektering og installering av heis mange steder i Larvik. Til tross for et økende behov for heis i gamle blokkbyggelse, så har politikerne dessverre redusert tilskuddsrammene i hvert eneste statsbudsjett de siste årene. Rammene burde vært økt. Faren i en slik sammenheng, er at samfunnsnyttige og samfunnsøkonomisk lønnsomme tiltak i boligene ikke blir gjennomført fordi incitamentene ikke lenger er tilstede.

Å prioritere modernisering og vedlikehold av eksisterende boliger betyr ikke at LABO ikke skal bygge nye boliger. Vi skal bygge for medlemmene våre. Gode økonomiske resultater de senere årene har gjort oss i stand til å kjøpe eiendommer til fremtidig utbygging av boliger. Vi har tomtereserver – alene og med samarbeidspartnere – som utgjør over 500 nye boliger i Larvik de neste årene. Til høsten vil vi legge ut det første leilighetsprosjektet på

Torstvetjordet for salg. Og vi er i skrivende stund i ferd med å starte arbeidet med å regulere næringseiendommen Nanset Trevare til boliger.

Sommeren 2018 kjøpte vi gamle Nanset skole av Larvik kommune. Det er den største enkeltinvesteringen i eiendom som LABO har gjort alene. Vi har besluttet å avholde en arkitektkonkurranse om utbyggingen av eiendommen. 3 arkitektfirmaer har tegnet og levert sine forslag til en utbygging i disse dager, og i løpet av mai skal vi kåre en vinner.

Det betyr at det vil komme mange spennende boligprosjekter fra LABO de neste årene.

Men midt oppe i alt fokus på nye boliger, så må de boligene vi allerede har bygd gjøres noe med i forhold til fremtidige behov. Disse boligene er også omfattet av et moderniserings- og utviklingsbehov i kommunen vår. Det være seg områder som miljø- og energieffektivisering, tilgjengelighet for alle og smarte boliger. Teknologien gjør for alvor inntog i boligene våre i et stadig raskere tempo. Det ligger store samfunnsøkonomiske gevinster i å ta i bruk ny teknologi i eksisterende boliger. Ny teknologi kan blant annet spare oss for store kostnader knyttet til helse- og omsorgstjenester. Den vil trygge og forbedre disse tjenestene, og følgelig bidra til at man kan bo og leve mye lengre i sin nåværende bolig. Og ny teknologi vil bidra positivt i de miljø- og klimautfordringene vi står overfor. Vi har bare så vidt sett begynnelsen av teknologiens fremmarsj.

LABO er en samfunnsnyttig organisasjon som står medlemmene sine nært og tar dem på alvor. Det er medlemmene som eier oss. Vi har ansvaret fra vugge til grav for de boligene vi har bygget. LABO skal hele tiden ha en aktiv rolle i arbeidet med moderniseringen og vedlikeholdet av eksisterende boliger. Det skiller oss fra andre kommersielle aktører og utbyggere. Med dette så retter jeg en stor takk til dere alle sammen: Styret i LABO, alle tillitsvalgte i borettslag og sameier, og sist, men ikke minst; til alle ansatte på LABO. Vi er alle en like viktig og avgjørende ressurs for å lykkes med å oppnå gode resultater til beste for oss alle, for fellesskapet.



Styrets årsrapport 2018

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

Virksomheten i 2018 gav et godt økonomisk resultat med et overskudd på 9,5 mill. før skatt av en omsetning på 61,7 mill. Vi har hatt god vekst i alle våre virksomhetsområder i 2018: netto vekst i medlemmer, antall boliger og selskap til forvaltning har økt og vi har hatt en betydelig økning i oppdragsmengde og omsetning i LABO Boservice.

Pr. 31.12.2018 er det 29 ansatte i LABO. De er fordelt på 28,8 årsverk.

Medlemmer

Vi har fått 519 nye medlemmer i 2018. 222 medlemmer er strøket eller utmeldt, slik at netto medlemsvekst er 297 medlemmer. LABO hadde 10581 medlemmerved utgangen av 2018.

Nye boligprosjekter:

Vi hadde ved utgangen av 2018 et nytt boligprosjekt med forkjøpsrett til LABOs medlemmer under bygging og salg:

- Hovland Platå – 35 leiligheter øverst på Hovland. JM er byggherre, men prosjektet organiseres som et borettslag tilknyttet LABO

Vi er godt i gang med detaljprosjekteringen av det første leilighetsprosjektet på Torstvetjordet. Vi planlegger salgsstart høsten 2019.

Det vil komme ytterligere ett eller flere prosjekter som legges ut for salg med forkjøpsrett til LABOs medlemmer.

Vi har betydelige tomtereserver til fremtidige boligprosjekter:

Nanset Trevare – eiendommene eies av Larvik Sanerings-selskap AS som er et felles eid selskap mellom JM og LABO. Tomtene har en totalstørrelse på ca. 20 daa og er i hovedsak et transformasjonsområde hvor det tidligere har foregått industrivirksomhet. Planlagt utnyttelse er ca. 150 boliger

Torstvetjordet – eiendommen eies av Torstvet Utvikling AS som også er et felles eid selskap mellom JM og LABO. Tomten er på ca. 64 daa og er regulert til ca. 250 boliger med både eneboliger, rekkehus og blokkbebyggelse.

Nanset Skole - sommeren 2018 vant vi budkampen på denne eiendommen. Prisen endte på 21,1 mill. Det er den største eiendomsinvesteringen LABO har gjort alene. Eiendommen er på 8,2 daa og den gamle bygningsmassen skal saneres. Vi har startet arbeidet med regulering av eiendommen. I den forbindelse avholder vi en arkitektkonkurranse. 4 arkitekter er invitert til å tegne sine forslag.

I tillegg eier vi tomter på Gon og i Kvelde som kan bygges ut med totalt 20-25 boliger.

Boligselskapenes vedlikehold

I 2018 ble det gjennomført vedlikeholdsarbeider for ca.



Sommeren 2018 vant vi budkampen på eiendommen ved Nanset skole.



Rehabilitering av bad og utskiftning av rør.



Fra rehabiliteringen i Drengsroa brl.

110 mill. i boligselskapene i form av prosjekter hvor LABO har hatt byggeledelsen. Mange av prosjektene pågår fremdeles:

- Rehabilitering av bad og utskiftning av rør i Hovland brl, Kilden brl, Varden brl, Byskogen Øst brl, Skreppestad brl og Halsen brl.
- Bekkefaret I og II brl, og Stavern I brl – rehabilitering av både fasader og tak med fasadekledning, etterisolering, samt nye vinduer.
- Ettermontering av heis: 5 stk. i Drengsroa brl, 2 stk. i Nordre Brattås brl. og påbegynt 5 stk. i Prinsekvartalet borettslag.
- Nye garasjer i Tagtvedt III brl og Hukesletta brl

Forkjøpsrett for medlemmer

Forkjøpsretten man har gjennom ansiennitet som LABO-medlem er den aller viktigste medlemsfordelen vår. Alle våre tilknyttede borettslagsboliger som legges ut for salg blir annonsert hver eneste uke på forkjøpsrettsportalen som finnes på våre nettsider. I 2018 var det 44 medlemmer som benyttet sin forkjøpsrett ved kjøp av bolig, mot 34 i 2017.

Generalforsamlingen 2018

LABOs ordinære generalforsamling ble avholdt 15. mai 2018 på Grand.

Foruten 78 delegerte fra borettslag tilknyttet LABO og 8 delegerte fra ikke-boende andelseiere, møtte medlemmer av styret, ansatte og vår revisor KPMG AS.

Styret

Styret har hatt 8 møter i 2018. Det er behandlet 88 protokollerte saker.

LABOs administrasjon i Prinsegata 2-4

Administrasjonen består ved utgangen av 2018 av 15 ansatte med til sammen 14,2 årsverk.

LABO Boservice – Elveveien 29

LABO Boservice er en kompletterende del av den bolig- og eiendomsforvaltningen vi tilbyr. Virksomheten omsatte i 2018 for drøyt 29 mill. I tillegg til avdelingens 14 ansatte, leies det inn vikarhjelp i forbindelse med ferieavvikling og sommerperiode.



Øystein med saga.



LABOs høstkonferanse ble arrangert på Laholmen i Strømstad.



Fra utdelingen av LABO fondet.



Verdensmesteren



Det er mange fordeler med å være medlem i LABO.



Larvik Turn HU.



Larvik Svømmeklubb.

LABOs høstkonferanse for boligselskap

LABOs årlige konferanse for tillitsvalgte i boligselskapene ble for 5. år på rad arrangert på Laholmen i Strømstad 14.-16.september. Konferansen er fremdeles svært populær. I år deltok 123 personer fordelt på 61 boligselskap på konferansen. Konferansene gir styrene i boligselskapene verdifull kunnskap og kompetanse i styrearbeidet.

LABO fondet

LABO skal være en lokal støttespiller. Vi avsetter årlig midler til ulike tiltak som skal deles ut til konkrete og gjennomførbare aktiviteter til nytte og glede for Larviks innbyggere. Midlene deles ut til ulike formål:

- Sponsing av idrettslag gjennom reklame på ulike arenaer i Larvik,
- 50.000 i året skal gå til en varig installasjon til glede for barn. Utvidelse av lekeplassen på torget kom tidlig opp som et alternativ som vi bestemte oss for å støtte. Utvidelsen har tatt sin tid, men nå er lekeplassen rundt Treet på torget utvidet, og vi har bidratt fra fondet i 3 år med til sammen kr 150.000
- I 2018 øremerket vi kr 75.000 til lag og organisasjoner. I år fikk Larvik Turn sitt HU lag, Larvik Svømmeklubb og Verdensmesteren kr 25.000 hver. Premiene ble overrakt på eget arrangement i LABOs lokaler 14. november 2018.

Medlemsfordeler og informasjon

Det er mange fordeler med å være medlem i LABO også utover forkjøpsretten man har som medlem. Det er etablert en rekke avtaler om medlemsfordeler med ulike for-

retninger. Alle avtalene i programmet har en kontinuerlig positiv vekst og antall transaksjoner og antall medlemmer som tar ut bonus øker for hvert år. I 2018 handlet medlemmene for 10 mill. mot kr 7 mill. i 2017. Det ble utbetalt ca. 400.000 i bonus til LABO-medlemmene. I tillegg til bonusen har medlemmene våre også fått en betydelig rabatt på den varen eller tjenesten de har kjøpt. At medlemmene setter pris på avtalene og bruker dem, og således bidrar til vekst, øker vår forhandlingsstyrke om gode avtaler.

Renter på lån og innskudd

Rentenivået er vedvarende lavt selv om vi opplevde at Norges Bank økte styringsrenten med 0,25 %-poeng i september 2018. Det er ingen tegn verken i norsk økonomi eller verdensøkonomien til at rentenivået skal vesentlig opp.

Det store volumet sammen med den gode sikkerheten som LABO kan tilby gjør oss til en svært attraktiv kunde hos bankene:

Samlede lån for alle selskaper som er tilknyttet oss, enten gjennom forvaltning eller i eierskap – også inkludert LABO og våre prosjektselskaper, er pr. 31.12. 2018 ca. 1,85 milliarder som fordeler seg med 1,05 mrd. på Larvikbanken og Eika Boligkreditt, 440 mill. i Husbanken, mens lån i andre banker var 360 mill.

Samlede innskudd var ved årsskiftet 205 mill.

Forsikringstjenester

I 2018 har vi registrert 59 forsikringsskader. 42 av disse skadene var vann-/ fuktskader som skyldes brudd på



Byterrassen har nylig installert ladesystem for el-bil.



Fellesområdet på Byterrassen.



Oppfrisking av malingen på Byterrassen.



Utemiljø fra Byterrassen.



Miljøutvalgets tur.

eller tett avløpsrør, brudd på vannrør/ vanntilførsel eller lekkasje fra varmtvannstank.

Totalt estimerte erstatningsbeløp i 2018 for de samme skadene er ca. 4,9 mill. kroner.

Total forsikringspremie utgjorde i 2018 ca. 10,5 mill. kroner mot 10,2 mill. kroner i 2017.

IKT OG GDPR

Driften av våre datasystemer er i hovedsak plassert hos BBL Digital i Oslo. I 2018 har vi arbeidet med tilpasninger til den nye personvernforordningen – GDPR. Data- og personvernsikkerheten blir ivaretatt på en trygg og sikker måte hos oss.

Forvaltningstjenester

Pr. 31.12.2018 forvalter LABO 4533 boliger i 128 tilknyttede borettslag, 16 frittstående borettslag, 4 stiftelser og 40 sameier. Samlet forvaltningsmasse er 194 selskaper, medregnet våre prosjektselskaper.

Våre ansatte har deltatt på nær samtlige av borettslagenes generalforsamlinger og sameienes årsmøter. Vi gjør et betydelig arbeid knyttet til korrespondanse og saksforberedelse til generalforsamlingene for de fleste styrene.

Vi har også deltatt på styremøter i boligselskapene ved forespørsel.

Innkrevning av felleskostnader

I 2018 krevde vi inn felleskostnader på totalt ca. 264 mill.

kroner. Ca. 4,5 mill. er skyldige felleskostnader ved årsskiftet. Dette tilsvarer 1,8 % av de totale felleskostnadene.

Sikring mot tap av felleskostnader

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

LABOs Bomiljøpris 2018

LABOs Bomiljøpris er på kr. 20.000 og deles ut hvert år på LABOs høstkonferanse. Prisen ble i 2018 tildelt Byterrassen borettslag. Borettslagets styre sier følgende: Det skal være trygt, godt og sosialt å bo i Byterrassen brl. Mottoet etterleves gjennom jevnlig sosiale samlinger på tunet – ofte i forbindelse med dugnad, årlige julebord i garasjen og sommerfester på hytta til styrelederen. Beboerne får en hyggelig oppmerksomhet ved jubileer, og nye beboere får blomster ved innflytting og Styret arrangerer allmøter med ulike temaer som sikkerhet og brann. Borettslaget har nylig installert ladesystem for el-bil for samtlige leiligheter.

Miljøutvalget

Utvalget har stått for 2 arrangementer i 2018.

Det ble arrangert busstur til museet Næs Verk i Tvedestrand og omvisning og middag i Risør by. Bussturen er stadig like populær.

Gang rundt juletreet på LABO's juletefest.



Forventningsfulle barn foran nissen.



Nissen og nissejenta sørget for god stemning.

Den gamle juletefesttradisjonen lever i beste velgående. Det har blitt en tradisjon for mange medlemmer å ta med barn og barnebarn på LABOs juletefest. Som vanlig ble den arrangert på Nanset IF sitt klubbhus, Nansethytta, med gang rundt juletreet, leker og ansiktsmaling med nissejenta, tryllerier og annen moro for barna. Det kom over 130 deltakere med smått og stort.

Samarbeid mellom boligbyggelagene

LABO samarbeider med boligbyggelagene i Drammen (NBBO), Moss/Rygge (Vansjø), på Gjøvik (GOBB), Kongsvinger (KOBBL), Hønefoss (Ringbo), Halden (HABO) og Arendal (Arendal BBL). Samarbeidet omfatter blant annet et felles eiet selskap – BONO AS – som leverer oppgjørstjenester til eiendomsmeglerforetak, utgivelse av et felles medlemsblad, samt samarbeid om innkjøp av tjenester fra ulike leverandører og utvikling av tjenester i boligbyggelagene.

De viktigste selskapene som LABO er aksjonær i:

LABO PROSJEKT AS

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

Aktiv Eiendomsmegling Larvik:

Eiendomsmeglerforetaket eies i fellesskap av LABO med 65 % og Larvikbanken med 35 %.

Vi har hatt det første hele driftsåret for Aktiv Eiendomsmegling etter etableringen høsten 2017. Det nye selskapet med LABO og Larvikbanken som eiere og inntrøden i Aktivkjeden ble etablert som et resultat av at vi ønsket å styrke meglingen vår. Det har vi lyktes med.

Ved utgangen av 2018 var vi Larviks nest største eiendomsmegler med en markedsandel på 17 %. Markedsandelen på borettslagsleiligheter var 43 %.

LABO ROSE Utvikling AS

Selskapet ferdigstilte 24 leiligheter sommeren 2018 på den tidligere biltomten til Bertel O. Steen i Nansetgata.

Larvik Saneringsselskap AS

LABO eier selskapet sammen med JM Norge AS. Eierandelen er 50 %. Selskapet eier eiendommene Bergheimveien 9, samt Karen Sundts vei 14 og Frøystadveien 31. Eiendommene befinner seg i et transformasjonsområde og består av bygningsmasse som leies ut, men skal reguleres til boliger. Arbeidet med å regulere eiendommene er påbegynt i 2019.

Torstvet Utvikling AS

LABO eier selskapet sammen med JM Norge AS med en eierandel på 50 %. Selskapet eier eiendommen Torstvetjordet som er regulert til utbygging av 250 boliger.

Frenvikrønningen AS

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



Boligbyggelagene i Norge Oppgjør AS (BONO)

Selskapet leverer oppgjørstjenester til eiendomsmeglerforetak fra Larvik i sør til Alta i nord og er i jevn vekst. Selskapet eies av boligbyggelagene i Drammen, Moss, Kongsvinger, Gjøvik og Hønefoss med 1/6 hver.

BBL Digital

LABO er aksjonær i BBL Digital. Selskapet utvikler og drifter dataløsningene til de fleste boligbyggelagene i Norge. LABO er - sammen med disse boligbyggelagene - aksjonær i selskapet og har hatt styrerepresentasjon i selskapet siden 2013.

Boligbyggelagenes Partner AS

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

LABOs egne eiendommer

LABO eier flere eiendommer.

- **Prinsegata 4**
Eiendommen er administrasjonens hovedkontor.
- **Prinsegata 2**
Eiendommen består av 3 seksjoner hvorav LABO eier seksjon 1 og 2. Seksjon 1 leies ut til Aktiv Eiendomsmegling, mens seksjon 2 er en boligseksjon som leies ut.
- **Elveveien 29**
Elveveien 29 er hovedkontoret til LABO Boservice.

- **Gamle Nanset Skole**

Eiendommen ble ervervet i 2018 – se avsnitt om nye boligprosjekter.

- **Frøyhovveien 35**

Eiendommen ble ervervet i 2012 med det formål at den skal bli en del av et fremtidig boligprosjekt i området. I mellomtiden leies den ut.

- **Futestien 5 i Kvelde**

Tomt som planlegges utbygget til et boligprosjekt på 12 leiligheter.

- **Frenvikrønningen – delfelt**

Tomt på ca. 5 daa regulert til småhusbebyggelse

Helse, miljø og sikkerhet

I LABOs administrasjon er det 15 ansatte hvorav 8 kvinner og 7 menn. I LABO Boservice er det 14 ansatte hvorav 2 kvinner og 12 menn.

LABO har i 2018 hatt et sykefravær på 3,3 % mot 5,6 % i 2017. Landsgjennomsnittet for boligsamvirket ligger på 4,1 %.

LABO har avtale om bedriftshelsetjeneste gjennom Bedriftshelsen AS. Hvert år settes det opp en årsplan som bl.a. inkluderer helsekontroller av ansatte og arbeidsmiljøundersøkelser. Det er utnevnt to verneombud, ett i administrasjonen og ett i Boservice. Dette er hensiktsmessig ettersom virksomheten i administrasjonen og Boservice er av svært forskjellig art. Verneunder gjennomføres jevnlig.

Det har ikke forekommet skader eller ulykker i LABO sin virksomhet i 2018.

Kjønnsrepresentasjon

Styret i LABO består av 4 menn og 3 kvinner. Styrets leder er en kvinne. Begge kjønn skal være representert i styret. Dette innebærer at hvert kjønn skal være representert med minst 3 medlemmer i LABO sitt styre. Kravet omfatter ikke styremedlemmer som skal velges blant de ansatte. LABO oppfyller lovens krav om representasjon av begge kjønn i styret.

Styret i LABO består av 4 menn og 3 kvinner. Styrets leder er en kvinne. Begge kjønn skal være representert i styret.

Dette innebærer at hvert kjønn skal være representert med minst 3 medlemmer i LABO sitt styre. Kravet omfatter ikke styremedlemmer som skal velges blant de ansatte. LABO oppfyller lovens krav om representasjon av begge kjønn i styret.

Regnskapet for 2018

Regnskapet viser et overskudd i 2018 på kr. 7.570.507 etter skatt. Styret er svært fornøyd med resultatet.

Styret i LABO



Ingar Jozefowicz



Hege Voll Midtgaard
Styreleder



Ingfrid Svendsen



Finn Mørch Andersen



Lisbeth Eikenæs



Hans Sigurd Iversen



Rune Fjeldheim



Asle Granerud
Adm. dir.

Regnskap 2018 - RESULTATREGNSKAP

	2018	2017
DRIFTSINNEKTER		
Medlemskontingent	2 827 977	2 747 175
Forvaltningstjenester	13 067 572	12 304 820
Prosjektledelse	6 654 613	6 515 464
Eiendomsmegling	-	4 326 969
Håndverker og vaktmestertjenester	29 060 803	25 953 098
Leieinntekter	526 058	456 999
Andre driftsinntekter	Note 1 9 612 155	12 880 184
SUM DRIFTSINNEKTER	61 749 178	65 184 710
DRIFTSKOSTNADER		
Varekostnader	21 976 979	19 833 487
Personalkostnader	Note 2 23 735 345	25 868 919
Andre driftskostnader	Note 3 7 334 989	8 468 726
Avskrivninger	Note 4 928 699	692 375
SUM DRIFTSKOSTNADER	53 976 012	54 863 507
DRIFTSRESULTAT	7 773 166	10 321 203
FINANSPOSTER		
Finansinntekter	Note 5 2 956 755	3 289 821
Finanskostnader	1 232 331	355 007
NETTO FINANSPOSTER	1 724 424	2 934 814
RESULTAT FØR SKATT	9 497 590	13 256 017
SKATT	Note 6 1 927 083	2 572 231
RESULTAT ETTER SKATT	7 570 507	10 683 786

Regnskap 2018 - BALANSE

		31.12.18	31.12.17
EIENDELER			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler	Note 7	22 831 048	23 317 937
Langsiktige fordringer	Note 7	46 372 119	24 610 710
Varige driftsmidler	Note 4	16 705 335	17 909 806
Sum anleggsmidler		85 908 501	65 838 453
Omløpsmidler:			
VAREBEHOLDNING			
Prosjekter i arbeid		9 424 281	8 811 618
Varelager og varer i arbeid		284 994	578 723
SUM VAREBEHOLDNING		9 709 275	9 390 341
FORDRINGER			
Kundefordringer	Note 7, 13	7 442 947	7 243 320
Andre fordringer		4 621 117	5 168 836
SUM FORDRINGER		12 064 064	12 412 157
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Kasse, bank, m.m.	Note 8	13 825 819	17 811 690
SUM BANKINNSKUDD OG KONTANTER		13 825 819	17 811 690
Sum omløpsmidler		35 599 157	39 614 188
SUM EIENDELER		121 507 659	105 452 640

Regnskap 2018 - BALANSE

		31.12.18	31.12.17
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital	Note 9	2 159 500	2 066 250
Annen egenkapital	Note 9	64 364 718	56 794 212
SUM EGENKAPITAL		66 524 218	58 860 462
GJELD			
AVSETNINGER			
Utsatt skatt	Note 6	785 541	798 610
SUM AVSETNINGER		785 541	798 610
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	Note 10	40 031 971	30 936 199
SUM LANGSIKTIG GJELD		40 031 971	30 936 199
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	Note 7, 13	7 064 988	7 701 837
Skyldige off. avgifter		2 672 684	2 453 259
Betalbar skatt	Note 6	1 940 152	1 977 225
Annen kortsiktig gjeld	Note 11	2 488 104	2 725 048
SUM KORTSIKTIG GJELD		14 165 928	14 857 369
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		121 507 659	105 452 640

Larvik, 31.12.2018 / 10.04.2019


Ingar Jozefowicz


Hege Voll Midtgaard
Styreleder


Lisbeth Eikenæs


Ingfrid Svendsen


Finn Mørch Andersen


Hans Sigurd Iversen


Rune Fjeldheim


Asle F. Granerud
Adm.dir

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 0. Regnskapsprinsipper

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

Aksjer i datterselskap og tilknyttede selskaper:

Investeringer i datterselskap og tilknyttede selskap er vurdert etter kostmetoden.

Inntektsføring og kostnadstidspunkt:

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

Fordringer:

Fordringer er ført i balansen til pålydende, etter avsetning til forventet tap.

Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Skatt:

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige verdier og skattemessige verdier, samt eventuelle ligningsmessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Note 1. Andre driftsinntekter

	2018	2017
Inntekter fra forsikringsadministrasjon:	1 068 840	939 933
Viderefakturert utlegg for TV - avtale Canal Digital	6 643 120	5 974 690
Diverse inntekter:	1 900 195	5 965 561
Sum andre driftsinntekter	9 612 155	12 880 184

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 2. Personalkostnader

	2018	2017
Lønn, honorarer mv.	18 240 258	19 692 551
Arbeidsgiveravgift	2 852 868	3 119 678
Pensjonskostnader	1 484 222	1 646 933
Andre personalkostnader	1 157 996	1 409 756
Sum personalkostnader	23 735 345	25 868 919

Pr. 31.12.18 er det 30 ansatte i LABO, fordelt på 29,2 årsverk.

Lønn / godtgjørelse til direktør og styret

	2018	2017
Lønn direktør	1 208 175	1 136 229
Pensjonskostnad direktør	105 091	104 713
Annen godtgjørelse direktør	16 829	16 792
Styrehonorarer	310 639	327 800

Pensjonskostnader

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

	2018	2017
Innbetalt pensjonsinnskudd inkl. AFP-ordningen.	1 825 774	2 020 016
Egenandel ansatte	-341 552	-373 083
Sum pensjonskostnader	1 484 222	1 646 933

Note 3. Andre driftskostnader

Posten består av følgende:

	2018	2017
Kostnader drift og vedlikehold av eiendommer:	1 009 068	894 117
Kostnader til drift og vedlikehold (Verktøy, maskiner, EDB og kopi)	2 115 170	2 118 267
Fremmede tjenester (Konsultenter, juridisk, revisjon o.l.)	267 256	252 611
Kontorkostnader (Telefon, porto, papir, rekvisita m.m.)	578 539	733 981
Markedsføringskostnader:	1 559 255	2 210 624
Kostnader til kontingenter, forsikringer m.m.	462 369	666 433
Kostnader transportmidler:	867 937	637 709
Andre kostnader (Styret, tillitsmannskonferanse, generalforsamling m.v.)	393 410	663 051
Tap på fordringer:	81 987	291 934
Sum andre driftskostnader	7 334 989	8 468 726

Revisor

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2018	2017
Lovpålagt revisjon	93 580	87 004
Attestasjonstjenester	10 457	7 100
Teknisk bistand	10 143	12 805
Annen revisjonsrelatert bistand	16 742	31 060
Sum revisor	130 922	137 969

Merverdiavgift er forholdsmessig fradragført.

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 4. Driftsmidler og avskrivninger

	Inventar	Datautstyr	Maskiner Boservice	Biler Traktor	Bygninger Tomter	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.18	1 020 627	190 300	2 242 115	5 045 937	21 558 301	30 057 280
Tilgang 2018	-	241 567	523 380	730 931	-	1 495 878
Avgang 2018	-	-	-	-	-1 771 650	-1 771 650
Anskaffelseskost 31.12.18	1 020 627	431 867	2 765 495	5 776 868	19 786 651	29 781 508
Akk. avskrivninger 31.12.18	-1 020 627	-243 982	-2 081 671	-4 584 993	-5 144 900	-13 076 173
Balanseført verdi pr. 31.12.18	-	187 885	683 823	1 191 875	14 641 751	16 705 335
Årets avskrivninger	31 351	53 681	186 475	279 378	377 814	928 699
Økonomisk levetid	5 år	3-5 år	3-5 år	5 år	50 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	

Bygninger utgjør følgende eiendommer:

	Bokført verdi
Prinsegata 4	Ervervet i 2001 4 006 504
Prinsegata 2 - seksjon 1	Ervervet i 2001 819 945
Prinsegata 2 - seksjon 2	Ervervet i 2003 975 230
Brannvaktsgate 23	Ervervet i 2004, solgt i 2018 -
Elveveien 29	Ervervet i 2005 4 537 984
Grostulhaugen (firmahytte)	Ervervet i 2012 2 148 040
Frøyhovveien 35	Ervervet i 2012 2 154 048
Sum bokført verdi bygninger	14 641 751

Note 5. Sammentrukne poster

	2018	2017
Renteinntekter	273 255	358 267
Gevinst ved realisasjon av aksjer	-	2 707 133
Andre finansinntekter	2 683 500	224 421
Sum finansinntekter	2 956 755	3 289 821

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 6. Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik:

	2018	2017
Betalbar skatt på årets resultat	1 827 516	1 884 131
Betalbar skatt på formue	112 636	93 094
Skatt på avgitt konsernbidrag	-	-
Andre endringer skatt	-13 069	-13 869
Endring utsatt skatt/skattefordel	0	608 875
Årets totale skattekostnad på ordinært resultat	1 927 083	2 572 231

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Ordinært resultat før skattekostnad	9 497 590	13 256 017
Ytet konsernbidrag	-	-
Permanente forskjeller	-1 453 448	-2 723 820
Endring midlertidige forskjeller	-98 421	-2 681 653
Grunnlag betalbar skatt	7 945 721	7 850 544
Skatt, 23% som utgjør sum betalbar skatt på årets skattemessige resultat	1 827 516	1 884 131
Beregnet formuesskatt til staten	112 636	93 094
Sum	1 940 152	1 977 225

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:

Betalbar skatt på grunnlag før konsernbidrag	1 827 516	1 884 131
Effekt av konsernbidrag	-	-
Formuesskatt	112 636	93 094
Sum betalbar skatt	1 940 152	1 977 225

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt

Forskjeller som utlignes:

Anleggsmidler	2 273 489	1 091 885
Omløpsmidler	-72 242	-70 746
Gevinst- og tapskonto	1 369 392	2 451 079
Forskjeller som ikke inngår	-	-
SUM	3 570 639	3 472 218

(+)Utsatt skatt /(-)skattefordel, 22% / 23%

785 541

798 610

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 7. Finansielle anleggsmidler

Aksjer og andeler	Kontorsted	Eier-/ stemmeandel	Resultat 2018	Egenkapital pr. 31.12.18	Bokført verdi pr. 31.12.18	Bokført verdi pr. 31.12.17
Aksjer i Larvik Saneringsselskap AS	Larvik	50,00 %	-440 049	2 157 799	100	100
Aksjer i LABO Prosjekt AS	Larvik	100,00 %	1 783	3 412 622	2 525 768	2 525 768
Aksjer i Larvikmegler'n AS	Larvik	65,00 %	-104 101	2 922 051	2 085 000	2 085 000
Aksjer i Torstvedtbakken AS	Larvik	51,00 %	-30 374	871 583	400 000	520 200
Aksjer i Frenvikrønningen AS	Larvik	50,00 %	-388 355	-1 932 256	503 000	503 000
Aksjer i Labo Rose Utvikling AS	Larvik	50,00 %	10 504 883	17 254 367	3 300 370	3 300 370
Aksjer i Torstvet Utvikling AS	Larvik	50,00 %	-785 122	-289 782	11 541 449	11 541 449
Aksjer i Hovland Park AS	Larvik	40,00 %	94 084	3 216 150	1 200 000	1 200 000
Aksjer i Enigheten Eiendom AS	Larvik	10,00 %	-360 105	-1 842 608	200 000	546 689
Aksjer i BBL i Norge Oppgjør AS	Kongsvinger	16,67 %	634 610	697 394	100 000	100 000
Aksjer i BBL Datakompetanse AS	Oslo				574 360	574 360
Aksjer i BBL Partner AS	Oslo				400 000	400 000
Aksjer i Larvik By AS	Larvik				1 000	1 000
Aksjer i Garanti Eiendomsmegling Norge AS	Oslo				-	20 000
Andel i NBBL	Oslo				1	1
Bokført verdi 31.12					22 831 048	23 317 937

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

Selskap:	Transaksjon:	Beløp 2018	Interntgevinst:
Larvik Saneringsselskap AS	Tjenestesalg fra mor til datter	213 331	213 331
LABO Prosjekt AS	Tjenestesalg fra mor til datter	10 000	10 000
Larvikmegler'n AS	Tjenestesalg fra mor til datter	1 056 022	1 056 022
Torstvedtbakken AS	Tjenestesalg fra mor til datter	15 000	15 000
Frenvikrønningen AS	Tjenestesalg fra mor til datter	21 024	21 024
Labo Rose Utvikling AS	Tjenestesalg fra mor til datter	1 662 414	1 662 414

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

Langsiktige fordringer

	2018	2017
Lån til Larvik Saneringsselskap AS	2 789 975	2 733 782
Lån til Nansetgården brl. / Nansetgata 65 AS	-	514 959
Lån til Frenvikrønningen AS	450 000	450 000
Lån til LABO Prosjekt AS	21 771 437	-
Lån til Torstvet Utvikling AS	21 360 707	20 911 969
Bokført verdi 31.12	46 372 119	24 610 710
Bokført verdi finansielle anleggsmidler 31.12	69 203 167	47 928 647

Kortsiktig mellomværende Larvik Boligbyggelag og datterselskap pr. 31.12

	2018	2017
Kundefordringer	255 559	1 534 757
Leverandørgjeld	-	-
Gjeld til konsernselskap	-	-

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 8. Kasse, bank og post

	2018	2017
Bankinnskudd skattetrekk- og arbeidsgiveravgiftskonto	1 662 199	1 442 969
Andre bankinnskudd, kasse og post	12 163 620	16 368 721
Sum kasse, bank og post	13 825 819	17 811 690

Note 9. Egenkapital

	Andel kapital	Annen egenkapital	SUM
Egenkapital pr. 01.01.18	2 066 250	56 794 212	58 860 462
Nye medlemmer i 2018	156 000	-	156 000
Utmeldte/strøkne medlemmer i 2018	-62 750	-	-62 750
Årets resultat	-	7 570 507	7 570 507
Egenkapital pr. 31.12.2018	2 159 500	64 364 719	66 524 219

Note 10. Langsiktig gjeld / Pantstillelser og garantier

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

	2018	2017
	24 818 716	15 388 125

Gjeld til kredittinstitusjoner	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stilt som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Pantelån	40 031 971	Anleggsmidler	14 641 751

Larvik Boligbyggelag har stilt selvskyldnerkausjon for Frenvikrønningen AS med inntil kr. 2.250.000,-, og for Larvik Saneringssselskap med inntill kr. 4.000.000,-.

Note 11. Annen kortsiktig gjeld

Posten består av følgende:

	2018	2017
Påløpte, avsatte feriepenger	1 962 125	2 191 339
Depositum, utvalgsmidler	1 600	1 593
Annen kortsiktig gjeld	524 379	532 116
Sum annen kortsiktig gjeld	2 488 104	2 725 048

Note 12. Klientmidler

Larvik Boligbyggelag har i sin virksomhet som eiendomsmegler et klientansvar pr. 31.12.2018 på kr. 67.424,-. Innstående beløp på klientkonto - klientmidler - pr. 31.12.2018 er kr. 67.424,-.

Note 13. Endringer i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld

	2018	2017	Endring
Varer	9 709 275	9 390 341	-318 934
Kundefordringer	7 442 947	7 243 320	-199 627
Leverandørgjeld	7 064 988	7 701 837	-636 849
Sum endring			-1 155 410

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Årsregnskap 2018

Kontantstrømoppstilling

	Note	2018	2017
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		9 497 590	13 256 017
Periodens betalte skatt		-1 977 226	-1 402 932
Gevinst ved salg av varige driftsmidler		-235 891	-4 433 849
Gevinst ved salg av finansielle anleggsmidler		-	-2 707 133
Ordinære avskrivninger	4	928 699	692 375
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	13	-1 155 410	4 235 301
Endring andre tidsavgrensingsposter		997 091	-4 957 380
Endring i andre forpliktelser		-	-
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		8 054 853	4 682 400
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		2 007 541	6 620 000
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	4	-1 495 878	-862 925
Utbetalinger ved kjøp av finansielle anleggsmidler	7	-	-13 626 449
Utbetalinger ved lån til nærstående selskaper	7	-22 276 368	-17 821 161
Innbetalinger ved lån til nærstående selskaper	7	514 959	-
Innbetalinger ved salg av finansielle anleggsmidler	7	20 000	3 872 633
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-21 229 746	-21 817 901
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		14 000 000	25 000 000
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-4 904 228	-7 092 118
Inn-/utbetalinger av andelskapital		93 250	128 775
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		9 189 022	18 036 657
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-3 985 871	901 156
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01		17 811 690	16 910 534
Kontanter og kontantekvivalenter 31.12	8	13 825 819	17 811 690



KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

Telephone +47 04063
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Larvik Boligbyggelag AL

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Larvik Boligbyggelag ALs årsregnskap som viser et overskudd på kr 7 570 507. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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



Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Larvik, 10. april 2019
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor

BORETTSLAG, SAMEIER OG SELSKAPER

BORETTSLAG TILKNYTTET LABO							
BRLNR	BRL NAVN	ANTALL	BYGGEÅR	BYGNINGSTYPE			
2	BYSKOGEN II	32	1953	4 MANNSBOLIGER		1	
3	BYSKOGEN III	34	1952	4/6 MANNSBOLIGER		2	
4	BYSKOGEN IV	40	1953	4/6 MANNSBOLIGER		3	
5	HEIBERGS GT 39	16	1953	4 MANNSBOLIGER		4	
6	STRANDGT 57	33	1949	BLOKK		5	
8	FRAMVEIEN	36	1954	4 MANNSBOLIGER		6	
9	HALSEN	22	1954	4/6 MANNSBOLIGER		7	
10	STAVERN I	38	1955	4/6 MANNSBOLIGER		8	
11	BYSKOGEN ØST	36	1956	4 MANNSBOLIGER		9	
12	HOFFSGT.	34	1957	2/4/6 MANNSBOLIGER		10	
13	SKREPPSTAD	40	1958	4/6 MANNSBOLIGER		11	
14	SKIRINGSALS GT.	10	1957	4/6 MANNSBOLIGER		12	
15	STAVERN II	24	1959	4 MANNSBOLIGER		13	
16	JEGERBORGS GT 8	23	1960	BLOKK		14	
17	JOHAN SVERDRUPSGT.4	29	1960	BLOKK		15	
18	GREVEVN 27	12	1962	BLOKK		16	
19	HORG	8	1961	4 MANNSBOLIGER		17	
20	SKRENTEN	22	1961	REKKEHUS		18	
22	STAVERN III	20	1963	4 MANNSBOLIGER		19	
23	GLOPPEÅSEN	6	1963	REKKEHUS		20	
24	Ø BØKELIGATE 24	24	1964	BLOKK		21	
25	FROSTVEDTVEIEN	24	1963	4 MANNSBOLIGER		22	
26	JOSEF MINDES	16	1964	8 MANNSBOLIGER		23	
27	YTTERSØVEIEN	20	1965	4 MANNSBOLIGER		24	
28	HILDREBAKKEN	8	1965	REKKEHUS		25	
29	HARALDSGATE 2 B	29	1965	BLOKK		26	
31	DR. HOLMSVEI	16	1966	4 MANNSBOLIGER		27	
32	KILDEN	72	1968	BLOKK		28	
33	VARDEN	24	1968	BLOKK		29	
35	VIKINGVEIEN	30	1968	BLOKK		30	
36	SOLSTAD I	12	1969	REKKEHUS		31	
37	KARLSROGATE 3	19	1969	BLOKK		32	
39	BØKELUNDEN	18	1970	BLOKK		33	
40	KONGESKOGVN 1	30	1970	BLOKK		34	
41	DRENGSROA	30	1971	BLOKK		35	
42	SOLSTAD II	16	1971	REKKEHUS		36	
43	JEGERS	40	1971	BLOKK		37	
44	SKREPPSTADVN 16 C	32	1975	BLOKK		38	
47	SØNDRE TORSRØD	44	1973	REKKEHUS		39	
48	SOLSTAD III	28	1973	REKKEHUS + 8 MANNSBOLIG		40	
49	SKREPPSTAD ØST	56	1975	BLOKK		41	
50	HOVLAND	96	1974	BLOKK		42	
52	VESTRE TORSRØD	60	1975	REKKEHUS		43	
53	AMUNDRØD	36	1975	REKKEHUS		44	
56	JEGERSB. TERR. I	21	1977	BLOKK		45	
57	NORDRE BRATTÅS	18	1980	BLOKK		46	
58	NORDRE HAGAVEI	36	1978	BLOKK		47	

BORETTSLAG, SAMEIER OG SELSKAPER

59	TAGTVEDT I	65	1980	BLOKK/REKKEHUS	48
60	FJELLSTUA	31	1980	BLOKK + 6 MANNSBOLIG	49
62	RØNNINGEN	14	1982	BLOKK	50
63	VALBYSKOGEN	24	1982	REKKEHUS	51
65	TAGTVEDT II	123	1982	BLOKK/REKKEHUS	52
67	JEGERSB.TERR II	6	1983	BLOKK	53
68	BUGGESGATE	30	1980	BLOKK	54
71	NANSETVEIEN 70	32	1982	REKKEHUS	55
73	TIRILTUNET	12	1984	REKKEHUS	56
74	TAGTVEDT III	98	1985	BLOKK/REKKEHUS	57
75	SOLSTAD NORD	11	1985	REKKEHUS	58
79	RØDBERG	20	1985	REKKEHUS	59
72	EIRIKSGATE 8	17	1986	BLOKK	60
78	KLØVERTUNET	16	1986	ENEBOLIGER/REKKEHUS	61
BRLNR	BRL NAVN	ANTALL	BYGGEÅR	BYGNINGSTYPE	
81	SKOTTA	7	1987	SMÅHUS	62
82	KJÆRLIGHETSSTIEN	9	1987	ENEBOLIG/2-MANNSBOLIG	63
69	HORG II	9	1988	ENEBOLIGER	64
80	BEKKEFARET I	59	1988	REKKEHUS/ENEBOLIG	65
84	PRINSEKVARTALET	69	1988	BLOKK	66
87	SIGNALEN	28	1989	TERRASSEHUS	67
88	GURISKOGEN	12	1989	REKKEHUS	68
97	KARISTRANDA I	39	1989	BLOKK	69
85	BEKKEFARET II	41	1990	REKKEHUS	70
90	TORSTVEDT	12	1990	4 MANNSBOLIGER	71
93	FURUHEIM	8	1990	4 MANNSBOLIGER	72
95	BEKKEFARET III	11	1991	REKKEHUS	73
103	KARISTRANDA II	46	1991	BLOKK	74
106	SJØLYST	25	1992	ENEBOLIGER	75
109	HOSPITALGT 11	6	1994	REKKEHUS	76
104	COLIN ARCHERSGT 2	14	1995	BLOKK	77
113	SJØLYST II	15	1995	ENEBOLIGER	78
114	SJØLYST III	10	1995	ENEBOLIGER	79
115	KLEIVERHAGEN	13	1996	ENEBOLIGER	80
116	STOKKESKOG	10	1996	ENEBOLIGER I KJEDE	81
111	BUKTA	29	1997	SMÅHUS	82
112	SOLSTADHAUGEN	10	1998	SMÅHUS	83
117	GREVLELIA	14	1998	REKKEHUS	84
120	LILLESKOGEN	23	1998	BLOKK	85
124	TVETENEÅSEN	10	1998	ENEBOLIG	86
119	SØBAKKEN	12	1999	REKKEHUS	87
123	FRØYHOV	24	1999	SMÅHUS/ BLOKK	88
132	STEINSHOLT	8	1999	REKKEHUS	89
121	NEDRE NANSET	12	2000	SMÅHUS	90
133	FRØYTUNET	30	2000	SMÅHUS	91
131	TÅRNGÅRDEN	30	2000	HØYBLOKK	92
122	BYTERRASSEN	44	2000	BLOKK	93
136	BYHAVEN	41	2001	BLOKK	94
134	YTTERSØLIA	30	2001	BLOKK	95

BORETTSLAG, SAMEIER OG SELSKAPER

135	LUNDEBAKKEN	31	2001	BLOKK		96	
137	TVETENE	13	2001	ENEBOLIGER		97	
118	VINJESVEI	18	2003	SMÅHUS		98	
139	HERREGÅRDSBAKKEN	23	2003	BLOKK		99	
127	SOLLIE	26	2004	4 OG 6 MANNSBOLIGER		100	
138	TAGTVEDT-TUNET	84	2004	6 MANNSBOLIGER		101	
144	HOVLAND ALLÉ	16	2004	REKKEHUS		102	
159	TVETENE VEST	10	2004	SMÅHUS		103	
156	ST. FRANS	10	2005	REKKEHUS		104	
162	STAVERNHAVNA	25	2008	SMÅHUS		105	
163	TVETENELIA	32	2005	8 MANNSBOLIGER		106	
161	HUSEBYSKOGEN	32	2005	4 MANNSBOLIGER		107	
164	VERNINGEN	6	2007	2 OG 4 MANNSBOLIG		108	
165	SOLLIEJORDET	4	2008	SMÅHUS		109	
167	REKKEVIK	24	2007	6 MANNSBOLIGER		110	
173	ST. KLARA	12	2007	REKKEHUS		111	
175	ALMEVEIEN	6	2007	2 OG 4 MANNSBOLIG		112	
178	LILLETORGET PANORAMA	14	2008	LAVBLOKK		113	
182	SØBAKKEN II	7	2008	SMÅHUS		114	
183	FOSSERØDÅSEN BRL	4	2008	SMÅHUS		115	
192	JERPEKOLLEN	6	2010	SMÅHUS		116	
181	GON	11	2010	ENEBOLIGER		117	
174	SØNSEBERGET	12	2010	SMÅHUS		118	
194	TORSTVEDTBAKKEN	13	2011	SMÅHUS		119	
186	BØKETOPPEN	16	2011	LAVBLOKK		120	
195	MARIUS BRYGGE	47	2011	BLOKK		121	
193	BERGLYVEIEN	8	2011	SMÅHUS		122	
213	MARIUS BRYGGE II	47	2014	BLOKK		123	
221	HOVLAND PARK	26	2016	BLOKK		124	
222	HAVNEGÅRDEN	28	2016	BLOKK		125	
230	GLOPPETUNET	27	2017	LAVBLOKK		126	
240	NANSETGÅRDEN	24	2018	BLOKK		127	
244	FISKERGÅRDEN	17	2018	BLOKK	3308	128	

FRITTSTÅENDE BORETTSLAG

NR	NAVN	ANTALL	BYGGEÅR	BYGNINGSTYPE			
100	FUTEJORDET BORETTSLAG	21	1991	Rekkehus/ leil.		129	1
126	MÅNEJORDET BORETTSLAG	39		Rekkehus/ leil.		130	2
153	PRINSEGATA 17 BORETTSLAG	9		Blokk		131	3
7	BØKEKRONA BORETTSLAG	14		Lavblokk		132	4
160	MÅKEVEIEN BORETTSLAG	6		Rekkehus/ leil.		133	5
177	GÅRDSBAKKEN BORETTSLAG	29		Rekkehus/ leil.		134	6
191	FUNKISGAARDEN BORETTSLAG	13		Blokk		135	7
179	HUKESLETTA BORETTSLAG	15		Rekkehus/ leil.		136	8
235	FYRET PRIVATE BORETTSLAG	32		Blokk		137	9
242	SOLSTAD VEST BORETTSLAG	10		Enebolig		138	10
243	SOLSTADLØKKA BROETTSLAG	6		Leiligheter småhus		139	11
236	KULLHUSET OG MALMHUSET BORETTSLAG	12		Rekkehus/ leil.		140	12
237	HAMMERGÅRDEN OG VEAGÅRDEN BORETTSLAG	26		Blokk		141	13
246	SKRENTEN 7 BRL	6		Leiligheter småhus		142	14

BORETTSLAG, SAMEIER OG SELSKAPER

248	HUSEBYKROKEN BRL	16		Leiligheter småhus		143	15
252	BORGEJORDET BRL	30		Leiligheter småhus	284	144	16
STIFTELSE							
38	BETJENINGSBOLIGER SYKEHUSET	53		Blokk		145	
46	STIFTELSEN MODERNE HJEM FOR ELDRE	30		Blokk		146	
107	STIFTELSEN GLASSVÆRKGÅRDEN	39	1993	Blokk		147	
96	STIFTELSEN LARDAL ELDRESENTER	10	1991	Leiligheter småhus	132	148	
EIERSEKSJONSSAMEIER/ SAMEIER							
96	SAMEIET PRINSEKVARTALET	12		Næring og boligblokk		149	1
141	SAMEIET TÅRNGÅRDEN	9		Blokk		150	2
125	SAMEIET PRINSEGATA 2	2		Næring og bolig		151	3
128	SAMEIET REKKEVIK BRYGGE	22		Leiligheter småhus		152	4
129	BOLIGSAMEIET TRYGVESGT. 1-3-5	15		Leiligheter småhus		153	5
145	BOLIGSAMEIET SYDFLØYEN	21		Blokk		154	6
145	BOLIGSAMEIET VESTFLØYEN	21		Blokk		155	7
140	BOLIGSAMEIET SJØGÅRDEN	30		Blokk		156	8
142	BOLIGSAMEIET KLUBBGÅRDEN	20		Leiligheter småhus		157	9
143	BOLIGSAMEIET SVERDRUPSGATE 6	4		Leiligheter småhus		158	10
149	BOLIGSAMEIET HARALDSGATE 11	24		Lavblokk		159	11
147	BOLIGSAMEIET KONGEGATA 14	7		Lavblokk		160	12
150	BOLIGSAMEIET TORGGÅRDEN	15		Lavblokk		161	13
152	SAMEIET FRITZØE BRYGGE	48		Lavblokk		162	14
168	SAMEIET HELGEROA TERRASSE	37		Leiligheter småhus		163	15
170	BOLIGSAMEIET ØVRE JEGERSBORGTT.1	24		Lavblokk		164	16
171	BOLIGSAMEIET LANGESTRANDTUNET	20		Leiligheter småhus		165	17
172	BOLIGSAMEIET RISØYSTRANDA	38		Leiligheter småhus		166	18
173	BOLIGSAMEIET OHLSELIA	58		Lavblokk		167	19
174	BOLIGSAMEIET RISØYODDEN	39		Leiligheter småhus		168	20
189	BOLIGSAMEIET JOH.SVERDRUPSGT. 2	6		Leiligheter småhus		169	21
190	EIERSEKSJONSSAMEIET OSCARSGT 4	20		Næring og bolig		170	22
197	VÆRVEN BRYGGE	6		Leiligheter småhus		171	23
169	MØLLEGATA	14		Leiligheter småhus		172	24
216	BOLIGSAMEIET FJELLHEIM	34		Blokk		173	25
218	SAMEIET FRANKENDALSGATA	17		Leiligheter småhus		174	26
219	SAMEIET HOVLANDVEIEN 81/83	8		Lavblokk		175	27
220	VELDRELØKKA BOLIGSAMEIE	24		Leiligheter småhus		176	28
223	SAMEIET BOMMESTADÅSEN I	22		Leiligheter småhus		177	29
224	SAMEIET BOMMESTADÅSEN II	22		Leiligheter småhus		178	30
225	VELDRESTUBBEN BOLIGSAMEIE	12		Leiligheter småhus		179	31
226	SAMEIET HOVLANDVEIEN 85/87	8		Lavblokk		180	32
227	SAMEIET MORINGEN	17		Blokk		181	33
228	SAMEIET SYDVESTEN	18		Blokk		182	34
146	VELFORENINGEN PETTER WESSEL		Velforening			183	35
231	SAMEIET LØVESLETTA	14		Leiligheter småhus		184	36
238	SAMEIET KR. FREDRIKSVEI 19 OG 21	8		Leiligheter småhus		185	37
239	SAMEIET KOMMANDØRGAARDEN	16		Leiligheter småhus		186	38
245	SAMEIET SJØPARKEN ØY 4	55		Blokk		187	39
253	SAMEIET ROLIGHETS VERFT	22		Blokk	809	188	40

BORETTSLAG, SAMEIER OG SELSKAPER

AKSJESELSKAP							
45	LARVIK SANERINGSELSESKAP AS		Aksjeselskap	Eierandel 50 %		189	
157	LABO PROSJEKT AS		Aksjeselskap	Eierandel 100 %		190	
158	FRENVIKRØNNINGEN AS		Aksjeselskap	Eierandel 50 %		191	
184	TORSTVEDTBAKKEN AS		Aksjeselskap	Eierandel 51 %		192	
215	LABO ROSE UTVIKLING AS		Aksjeselskap	Eierandel 50 %		193	
217	HOVLAND PARK AS		Aksjeselskap	Eierandel 40 %		194	
	ANTALL BOLIGER TIL FORVALTNING	4533				4533	

Oversikt over LABOs styre og ansatte pr. 31.12. 2018

Styret

Hege Voll Midtgaard - leder
Ingar Jozefowicz - nestleder
Ingfrid Svendsen
Finn Mørch Andersen
Hans Sigurd Iversen
Lisbeth Eikenæs
Rune Fjeldheim - ansattes representant

Vararepresentanter til styret

Torunn Myhre
Eva Idland

Bjørn Komma er ansattes observatør
med Ida Marie Waale som vara

Valgkomite

Anders Villum
Grete Eknes
Thorleif Krøgli

Revisor

KPMG AS

Ansatte:

Adm. direktør
Asle Granerud

Økonomi og forvaltningsavdeling

Ståle Langfeldt Boye - leder
Janne Balberg Kvisvik
Tove Thorsen
Hilde Merete Ramberg
Heidi Camilla Inderøy
Thor Espen Tholfsen
Inger Merete Sande
Vibeke Knutsen
Janne Andersen
Alise Myhre

Teknisk/ prosjektavdeling

Håkon Jakobsen - leder
Torbjørn Sørensen
Rune Fjeldheim
Dag Rune Nilsson Nordheim

LABO Boservice

Geir Eriksen - leder
Aslak Bolt Evensen
Rahim Marke
Hans Petter Pedersen
Marius Rolfsen
Liv Unni Borg
Ida Marie Waale
Kjetil Nilsen
Nikolai Johansen
Bjørn Komma
Øystein Allum
Pål Rune Lindtvedt
Roger Solberg
Vetle Christiansen
Leif Punnerud





LARVIK BOLIGBYGGELAG

Prinsegata 4
Postboks 263
3251 Larvik

Telefon: 33 13 85 00
Faks: 33 13 85 10

www.labo.no

