



Kære Husejer!

Hermed indkaldes i henhold til Husejerforeningen Humlebys love til:

Ordinær Generalforsamling

Tirsdag d. 9. marts 2021 kl. 19.00

Deltag via Zoom ved at klikke på dette link (har du ikke zoom på din computer downloades det automatisk, vent blot et par minutter):

<https://us02web.zoom.us/j/86124196798?pwd=cjJHeUxvL01ZUUNsSHJTdUI3YmQwZz09>

De husejere, der er fritaget for mail får direkte besked om, hvor generalforsamlingen afholdes

Husejerforeningen kan desværre ikke som sædvanligt stå for kaffe og kage. Det må man medbringe "hjemmefra".

For at deltage skal der være betalt kontingent.

Ved afstemning kan hvert hus kun afgive én stemme. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

Venlig hilsen

Bestyrelsen

Per Skovgaard Andersen, formand

Anna Lisa McBride, næstformand

Inger A. Nielsen, kasserer

Peter Holst, bestyrelsesmedlem

Jens Lauritsen, bestyrelsesmedlem

Brian Jensen, bestyrelsesmedlem

Ellen Thrane, bestyrelsesmedlem

Morten Eriksen, bestyrelsessuppleant

Amalie Bang, bestyrelsessuppleant

Dagsorden for generalforsamlingen

I henhold til lovene:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år
3. Det reviderede regnskab forelægges til godkendelse
4. Bestyrelsens og øvrige indkomne forslag
5. Forelæggelse af budget for det løbende år til godkendelse
6. Fastlæggelse af kontingent for de følgende fire kvartaler
7. Valg af bestyrelse, kritiske revisorer, ekstern revisor og gaderepræsentanter

Ad. punkt 2: Bestyrelsens skriftlige beretning er vedlagt

Ad. punkt 3: Revideret regnskab er vedlagt.

Ad. punkt 4: Forslag til Generalforsamlingen:

Forslag fremsendt af bestyrelsen

- a. Husejerforeningen foreslår at rammebeløbet for renovering af Beboerhuset øges med 400.000 kr. Begrundelse: Renoveringen af huset er blevet dyrere pga. diverse øgede omkostninger til tag, isolering og omkostninger til bekæmpelse af skimmelsvamp. Det øgede rammebeløb skal derudover bruges til istandsættelse af fælleslokalerne inkl. nyt køkken i stueetagen. Udgiften finansieres af tilskud fra Beboerforeningen på 200.000 kr. og de sidste to års resultat i ejerforeningen. Der vil derfor ikke blive brug for forøgelse af lån eller kontingentstigning.
- b. Vandrørsprojektet fortsættes og afsluttes i 2021 inden for Forsyningsfondens rammer.
- c. Kontrakten om fjernelse af graffiti med et rammebeløb på 15.000 kr. fortsætter.
- d. Husejerforeningen opdaterer Hold Humleby Vedlige med kapitel om udgravning af kælder og statik med hjælp af ekstern ingeniør-bistand

Indkomne forslag fra medlemmer:

Fra Mikkel Maarbjerger, Freundsgade 3 og Frederik Mørkeberg, Bissensgade 11 er indkommet følgende begrundede forslag:

Der stilles forslag om, at Husejerforeningen søger om fredning af ejendommene i Humleby.

Forslagsstillernes motivation for forslaget: Fredede bygninger er vidnesbyrd om hvordan man historisk har bygget og levet. København er en by i konstant forandring og der er værnet godt om Humleby, vores kvarter står via det hårde arbejde man tidligere har lagt flot og historisk. Humleby er en kulturarv vi har et fælles ansvar for at værne om, også ud over vores tid. Med en fredning vil denne kulturarv blive understreget og man vil i langt højere grad skulle værne om husene, eksempelvis i forbindelse med større og mindre renoveringer. Dertil vil en fredning efter nye regler betyde bortfald af ejendomsskat.

ad. Punkt 5:

Forslag til budget vedlagt

Ad. punkt 6:

Bestyrelsen foreslår uændret kontingent på 1.000 kr. kvartal.

Ligeledes foreslår bestyrelsen uændret kontingent til Forsyningsfonden på 1.000 kr. pr kvartal.

Kontingentet gælder fra 1. april 2021 til 1.april 2022.

Ad. punkt 7 Valg:

På valg til bestyrelsen for 2 år:

- a. Valg af kasser Inger A. Nielsen (modtager genvalg)
- b. Valg af bestyrelsesmedlem: Anna Lisa McBride (modtager genvalg)
- c. Valg af bestyrelsesmedlem: Jens Lauritsen (modtager genvalg)
- d. Valg af bestyrelsesmedlem (Ellen Thrane modtager ikke genvalg, da hun fraflytter)
- e. Valg af bestyrelsesmedlem for 1 år (Peter Holst har ønsket at træde ud af bestyrelsen)
- f. Valg af bestyrelsessuppleant: Morten Eriksen (modtager genvalg)

Øvrige valg:

g. På valg som ekstern, registreret revisor er: Peter Deiborg, bestyrelsen indstiller til genvalg

h. Kritisk revisor for 2 år, Jan Thomsen, genopstiller
(Kritisk revisor: Søren Zvinge, er ikke på valg)

i. Gaderepræsentanter, bestyrelsen indstiller følgende:

Bissensgade: Anna Tovgaard, Bissensgade 18

Carstensgade, nedre ende: Bente Maribo, Carstensgade 5

Carstensgade, øvre ende: Birger Brodin, Carstensgade 80

Ernst Meyers Gade: Mikkel Nordberg, Ernst Meyers Gade 19

Freundsgade: Christian Lausten, Freundsgade 15

Jerichausgade, nord: Rene Hansen, Jerichausgade 15

Jerichausgade, syd: Bitten Adolfsen, Jerichausgade 25 (ønsker ikke genvalg)

Küchlersgade, nedre ende: Nikolaj Fisker, Küchlersgade 8

Küchlersgade, øvre ende: Søren Rolighed, Küchlersgade 45

Lundbyesgade: Nikolaj Weischelfeldt, Lundbyesgade 12

Vesterfælledvej: Peter Løvschall, Vester Fælledvej 24

Skriftlig Beretning

Det følgende er en skriftlig beretning over bestyrelsens aktiviteter opdelt efter de ansvarsområder, bestyrelsen har haft i indeværende periode. Denne skriftlige beretning indgår i sin helhed i den beretning, som bestyrelsen aflægger til den ordinære generalforsamling 9. marts 2021.

2020 har naturligvis været præget af corona, så de store beslutninger, som generalforsamlingen tog - vel og mærke dagen før den store nedlukning – har udfordret bestyrelsen ift. at få gennemført beslutningerne.

Både vandrørsprojektet og overtagelsen af Beboerhuset krævede fortsættende generalforsamlinger, som blev gennemført med lodder, elektronik og trisser, men heldigvis også med enstemmig opbakning fra husejerne.

Derudover har bestyrelsen skulle håndtere mange lokalplanssager, træerne ved Humleby, affaldssituationen, parkeringsudfordringer, kloak- og vandrørsbrud og el-stande. Alt sammen med minimal mødeaktivitet og høj grad brug af mail og virtuelle møder.

Så det har været en helt usædvanlig travl periode for den siddende bestyrelse:

Vandrørsprojektet

Vandrørsprojektet blev endelig konfirmeret ved en fortsættende generalforsamling i juni. Hvor også godkendelse af en kassekredit til finansieringen blev godkendt. Selve det fysiske projekt bliver færdiggjort i 2021, men Forsyningsfonden er tømt og det planlagte træk på kassekreditten vil først blive udlignet om henad 9 år med uændret kontingent til Forsyningsfonden.

Som bekendt har den valgte entreprenør en meget utraditionel tilgang til projektet: i stedet for at sende diverse maskiner igennem baghaverne og folk gennem alle husene, laves der en "bro" af stilladser over alle hegnene. Der graves huller ud fra hvert hus, og der bliver skudt nye rør ind til de gravede huller. Kun tilslutningen til det enkelte hus nødvendiggør husejerens medvirken.

Med undtagelse af en enkelt stor brøler, har fremgangsmåden været rigtig god.

I Lundbyesgade gik det som bekendt galt: Entreprenøren, som skulle skyde de nye rør, sigtede forkert, og det gamle rør blev flænsset op og hele den ene side af Lundbyesgade stod uden vand. Det gik lidt tid, inden det gik op for vores entreprenør, at der ikke var tale om et enkelt lille hul. Og så fik han ellers travlt: Husejerne blev tilbudt indkvartering på Otilia, der blev lagt midlertidig vand ind og gode polske håndværkere blev sat ind for at minimere skaderne og løse problemet hen over weekenden. Tak til alle de husejere, som tålmodigt stod miseren ud.

Der har naturligvis også været udfordringer i de øvrige etaper: En kontakt til en fryser blev slukket ved en fejl, en samlebrønd blev skudt i sænk, et bord blev ødelagt og et træ beskadiget. I forhold til projektets kompleksitet mindre skader, men for den enkelte husejer et problem, der skulle løses i et samarbejde mellem entreprenøren, vores rådgivende ingeniør og bestyrelsen. Kommunikationen i projektet kunne være bedre, men i det store og hele er det gået, selvom der har krævet en del tålmodighed hos husejerne. Til gengæld regner vi med, at der vil gå 100 år, før vi igen skal gennem turen.

Nærmere om projektet og det nødvendige træk på Forsyningsfonden på generalforsamlingen.

Beboerhuset

Som en af de få byggeforeninger i det, der oprindeligt hed "Arbejdernes Byggeforening" er vi beriget med et Beboerhus, som gennem mange år har været centrum for livet i Humleby: Fastelavn, private fester, spiseklubber, Torsdagsbar, osv. osv. Vi kunne slet ikke forestille os Humleby uden Beboerhuset. Beboerhuset blev oprindeligt købt af en række fremsynede ejere og lejere i Humleby, organiseret i Beboerforeningen, som gennem årene har stået for husets ve og vel.

Men huset stod over for en større renovering, hvor taget og - især den øverste lejlighed – trængte til en gennemgribende fornyelse. Der var også skimmelsvamp på 1. og 2. etage dokumenteret i en byggesagkyndig rapport. Selvom huset har været løbende vedligeholdt, stod huset over for en så stor renovering, at en frivillig forening som Beboerforeningen havde svært ved at løfte opgaven, også fordi en frivillig forening har svært ved at låne penge.

På generalforsamlingen i marts 2020 blev det derfor vedtaget at Husejerforeningen købte Beboerhuset, og de nødvendige vedtægtsændringer blev godkendt. Det blev konfirmeret på en fortsættende generalforsamling. Beboerforeningens bestyrelse og Husejerforeningens bestyrelse har indgået en samarbejdsaftale, hvor huset tilskødes Husejerforeningen, men hvor det samtidig er gjort helt klart, at huset fortsat skal drives som et beboerhus til gavn for Humleby, og som centrum for Beboerforeningens aktiviteter.

Husejerforeningen har den fornødne økonomi og likviditet til at stå for huset, uden at det betyder kontingentstigning. Vi har en pæn likvid egenkapital, og vi har optaget en kassekredit da husejerforeningen har et stort likviditets-flow i stedet for et realkreditlån. Baggrunden er også, at vi nu skal til at betale for at have penge stående i banken. Som man kan se, er vi gået i gang med at renovere huset med den håndværker, som gav det bedste og billigste tilbud, og som kender Humlebys huse og lokalplanens krav.

Renoveringen har dog vist sig at være dyrere end forudset: Oprindeligt skulle kun en del af taget skiftes, men det viste sig, at det øvrige tag ikke var stort bedre, så vi besluttede at istandsætte hele taget. Råd i remmen og gavlvinduet var heller ikke forudset. Det nye Bygningsreglement BR18 har også betydet nye krav til isolering og brandsikring. Endelig er 1. sal blevet behandlet mod skimmelsvamp, og der skal etableres udsugning fra køkken og bad. Udgifter, der betyder, at skal vi lave en renovering også af fælleslokalerne i stuen, skal vi bruge op mod 400.000 kr. mere. Penge vi har i form af bl.a. de sidste års overskud og fordi Beboerforeningen har skudt 200.000 kr. ind. Vi beder derfor generalforsamlingen godkende dette merforbrug, som til gengæld betyder, at vi ikke får væsentlige vedligeholdelsesudgifter de næste mange år. Beboerhuset kan med de huslejer, vi får ind, hvile i sig selv, så det giver ikke anledning til kontingentforhøjelser.

Forsikring

Som bekendt er Humlebys huse omfattet af en fælles forsikring i Topdanmark. Forsikringen dækker førsst og fremmest den lovbestemte brandforsikring, samt bl.a. skjulte rør mm. Det er lykkedes os i en række år at holde forsikringspræmien nede, og vi har et fortrinligt samarbejde med selskabet. Der har ikke været så mange skader i året.

Vi har afklaret nogle usikkerheder om især rørskade-forsikringen, som nu må siges at være tilfredsstillende. Ved rørskade tages der hensyn til, hvor gamle rørene er, og størrelsen på selvriskoen reguleres efter rørets alder." Police mv. kan findes via vores hjemmeside.

På grund en opstået tvist mellem to medlemmer har vi undersøgt, om forsikringen kan udvides til også at dække retshjælp i tilfælde af nabo-uenigheder. Det er ikke muligt, har forsikringsselskabet meddelt, og man henvises til den sædvanlige dækning i indboforsikringer.

Carlsberg Byen

Vores store nabo giver stadig udfordringer. I år ift. træer, den offentlige boldplads og parkeringsproblemer.

Sidste år fik vi fjernet nogle og høje træer og skiftet 3 døde træer ud med frugttræer, som passer meget bedre ind i de små parker, Østen for Humlen og Vesten for Humlen og vi fik indskrevet i plejeplanen (som er godkendt af Københavns Kommune og som Carlsberg Byen skal følge), at træerne skal stynes eller klippes, så grene ikke vokser ind over skel, og at træerne i den forbindelse skal bevare deres naturlige udtryk. I år har vi fulgt op med endnu et par døde træer – med halv succes: Et træ blev udskiftet med frugttræ, men det andet døde træ blev erstattet med samme store træ.

Vi mistede jo vores legeplads, men til gengæld fik vi jo en lokalplan med offentlig adgang til et boldbur, bordtennisbord mm ved det gamle KB Halmlager. Børnene er dog blevet chikaneret ved almindeligt fodboldspil, og vi har henvendt os til Carlsberg Byen pga. det lidt uheldigt formulerede skilt ved banen. De lovede at se på skiltet ved en senere lejlighed, men lad os slå fast: Lokalplanen siger, at der er tale om et offentligt areal, at børn hjertens gerne må spille bold, og ingen beboer kan selvbestaltet smide børnene væk. Og det skal være tilgængeligt også om aftenen – faktisk står der i lokalplanen, at Carlsberg Byen skal sørge for belysning. Vi har også forsøgt at få kontakt til Ejerforeningen, men i skrivende stund uden held.

Endelig har vi været en del generet af varebiler, der lægger af for enden af vores langgader. Vi har henvendt os til Carlsberg Byen, som svarer, at de har gjort deres parkeringsvagter opmærksom på, at varebiler skal have lov til aflæsning i Carlsberg Byen, selvom der er stopforbud, uden at de får bøder. Måske vil det hjælpe.

Parkering og Håndværkere

På sidste års generalforsamling blev der stillet forslag om at pålægge Husejerforeningen at gøre kommunen opmærksom på, at den omfattende beslaglæggelse af gaderne i forbindelse af skurvogne mm er meget generende for kvarterets beboere, samt at fortælle nye husejere, at langvarige byggeprojekter med stilladser, mandskabsvogne, containere, trailere og byggeragelse bør begrænses, da de voldsomme ombygninger medfører store og langvarige gener for de omkringboende og indskrænkninger af parkeringspladser. Det udløste naturligvis en livlig debat.

Problemerne har jo også været store i 2021: Store altanprojekter i Lyrskovgade, vores eget vandrørsprojekt og totalrenoveringer har givet udfordringer med parkeringspladserne.

Københavns Kommune giver automatisk tilladelse til at stille skurvogne mm op af hensyn arbejdsmiljøloven. Bestyrelsen har haft dialog med flere nye husejere og bedt dem om at henstille til deres håndværkere om at vise hensyn. Men billedet har unægtelig været broget dette år. Corona-situationen har gjort, at mange har haft tid til at få gjort noget ved husene, og vi har vist aldrig haft så mange håndværkerbiler i Humleby som i år.

Parkering er jo som at løse cirkulens kvadratur: vi får flere biler alle sammen. De står ofte stille hele ugen, hvad man kan se, når det er snevejr, og alle synes de burde holde andet steds. De få ledige hjørner, der er tilbage bør ikke inddrages, da gaderne jo er legegader, og der er ikke megen plads til hinkeruderne til børnene, når bilerne cirkulerer rundt for at finde den sidste plads, inden kører over ved svømmehallen og bandende går tilbage.

Med jævne mellemrum bliver det foreslået, at cyklerne på hjørnerne bliver anbragt i faste stativer, men det har Husejerforeningen spurgt til før, og her er svaret fra Kommunen helt entydigt: der må ikke stilles cykler op på hjørnerne hverken på støttefod eller i stativ af hensyn til fremkommeligheden og udrykningskøretøjer.

Husejerforeningen har taget initiativ til at undersøge behovet for el-standere til el-biler. Her er svaret entydigt: der er et voksende behov. Vi vil nedsætte en gruppe, der kan komme med konkrete forslag til løsninger. Der er ingen tvivl om, at der bliver flere el-biler i fremtiden. Spørgsmålet er, hvilken infrastruktur, kommunen vil tilbyde og hvilke løsninger, der skal laves i Humleby.

Arbejdet med overholdelse af lokalplan

Der har i år været usædvanlig meget arbejde med overholdelse af lokalplanen. Humleby er som bekendt omfattet af en bevarende lokalplan, der sikrer bebyggelsens ensartede præg og kvaliteter.

I vores vedtægter står der derfor blandt andet:

”Medlemmerne er forpligtet til at overholde lokalplan nr.268 for Humleby af 29. februar 1996 med evt. senere ændringer. Ændringer i husenes facade eller opførelse af tilbygninger samt alle ændringer på husene, som er omfattet af lokalplanen skal forelægges bestyrelsen til udtalelse.” og ” Husejerforeningens bestyrelse har pligt til at rådgive og vejlede alle medlemmer vedrørende lokalplanens bestemmelser”.

Bestyrelsens arbejde sker ud fra den opdaterede udgave af ”Hold Humleby Ved Lige”, som alle også nye husejere får udleveret. Den bruger vi i dialogen med arkitekter og håndværkerne. Og i nogen tilfælde har vi måtte henstille til husejere at holde sig til den bevarende lokalplan.

En særlig udfordring i år har været hele ombygninger af huse. I flere tilfælde har vi haft en god dialog med den nye husejers entreprenør, bl.a. ved ombygningen af det gamle vaskeri, i andre tilfælde har især entreprenørerne været uforstående overfor, at lokalplanen ikke er en løs hensigtserklæring. Husejerforeningen kan henstille, og hvis det ikke er nok, henvender vi os til Københavns Kommune. I sidste ende er det Københavns Kommune, som har påtaleretten over for Husejeren.

En særlig udfordring har udgravning af kældre været: Vores huse hviler på svage, murede fundamenter, og man skal være enormt omhyggelig med ikke blot at grave uden understøttelse, så får naboerne alvorlige revner. Vi vil i samarbejde med en ingeniør skrive et kapitel om problemet som tillæg til Hold Humleby Vedlige.

Vi ved godt, at som ny husejer er Husejerforeningens vedtægter måske ikke det første, man kaster sig over. Vi har derfor besluttet at være mere pro-aktive ift. nye husejere, så de bliver gjort opmærksom på bestemmelserne i vedtægterne, om bestyrelsens rolle ved byggeprojekter. På den måde håber vi, at en tidlig dialog kan hjælpe til et godt forløb af byggeprojekter.

Trafik, herunder nyt busstopsted

Platanvejs spærring er blevet ophævet, så den nye linje 9A kommer nu ned ad Vester Fælledvej med et nyt stoppested til Humleby. Men sammen med bussen er der også kommet en masse anden trafik. Platanvej og stykket mellem Ny Carlsberg vej og Carlsberg Station har bump og 40 km. Vesterbro Lokaludvalg har henvendt sig til Københavns Kommune om en regulering, bump og 40 km på det resterende stykke, hvor der mangler cykelstier, og hvor der ligger en børnehave. Altså det værste stykke af Vester Fælledvej. Besynderligt nok er kommunen forbeholden, og Vesterbro Lokaludvalg presser fortsat på for en trafikregulering.

Fjernelse af graffiti

Generalforsamlingen vedtog i 2019, at Husejerforeningen tegner abonnement til graffiti-bekæmpelse. Det har fungeret tilfredsstillende også i 2020 med mindre udgift end budgetteret. Bestyrelsen foreslår, at ordningen opretholdes.

E-mail som kommunikation

Generalforsamlingen vedtog i 2017, at Husejerforeningen fremover kun udsender indkaldelser til generalforsamlinger samt anden kommunikation via e-mail. De allerfleste har tilmeldt sig med e-mail. Der er kun få husejere, som vi fortsat betjener med papir-post.

Desværre mangler vi stadig tilmeldinger fra husejere.

De skal hermed opfordres til at tilmelde sig. Der kan sagtens tilmeldes flere fra samme husstand. Husejerforeningens hjemmeside fungerer godt, og der er pæn trafik, især tre ting søges der på: Huse til salg, lokalplanen og forsikring.

Gaderepræsentanter:

Vores gaderepræsentanter har også i år udført et godt arbejde, men vi har jo unægtelig manglet den årlige gaderengøring, som plejer at være et hyggeligt samlingspunkt i gaden. Det er egentligt også gaderepræsentanterne, der tager snakken om manglende beskæringer af hække mm, men bestyrelsen skal henstille, at husejerne selv tager aktion på, at hæk og hegn højst må være 120 cm og der ikke må hænge grene ud til gene for forbipasserende. En ny udfordring er kommet, da der desværre er husejere, som stiller de nye bio-spande ud på fortovet. Det er ikke tilladt. Alle skraldespande skal stå i forhaverne.

Forhaverne er som kendt ikke udmatrikuleret til den enkelte husejer, så man kan ikke uden bestyrelsens tilladelse opføre bygninger mm i forhaven.

Bestyrelsen vil gerne takke alle gaderepræsentanter for det arbejde, I har lavet i året, der er gået.

Gader og gartner.

Vores unge unge renholdsteam laver et fint stykke arbejde, både i gaderne og ikke mindst arealerne ved containerne.

Konstateres der sætninger i gadernes kantsten, brud på fliser eller andet til gene for færdsel, kan <https://givetpraj.kk.dk/> bruges.

Affald

Heller ikke i år kom der løsninger på affalds-sorteringen. Det er bestemt ikke bestyrelsens repræsentant, der har ligget på den lade side. Men det har virket som om, at man i forvaltningen ikke har kunne finde de rigtige ben at stå på. Vi vil fortsat arbejde på løsninger, der ikke betyder en ophobning af nye skraldespande i vores forhaver. I den forbindelse skal det siges, at Københavns Kommune starter et forsøg med affaldsøer i gaderne på Amager med nye smukt designede skraldespande til mange forskellige slags skrald, som så falder ned i et hul i jorden. Der skal laves over 700 øer på sigt i Københavns Kommune, så måske lander der en ø i Humleby. Vi må erkende, at vi pt. ikke er kommet det mindste skridt videre i samarbejdet med Kommunen.

Afslutning.

Som sagt har vi i bestyrelsen haft det rigtigt travlt i det forløbne år. Og det har ikke været nemmere ved at vi stort set ikke har kunnet mødes fysisk, men har som alle andre været henvist til at se ansigtet og loftet hos de andre bestyrelsesmedlemmer. Men vi har forsøgt at løse de problemer, som er opstået, og heldigvis oplever vi, at medlemmerne bakker op og livligt deltager i drøftelserne om stort og småt. Mange tak for det, det gør det meget sjovere at sidde med i arbejdet.

Og tak til de mange, som på den ene eller anden måde bidrager til at gøre Humleby til et rigtigt godt og rart sted at være.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Pkt. 5 og 6. Budget og Fastsættelse af kontingent

HUMLEBY Budget 2021				
			Regnskab 2020	Budget 2021
INDTÆGTER:				
Samlede kontingentindtægter			936.000	936.000
Kontingent til forsyningsfond			936.000	936.000
Beboerhuset, Ca15: husleje, varme			51.300	123.000
INDTÆGTER I ALT			1.923.300	1.995.000
FASTE UDGIFTER				
Husejerforsikring; incl. Enterprisefors.			612.675	620.000
Beboerhuset, Ca15; varme, el, ejendomsskat,m.m			10.625	114.400
FASTE UDGIFTER I ALT			623.300	734.400
ØVRIGE UDGIFTER:				
ANLÆG OG VEDLIGEHOLDELSE				
Indbetalt til forsyningsfond			936.000	936.000
Rørledninger og brønde			79.684	70.000
Fortove og gader; oprydning			12.622	14.000
ANLÆG OG VEDLIGEHOLDELSE I ALT			1.028.306	1.020.000
MØDER OG ADMINISTRATION				
Generalforsamling og møder			21.105	33.650
Gaver og repræsentation			2.691	3.000
Kontorhold			14.315	20.000
Annoncering i Nabo			20.000	20.000
Drift www.Humbleby.dk			386	3.000
Skattefri godtgørelse			34.650	34.650
PBS - Kontingentoprævning			6.281	8.000
Bankomkostninger			3.862	4.000
MØDER OG ADMINISTRATION I ALT			103.290	126.300
REVISOR,				
Revisor; regnskab			35.000	35.000
Honorar ekstern bistand				50.000
REVISOR og ekstern bistand			35.000	85.000
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER				
Grafitti ; afrensning			9.121	10.000
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT			9.121	10.000
UDGIFTER I ALT				
			1.799.017	1.856.000
Negative renter			(12.049)	10.000
Årets resultat efter renter			112.234	9.300

De kritiske revisorers bemærkninger til årsregnskabet 2020

Husejerforeningen Humleby

De kritiske revisorers påtegning for årsregnskabet 2020.

De kritiske revisorer har gennemgået årsregnskabet for 2020 i overensstemmelse med hidtidig praksis, hvor der blandt andet har været spurgt ind til diverse bilag og udgifter, samt gennemgået bestyrelsens handlingsplan for 2020.

De kritiske revisorer har fået gennemgået forløbet af købet og istandsættelse af beboerhuset samt vandrørsprojektet. Begge projekter er godt i gang, og selvom der har været udfordringer, går det i det store og hele efter planen. De kritiske revisorer er enige i at bestyrelsen skal sikre sig at vandrørsprojektet afsluttes hurtigst muligt.

Derudover kunne det være en mulighed, at der blev set på økonomien i at udskifte brønde løbende i forbindelse med (rotte)skader.

Gennemgangen har ikke givet anledning til yderligere bemærkninger.

Søren Zwinge
Kritisk revisor

Jan Roland Thomsen
Kritisk revisor

**HUSEJERFORENINGEN
HUMLEBY
&
HUSEJERFORENINGEN HUMLEBYS
FORSYNINGSFOND**

**c/o Inger Nielsen
Jerichausgade 30
1777 København V**

CVR. nr. 21 92 55 19

**ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN
1. januar – 31. december 2020**

Årsrapporten godkendt på generalforsamlingen
den 9. marts 2021

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
LEDELSESPÅTEGNING	1
REVISIONSPÅTEGNING	2 - 3
LEDELSESBERETNING	4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5
RESULTATOPGØRELSE for året 2020	6
BALANCE pr. 31. december 2020	7
NOTER	8
HUSEJERFORENINGEN HUMLEBYS FORSYNINGS FOND	9

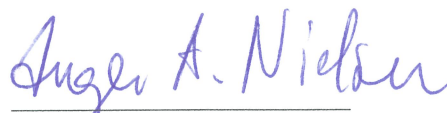
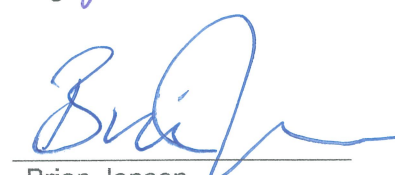
LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2020 for Husejerforeningen Humleby. Den samlede bestyrelse erklærer:

- at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
- at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København 11. februar 2021

BESTYRELSE
Per Skovgaard Andersen
Anna Lisa McBride
Inger A. Nielsen
Peter Holst
Jens Lauritsen
Brian Jensen
Ellen Thrane

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Husejerforeningen Humleby

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Husejerforeningen Humleby for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Østerbro, den 11. februar 2021

Revisionsfirmaet Peter Deiborg

Cvr.nr. 16 34 65 78



Peter Deiborg
Registreret revisor
mne 15575

LEDELSESBERETNING

Husejerforeningen Humleby er forening for samtlige beboelser i bebyggelsen Humleby. Medlemskab til foreningen obligatorisk. Alle medlemmer har stemmeret på foreningens generalforsamling.

Foreningens ledes af en bestyrelse som vælges hvert år på foreningens ordinære generalforsamling.

Husejerforeningen varetager Humlebys juridiske og administrative opgaver. Medlemskontingentet besluttet hvert år på generalforsamlingen. Beløbet dækker bl.a. betaling til den kollektive husforsikring samt vedligeholdelse af kloakker og vandrør, der ejes af Husejerforeningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, med nødvendige tilpasninger samt efter vedtægterne.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 2019.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Indtægter medtages på faktureringsstidspunktet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til daglig drift af foreningen

Finansielle indtægter og udgifter

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og –udgifter.

BALANCEN

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til amortiseret kostpris der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar – 31. december 2020

note	Realiseret	Budget 2020	2019
Samlede kontingentindtægter	936.000	936.000	936.000
Kontingent til forsyningsfond	936.000	936.000	936.000
Huslejeindtægt, Carstensgade	35.300	0	0
Andre indtægter	16.000	0	33.584
INDTÆGTER I ALT	1.923.300	1.872.000	1.905.584
Husejerforsikring	612.675	609.000	606.901
Beboerhuset Carstensgade, alm. drift	10.625	0	0
FASTE UDGIFTER I ALT	623.300	609.000	606.901
Indbetalt til forsyningsfond	936.000	936.000	936.000
Rørledninger & brønde	79.684	70.000	76.452
Fortove og gader, oprydning	12.622	14.000	10.367
ANLÆG & VEDLIGEHOLDELSE I ALT	1.028.306	1.020.000	1.022.819
Generalforsamling & møder	21.105	33.650	25.138
Gaver & repræsentation	2.691	3.000	1.828
Kontorhold	14.315	20.000	12.792
Annoncering i NABO	20.000	20.000	20.000
Drift website www.humleby.dk	386	1.000	386
Skattefri godtgørelse	34.650	34.650	34.650
PBS – kontingentopkrævning	6.281	8.000	6.324
Bankomkostninger	3.862	4.500	3.329
MØDER & ADMINISTRATION I ALT	103.290	124.800	104.447
Revisor og regnskabsmæssig assistance	35.000	35.000	31.250
Honorar extern assistance	0	23.400	21.875
REVISOR, EXTERN ASSISTANCE MV.	35.000	58.400	53.125
Extraordinær rengøring graffiti	9.121	10.000	8.923
Extraordinær plantning af træer i skel	0	0	30.422
EXTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	9.121	10.000	39.345
UDGIFTER I ALT	1.799.017	1.822.200	1.826.637
RESULTAT FØR RENTER & AFSKRIVNINGER	124.283	49.800	78.947
Renteudgifter, negative renter	-12.049	0	-2.637
ÅRETS RESULTAT	112.234	49.800	76.310

BALANCE pr. 31. december 2019

note		2020	2019
	AKTIVER		
	Udlån til Beboerhuset Carstensgade, side 8	0	990.655
	Beboerhus, anskaffelsessum 1.7.2020, side 8	998.405	0
	Beboerhus, forbedring, side 8	187.418	0
	Aktiver i forsyningsfond, side 9	1.057.284	2.645.475
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	2.243.107	3.636.130
	Tilgodehavende kontingent	28.000	18.000
	Periodeafgrænsning husejerforsikring	300.750	300.391
	Tilgodehavender	328.750	318.391
	Likvide beholdninger, Alm. Brand Bank	862.245	639.344
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.190.995	957.735
	AKTIVER I ALT	3.434.102	4.593.865
	PASSIVER		
	Egenkapital 1.1.	823.752	747.442
	Overført af årets resultat	112.234	76.310
	EGENKAPITAL "HUSEJERFORENINGEN"	935.986	823.752
1	EGENKAPITAL i BEBOERHUSET, side 8	998.405	990.655
2	EGENKAPITAL i FORSYNINGSFOND, side 9 - 10	-1.743.167	2.599.225
	EGENKAPITAL I ALT	191.222	4.413.632
	Bankgæld Forsyningsfond	1.482.674	0
	Hensat forbedring beboerhus	200.000	0
	Indskud lejere beboerhus	25.800	0
	Forudbetalt medlemskontingent	40.000	100.000
	Hensat revision og regnskabsudarbejdelse	35.000	31.250
	Skyldige omkostninger, vandrørsprojekt	1.450.975	0
	Skyldige omkostninger	8.431	48.983
	Kortfristet gæld	3.242.880	180.233
	GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	3.242.880	180.233
	PASSIVER I ALT	3.434.102	4.593.865
3	SIKKERHEDSSTILLELSER, side 10		

NOTER

1.

**HUSEJERFORENINGEN HUMLEBY
BEBOERHUSET CARSTENSGADE**

	2020	2019
Udlån 1.1. 2020	990.655	981.073
Overført til anskaffelse Beboerhus	-990.665	9.582
I alt	0	990.655
 Anskaffelse Beboerhus 1.7. 2020	 990.655	 0
Tinglysning ved anskaffelses 1.7. 2020	7.755	0
Forbedring 2020	998.405	0
Forbedring 2021, hensat restforpligtigelse	187.418	0
	12.582	0
Aktiver i alt	1.198.405	0
 Udlån 1.1. overført	 990.655	 0
Tinglysning ved anskaffelses 1.7. 2020	7.755	0
	998.405	0
Forbedringsforpligtigelse jvf. overdragelsesaftale	200.000	0
Passiver i alt	1.198.405	0

2.

HUSEJERFORENINGEN HUMLEBY
FORSYNINGSFOND
Resultatopgørelse for 2020

	2020	2019
Kontingentindtægter opkrævet via Husejerforeningen	936.000	936.000
Renteindtægter	0	0
INDTÆGTER I ALT	936.000	936.000
Honorar til projektering	201.000	83.750
Udskiftning af vandledning	5.010.590	1.210.000
Bankomkostninger; etableringsprovision	50.210	60
Renteudgifter	5.786	2.930
OMKOSTNINGER I ALT	5.267.676	1.296.740
ÅRETS RESULTAT	-4.331.676	-360.740

2.

HUSEJERFORENINGEN HUMLEBY
FORSYNINGSFOND
Balance pr. 31. december 2020

AKTIVER

Mellemregning Beboerhus	200.000	0
Alm. Brand Bank, 7681 4776142	1.057.284	700.650
Nordea Bank, 6891 894 153	0	756.000
Arbejdernes Landsbank, 5336 0517905	0	1.071
Arbejdernes Landsbank, 5336 0244690	0	1.187.754
LIKVIDE BEHOLDNINGER I ALT	1.057.284	2.645.475
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.257.284	2.645.475
AKTIVER I ALT	1.257.284	2.645.475

PASSIVER

Egenkapital primo	2.599.225	2.959.965
Årets resultat	-4.331.676	-360.740
EGENKAPITAL I ALT	-1.732.451	2.599.225
Mellemregning husejerforening	56.086	0
Sydbank vandrørskredit, max. mio. kr. 12	1.482.674	0
Skyldig honorar projektering	1.450.975	46.250
Kortfristet gæld	2.989.735	46.250
GÆLDSFORPLIGTIGELSER I ALT	2.989.735	46.250
PASSIVER I ALT	1.257.284	2.645.475

3.

HUSEJERFORENINGEN HUMLEBY
SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for mellemværende med SYDBANK

- Ejerpantebrev nom 1.500.000, ejendommen Carstensgade 15, 1770 Kbh. V
- Indestående på bankkonto, minimum indestående kr. 3.000.000,
SYDBANK konto 7681 4776142