



Kære Husejer!

Hermed indkaldes i henhold til Husejerforeningen Humlebys love til:

Ordinær Generalforsamling

Tirsdag d. 14. marts 2023, kl. 19.00

KP (tidligere UCC), Auditorium K1.02, Humletorvet 2, Carlsberg Byen

Der vil være skilte og vejvisning

Husejerforeningen vil som sædvanligt stå for kaffe og kage fra kl. 18.30.

For at deltage skal der være betalt kontingent.

Hvert hus kan kun afgive én stemme. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

Venlig hilsen

Bestyrelsen

Per Skovgaard Andersen, formand

Amalie Bang, næstformand

Inger A. Nielsen, kasserer

Jens Lauritsen, bestyrelsesmedlem

Brian Jensen, bestyrelsesmedlem

Heidi Friis, bestyrelsesmedlem

Morten Eriksen, bestyrelsesmedlem

Morten Schaumburg-Müller, 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 vedhæftet

Ad. punkt 3: Revideret regnskab er vedhæftet

Ad. punkt 4: Forslag til Generalforsamlingen:

Forslag fremsendt af bestyrelsen

- a. Bestyrelsen foreslår, at "Guide til Lokalplan" og "Ombygningsvejledning" optrykkes og uddeles til samtlige husejere og kommende husejere

Ad. Punkt 5:

Forslag til budget vedlagt

Ad. punkt 6:

Bestyrelsen foreslår at hæve kontingentet med 100 kr. pr kvartal til 1.100 kr. kvartal.

Begrundelse: Markant stigende udgifter til forsikringspræmie

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

Kontingentet gælder fra 1. april 2023 til 1.april 2024.

Ad. punkt 7:

På valg til bestyrelsen for 2 år:

- a. Valg af kasser: Inger Nielsen (modtager genvalg)
- b. Valg af bestyrelsesmedlem: nyvalg (Heidi Friis modtager ikke genvalg)
- c. Valg af bestyrelsesmedlem: Morten Eriksen (modtager genvalg)
- d. Valg af bestyrelsesmedlem: nyvalg (Jens Lauritzen modtager ikke genvalg)
- e. Valg af bestyrelsessuppleant for 2 år: nyvalg

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: Nis Christensen, Carstensgade 12

Carstensgade, øvre ende: Kira Saabye From, CA27 og Eva Rose Rechnagel, Carstensgade 70

Ernst Meyers Gade: Mikkel Nordberg, Ernst Meyers Gade 19

Freundsgade: Marie, Freundsgade 13 og Julie Gaugler, Freundsgade 4

Jerichausgade, nord: René Hansen, Jerichausgade 15

Jerichausgade, syd og Ny Carlsberg Vej: Gudjon Bjarnasson, Jerichausgade 39

Küchlersgade, nedre ende: (vacant)

Küchlersgade, øvre ende: Søren Rolighed, Küchlersgade 45

Lundbyesgade: Signe Zenia Thomsen, Lundbyesgade 5

Vester Fælledvej: Flemming, Vester Fælledvej 28

Skriftlig Beretning

Det følgende er skriftlig beretning over bestyrelsens aktiviteter opdelt efter bestyrelsesmedlemmernes ansvarsområder i indeværende periode. Denne skriftlige beretning indgår i sin helhed i den beretning, som bestyrelsen aflægger til den ordinære generalforsamling 14. marts 2023.

Den anden tirsdag i marts 2022 kunne vi igen mødes til den ordinære generalforsamling, efter at vi i 2021 måtte afvikle vores generalforsamling virtuelt på grund af corona.

Generalforsamlingen var meget velbesøgt, bl.a. fordi bestyrelsens forslag om en løsning på el-bils-problematikken unægteligt gav anledning til stor debat. Gaden, som af bestyrelsen af praktiske grunde havde stillet forslag om skulle være el-bils-gade, følte sig ikke tilstrækkeligt inddraget i processen. Og fandt ikke løsningen rigtigt ift hele Humleby. Bestyrelsen trak forslaget og generalforsamlingen besluttede at nedsætte et udvalg, som med repræsentanter fra alle gader skulle se på en ny og bedre løsning. Herom senere i beretningen. Et andet større punkt var, at bestyrelsen stillede forslag om en renovering af 1. sal i Beboerhuset, da der var konstateret utæthed i badeværelset, ligesom lejligheden generelt trængte til en renovering. Forslaget blev vedtaget med den bemærkning, at den øgede husleje skulle dække udgifterne til låntagningen til renoveringen. Der var ikke de lovformelige antal tilstedeværende husejere, hvorfor vi måtte ud i en fortsættende generalforsamling, hvor forslaget blev vedtaget, og der kunne derefter indhentes tilbud.

Så det er ikke fordi, der har manglet opgaver i den forløbne bestyrelsesperiode: både vandrørprojektets afslutning, renoveringen af Beboerhuset, drøftelser omkring lokalplanen, affaldsafhentning, trafikken og gaderummets indretning har krævet bestyrelsens opmærksomhed og indsats. Vi har forsøgt at løse sagerne, så godt og hurtigt som muligt.

Vandrørprojektet

Vandrørprojektet blev afsluttet i 2022. De sidste etaper blev gennemført uden de helt store problemer på nær en væltet spand maling og lidt problemer med at få entreprenøren til at udbedre fejl og mangler i nogenlunde normalt tempo.

For naturligvis er der opstået fejl og mangler til stor irritation for de berørte husejere, men i forhold til projektets kompleksitet har der været tale om håndterbare fejl, der er blevet løst i samarbejde mellem entreprenøren, vores rådgivende ingeniør og bestyrelsens repræsentant. Kommunikationen i projektet kunne dog have været bedre.

Set i bagspejlets klare lys – især i betragtning af de stærkt stigende priser på materialer og håndværkere – så var det rigtigt, at generalforsamlingen besluttede at gennemføre projektet i hele Humleby i stedet for i etaper over en årrække.

Egenkapitalen i Forsyningsfonden er som følge af projektet negativ. Vi forventer, at der som planlagt, vil gå 8-9 år med uændret kontingent til Forsyningsfonden, inden lånet er betalt helt ud.

At vores vandrør og kloakrør nu er renoverede viser sig allerede nu i form af mindre udgifter til posten reparation af rør og brønde.

På Generalforsamlingen i 2022 blev der stillet spørgsmål til vores el-net. Om det er tilstrækkeligt dimensioneret, og om vedligeholdelsen er god. Vi har efter råd fra vores ingeniørfirma kontaktet en

autoriseret el-installatør, som kender Humleby særdeles godt. Han har oplyst, at el-nettet er dimensioneret så det kan bære den el-varme, som før fjernvarmens indtog i Humleby, var ret udbredt. Så selvom vi alle får flere og flere el-apparater ind i husene, så finder el-installatøren, at der ikke er behov for yderligere kabling. Og vi har i øvrigt heller ikke været udsat for problemer med vores såkaldte hovedbly, sikringerne, i året løb. Bestyrelsen mener derfor ikke, at der er behov for yderlige tiltag ift el-nettet.

Vi har også fælles bygas-rør, men her siger vores rådgiver, at sådanne rør ikke slides, så disse rør står ikke over for en fornyelse.

Beboerhuset

Vi kan slet ikke forestille os Humleby uden Beboerhuset. Beboerhuset er centrum for meget af livet i Humleby: Fastelavn, private fester, spiseklubber, torsdagsbar, osv. osv. Husejerforeningen købte Beboerhuset af Beboerforeningen i 2021 og har sat det i stand, så det fortsat kan drives som et beboerhus til gavn for Humleby, og som centrum for Beboerforeningens aktiviteter.

Og huset har så sandeligt været brugt i årets løb. Det har været udlejet i næsten alle weekender og på mange hverdage, og der har været afviklet rigtig mange gode arrangementer i Beboerforeningens regis. Det har nok været et ophobet fest-behov efter coronaen. Men det betyder nok også noget, at beboerhuset har fået et moderne og velegnet køkken. Mange gæstekokke roser køkkenet: det er let at arbejde i, selvom pladsen er trang.

Huset er nu totalrenoveret med nyt tag, nyindrettet lejlighed på 2. sal og i 2022 blev 1. sal sat i stand efter beslutning på generalforsamlingen. Vel og mærke til en pris et godt stykke under den bevilling, som blev givet på generalforsamlingen. Desuden har vi i samarbejde med bagboeren skiftet et råddent plankeværk. Nu mangler vi kun at få lavet trappen ved hovedindgangen, så den både er hensigtsmæssig og følger lokalplanen.

Vi har optaget en kassekredit til renoveringen af Beboerhuset. Renten er steget, men Beboerhuset kan med den husleje, vi får ind, næsten hvile i sig selv. Renoveringen giver ikke anledning til kontingentforhøjelse.

Drømmen om at udskifte de noget tunge møbler til et lidt mere moderne sæt, håber vi at kunne realisere i samarbejde med Beboerforeningen på et passende tidspunkt.

Forsikring

Som bekendt er Humlebys huse omfattet af en fælles forsikring i Topdanmark. Forsikringen dækker først og fremmest den lovbestemte brandforsikring, inklusive el-skade, men også glas, sanitet og insekt og svampeskader, stikledninge, hus- og grundejeransvar rørskader, men med et fradrag, hvis rørene er af ældre dato, der er en mindre selvrisiko. Det er lykkedes os i en række år at holde forsikringspræmien nede, og vi har et fortrinligt samarbejde med selskabet. Der har været enkelte rigtig store skade, og en række småskader. De stigende håndværkerudgifter betyder at forsikringsselskaberne generelt har bebudet stigninger. Det gælder desværre også hos os. Forsikringsselskabet har varslet en forhøjelse på næsten 50 %! Bestyrelsen har taget to andre tilbud med forskellig grad af selvrisiko, og vi kommer ikke uden om en præmieforhøjelse med en balanceret selvrisiko. Nærmere herom på generalforsamlingen. På baggrund af den forhøjede forsikringspræmie indstiller bestyrelsen, at kontingentet til daglig drift hæves med 100 kr. pr. kvartal.

Arbejdet med overholdelse af lokalplan

Humbleby er som bekendt omfattet af en bevarende lokalplan, der sikrer bebyggelsens ensartede præg og kvaliteter. Vi har alle en fælles interesse – også økonomisk - i at være med til at bevare et kulturhistorisk miljø med fine arkitektoniske værdier.

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".

Der har også i år været meget arbejde med overholdelse af lokalplanen. Der foregår stadig større og mindre ombygninger, og det har medført et stort antal henvendelser til bestyrelsen, som har rådgivet de enkelte husejere. En særlig udfordring har været, når hele huset bliver ombygget inden ejeren flytter ind. Som ny husejer er Husejerforeningens vedtægter og lokalplan 268 måske ikke det første, man kaster sig over, og håndværkerne er i mange tilfælde ikke opmærksomme på, at der ligger en lokalplan, som regulerer facaderne mm. Vi forsøger at være mere pro-aktive ift. nye husejere, som bliver gjort opmærksomme på bestemmelserne i vedtægterne, og om bestyrelsens rolle ved byggeprojekter. Alle er jo interesseret i, at husene kan være rammen om et moderne familieliv, samtidig med at bebyggelsens helhed bevares.

Det har særligt været spørgsmål om afrensning af facader, antal døre mod gården, antal vinduer og deres placering i tagfladen, skure i forhaven og høje terrasser på havesiden, der har givet anledning til drøftelser. De fleste spørgsmål er løst i en god dialog, men nogle sager udestår.

I de tilfælde, hvor en ombygning umiddelbart strider mod lokalplanen, eller hvor bestyrelsen er i tvivl om fortolkningen, eller hvor vi ikke har kunne opnå enighed med husejeren om fortolkning af lokalplanen, forelægger vi sagen for Teknik og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune, som så må afgøre, om der skal gives dispensation eller påbud. Husejerforeningen er ikke myndighed. I sidste ende er det Københavns Kommune, som har påtaleretten over for Husejeren.

Desværre kan det tage ganske lang tid at få færdigbehandlet sagerne. Den gennemsnitlige behandlingstid i Teknik og Miljøforvaltningen er pt. 9. mdr. Og vi har sager, der har ligget i flere år. Det er stærkt utilfredsstillende for husejere og for bestyrelsen, at der kan gå år, for der foreligger en endelig afgørelse.

"Hold Humleby Vedlige" er lavet i en tid, hvor husejeren ofte selv vedligeholdte husene. Dele af den er forældet, og det nye Bygningsreglement fra 2018 betyder også nye krav. Vi har, sammen med arkitekt Niels Jeppe Hansen, færdiggjort en "Guide til Lokalplan", som udover gode råd mere klart fortolker lokalplanens bestemmelser. Vi har indsendt den til Teknik og Miljøforvaltningen for at få deres bemærkninger til Guiden. Vi indstiller til generalforsamlingen, at Guiden trykkes og uddeles til alle husejere, ligesom vi vil inviterer alle Husejere til gennemgang og dialog i beboerhuset. Vi forslår, at den trykkes, da vi har erfaret, at nye husejere og deres håndværkere er lettere at være i dialog med, når vi står med Guiden i hånden, og den ikke blot ligger på hjemmesiden.

På generalforsamling i 2021 vedtog vi, at der i samarbejde med et ingeniørfirma skulle udarbejdes en Ombygningsvejledning i forhold lovgivning og bygningsreglement, men også ift statik, nedrivning af mure og især udgravning af kældre. På grund af coronaen foreligger Ombygningsvejledningen først nu. Også den foreslår vi trykt og uddelt til nye og nuværende husejere.

Carlsberg Byen

Byggeriet af Carlsberg Byen nærmer sig sin afslutning. De sidste byggerier ligger ud mod Ny Carlsbergvej, som unægtelig er blevet meget befærdet, men efter sidste års store problemer med spunsning, så ser det ud til, at byggeriet kan afsluttes nogenlunde støjfrit. Håndværkerne har lært, at de først må starte kl. 7. og skal afslutte arbejdet senest kl 19.00.

Når byggeriet er færdigt skal Ny Carlsberg Vej reetableres med træer og brolægning. Da Ny Carlsberg Vejs brostensforløb er fredet, skal vi i bestyrelsen fortsat arbejde proaktivt for at sikre, at Carlsberg Byen og Københavns Kommune gør hvad de kan for at sikre dispensation til indretning af fartbegrænsende

foranstaltninger på Ny Carlsberg Vej. Vi er fortsat en del generet af varebiler, der lægger af for enden af vores langgader. Det er åbenbart svært at få gps-erne på varevognene rettet ind – eller også er det bare dovenskab.

Vi er løbende i fornuftig dialog med Carlsberg Byen om beskæring af træer. Spørgsmålet om cykel-trafikken orienterer vi om i afsnittet om Trafik-udvalget.

Gaderumsudvalget

Efter sidste års diskussion på generalforsamlingen, hvor bestyrelsen forelagde, men måtte trække et forslag om el-standere, blev der nedsat et udvalg, hvor opgaven var at lave en samlet løsning, der gerne på én gang løste parkeringsproblemerne, affaldsafhentning, bedre legefælled og el-ladestander i hele Humleby. Det blev vedtaget, at udvalget skulle have repræsentanter fra alle gader. Det har dog været vanskeligt at få etableret et udvalg med tilstrækkelig bred forankring i Humleby, selvom bestyrelsen flere gange har forsøgt at få arbejdet i gang og afholdt flere møder. Hvis vi ikke selv kommer med et udspil, så må vi afvente, hvad kommunen og diverse private operatører finder på ift. el-standere mm. Mht. delebiler er der sket noget: To private udbydere har fået kommunens tilladelse til at oprette delebils-pladser. Så Küchlersgade er blevet beriget med 3 delebilspladser. Den ene tydeligvis for at betjene Carlsberg-byen, som ikke har oprettet delebilspladser i deres kældre.

Vores veje er kommunale, men bestyrelsen mener, at det er bedre, at vi er udfarende og styrer situationen, end at vi får trukket en løsning ned over hovedet på os i Humleby, men som landet ligger, så må vi erkende, at vi ikke har en løsning. Vi får flere og flere biler i København, på Vesterbro og i Humleby, men ikke flere offentlige parkeringspladser.

I 2021 fik vi forhandlet en god aftale på plads med BINGS, så op til 60 biler - mod betaling naturligvis – kan parkere derovre om aftenen og natten og hele døgnet i weekender og på. Der er også 8 ladestander. Aftalen fortsætter også i år til glæde for mange i Humleby. Der er en lille venteliste til p-plads hos BINGS, og hvis I overvejer at få en plads, så skriv jer endelig op, så vi kan se, at der stadig er en interesse for Bings P-ordning. I skriver jeg op på vores website, under parkering.

Trafikudvalget

På generalforsamlingen blev det foreslået, at arbejdes med trafiksikkerheden og især farten i Humleby. Det blev fremhævet, at selvom der pt er 15km/t i hele Humleby, så kan man ofte se biler suse af sted med 30-40-50 km/t.. Både humlinge og udefrakommende er syndere, især Jerichausgades bare ende uden forhaver blev fremhævet. Spørgsmålet blev rejst, om vi kan tydeliggøre skiltningen, og om bumpene kan laves højere.

Bestyrelsen indkaldte på den baggrund medlemmer til et trafikudvalg, som kunne arbejde med problematikken, foreslå løsninger, og prøve forskellige løsninger af, som så kunne forelægges og evt. vedtages på dette års generalforsamling.

Udvalget har haft 5-6 medlemmer foruden én fra bestyrelsen. Arbejdet har koncentreret sig om hovedsageligt tre ting:

Nedsættelse af hastigheden, hvor man i Jerichausgades bare ende har forsøgt at indskrænke gaden ved hjælp af kegler, som så senere kunne erstattes af lidt kønnere blomsterkasser. Skiltning med legende børn. Og endelig flyers til alle i Humleby under mottoet: "Farten ned og humøret op". Det virker som om, at det har øget opmærksomheden og skabt lidt mere rum for legende småbørn i gaden.

Selvom Küchlersgade er legegade/opholdsgade med 15 km/t bliver vi "beriget" af hurtige racercykler og hurtige el-christiania-cykler med stolte mødre og fædre på vej til børnehaven bag elefanterne. En humling er ligefrem blev kørt ned med brud på hoften som følge. Vi tog kontakt til Carlsberg Byen, da deres skiltning også var uklar: måtte man cykle eller ikke cykle på stien "Vesten for Humlen". Efter nogen tid fandt Carlsberg Byen og kommunen ud af, at Carlsberg Byen godt måtte forbyde cykling. Nye skilte kom op, men noget

skjult bag buske. Og den hurtige cykling er fortsat ufortrødent. Vi har foreslået Carlsberg Byen at sætte bomme op, men de vil se tiden an, siger de. Vi kan jo ikke gøre mere, og slet ikke lege politibetjente på vores gader, hvor det faktisk er lovligt at cykle – med nedsat hastighed - men ikke alle tager skiltene med lege- og opholdsgader alvorligt. Eller også forstår man ikke meningen med dem?

Som det tredje punkt har vi skrevet til kommunen og bedt om, at skiltene for enden af langgaderne bliver mere synlige. Dog uden direkte resultat.

Og dog: kommunen har nemlig fornyeligt henvendt sig til bestyrelsen, da de ønsker at genoprette Jerichausgade. De mener ikke, at de nuværende forhold med bump og gadeprofil er hensigtsmæssige eller lovlige. Deres forslag er, at dele af Jerichausgade får påbud med 30 km/t og dele fortsætter som lege- og opholdsgade med anbefalet 15 km/t. Bestyrelsen synes, at det er vigtigt, at hele Humleby bliver genoprettet på en fælles måde. Og vi synes, at det vil være meget problematisk, hvis hele Humleby ikke længere er Lege- og opholdsområde, og har foreslået kommunen, at de nok genopretter hele Jerichausgade med ny asfalt, fortove og solide bump, men fastholder gadens status som de øvrige gader i Humleby.

Vi har i to perioder været medlemmer af Vesterbro Lokaludvalg, som på vores foranledning har presset på over for Københavns Kommune for at få en mere sikker Vester Fælledvej med cykelsti, 40 km og bump. Nu er der etableret bus-venlige bump, men hastighedsnedsættelsen lader vente på sig. Måske kommer der en generel nedsættelse af hastigheden på Københavns mindre veje, men hvad det betyder for os, og f.eks. Ny Carlsberg Vej får vi se.

Fjernelse af graffiti

Generalforsamlingen vedtog i 2019, at Husejerforeningen tegner abonnement til graffiti-bekæmpelse. Det har fungeret tilfredsstillende også i 2022. Bestyrelsen foreslår, at ordningen opretholdes.

Der er lavet et meget smukt gavl-maleri på "vores" pudsede gavl på Vester Fælledvej. Husejerforeningen har i og for sig ikke været involveret, men det gav anledning til, at vi foreslog Radius at den nærliggende transformerstation blev afrenset. Det ville klæde byen. Selvom vi brugte en husejers gode kontakter til Radius var svaret negativt: Radius mente ikke, at de skulle holde deres bygninger fri for graffiti, da de *udelukkende* var sat i verden for at skaffe billige priser på el til deres forbrugere. Den lader vi lige stå lidt!

E-mail som kommunikation og www-humbleby.dk

Generalforsamlingen vedtog i 2017, at Husejerforeningen fremover kun bruger e-mail. De allerfleste har tilmeldt sig. Der er kun få husejere, som vi fortsat betjener med papir-post. Desværre mangler vi stadig tilmeldinger fra enkelte husejere. Meld jer til her; humbleby.dk/mail.

Vores hjemmeside har i mange været passet af et medlem af bestyrelsen. Det har fungeret fint. Vi har en god og informativ hjemmeside, og vi får hurtigt opdateret ting og sager. Men det er jo ikke nødvendigvis sådan, at der altid sidder en it-kyndig i bestyrelsen. Vi må se i øjnene, at der kan blive brug for andre løsninger ift en velfungerende hjemmeside.

Gaderepræsentanter:

Endelig har vi kunnet gennemføre vores årlige gaderengøring igen. Vores gaderepræsentanter har blandt andet stået for denne del, som er et hyggeligt samlingspunkt i gaden. Bestyrelsen vil gerne takke alle gaderepræsentanter for det gode arbejde, I har lavet.

Gader og gartner.

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

Vi drøfter løbende med kommunen om beskæring af gadernes træer, men beskæringerne i forhaverne må husejerne selv tage aktion på. Hæk og hegn højst må være 120 cm, og der ikke må hænge grene ud til gene for forbipasserende. Forhaverne er som bekendt ikke udmatrikuleret til den enkelte husejer, husejeren har brugsret, men ikke ejendomsret til forhaven. Men beskæring og i øvrigt fejning af fortov mm er fortsat Husejerens glæde.

Affald.

Kommunen vil gerne have plads til nye flotte affaldsøer. De er så pæne, at Københavns Kommune kalder dem "nye københavn-ikoner". Dem får vi også til Humleby, dog ikke på egne arealer, men i bekvem afstand. Tre bliver placeret ved Trøjborgvej 2, og er beregnet til tekstilaffald, plast og mad- og drikkekartoner, samt glas, en fjerde kommer til at stå på Købkes Plads ligeledes beregnet til tekstil. Vores eksisterende aviscontainere og flaskecontainer bliver ikke berørt. I øvrigt vil der fortsat være en nærgenbrugsstation ved den gamle Enghave Station på Sdr. Boulevard. Vi kan trække vejret, men ikke længe: i løbet af dette år skal hver husstand skaffe plads til to to-kammer beholdere foran huset. Det kunne måske friste nogen til permanent at lade skraldespanden incl. biospanden stå på fortovet. Men det er fortsat ikke tilladt.

Vi fik indført, at affaldsoperatøren nu bruger små renovationsbiler. Dog ikke, når der skal hentes storskrald. De dage, hvor det sker, må man godt være tilbageholdende med kreativ parkering.

Afslutning.

Det har været et travlt år i bestyrelsen. Vi har forsøgt at løse vores opgaver i et godt samarbejde med husejerne. Vi føler, at der bliver bakket godt op om arbejdet. Og vi synes fortsat, at det er sjovt og givende at sidde med i bestyrelsen. Men der sker en naturlig udskiftning, og vi opfordrer nye til at indgå i bestyrelsesarbejdet.

Tak til alle de Husejere, som på den ene eller anden måde har hjulpet bestyrelsen og som har bidraget til at gøre Humleby til et rigtig godt og rart sted at være. Særlig tak til Beboerforeningens bestyrelse, vi glæder os til det fortsatte samarbejde.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

De kritiske revisorers bemærkninger til årsregnskabet 2022

Husejerforeningen Humleby

De kritiske revisorers påtegning for årsregnskabet 2022.

De kritiske revisorer har gennemgået årsregnskabet for 2022 i overensstemmelse med hidtidig praksis, hvor der blandt andet har været spurgt ind til diverse bilag og udgifter, samt gennemgået bestyrelsens handlingsplan for 2022.

I regnskabet for Husejerforeningen Humleby er der, ud over husejerforeningen, indtægter og udgifter for parkering hos Bing, beboerhuset og forsyningsfonden. De tre områder må ikke påvirke ejerforeningens regnskab og derfor opfordrer de kritiske revisorer bestyrelsen til for parkering og beboerhuset, ligesom med forsyningsfonden, at lave en oversigt, så det let kan ses, at dette også er gældende.

Gennemgangen har ikke givet anledning til yderligere bemærkninger.

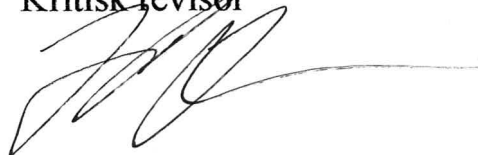
Søren Zwinge

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 2022**

Årsrapporten godkendt på generalforsamlingen
den 2023

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
LEDELSESPÅTEGNING	1
REVISIONSPÅTEGNING	2 - 3
LEDELSESBERETNING	4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5
RESULTATOPGØRELSE for året 2022	6
BALANCE pr. 31. december 2022	7
NOTER	8
HUSEJERFORENINGEN HUMLEBYS FORSYNINGS FOND	9

LEDELSESPÅTEGNING

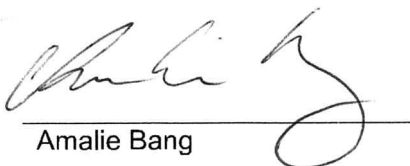
Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2022 for Husejerforeningen Humleby. Den samlede bestyrelse erklærer:

- 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.

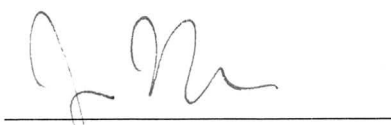
København 27. februar 2023

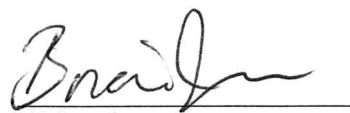
BESTYRELSE

Per Skovgaard Andersen

Amalie Bang

Inger A. Nielsen

Morten Eriksen

Jens Lauritsen

Brian Jensen

Heidi Friis

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Husejerforeningen Humleby

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Husejerforeningen Humleby for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' retningslinier for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Husejerforeningen medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse, ikke været underlagt revision.

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 regnskabsbrugerne 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 revisionshandlinger 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.

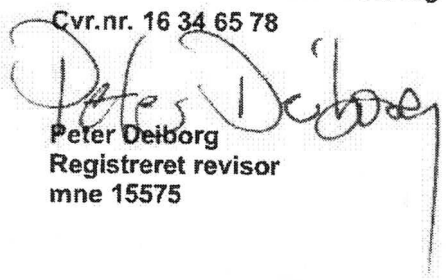
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 27. februar 2023

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 er obligatorisk for husejere, iht. foreningens vedtægter § 2.

Alle medlemmer uden restance har stemmeret på foreningens generalforsamling, i henhold til foreningens vedtægter § 7.

Husejerforeningen Humleby er ejer og forestår drift og vedligehold af foreningens beboerhus, Carstensgade 15.

Foreningens ledes af en bestyrelse som vælges hvert år på foreningen 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 kloaker og vandrør, der ejes af Husejerforeningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, med nødvendige tilpasninger samt efter vedtægterne.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 2021.

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 2022

note	2022	2021
Samlede kontingentindtægter	936.000	936.000
Kontingent til forsyningsfond	936.000	936.000
Huslejeindtægt, beboerhus	130.750	122.100
Andre indtægter, parkering	237.747	37.500
Andre indtægter	45.015	26.000
INDTÆGTER I ALT	2.285.512	2.057.600
Husejerforsikring	621.112	629.098
Beboerhus, alm. drift	135.748	61.659
FASTE UDGIFTER I ALT	756.860	690.757
Indbetalt til forsyningsfond	936.000	936.000
Rørledninger & brønde	16.698	16.616
Fortove og gader, oprydning	15.790	16.542
ANLÆG & VEDLIGEHOLDELSE I ALT	968.488	969.158
Generalforsamling & møder	25.906	6.898
Gaver & repræsentation	2.802	2.663
Kontorhold	15.250	16.875
Annoncering i NABO	20.000	20.000
Drift website www.humleby.dk	1.030	386
Skattefri godtgørelse	31.600	26.950
PBS – kontingentopkrævning	6.263	6.390
Bankomkostninger	17.105	3.076
MØDER & ADMINISTRATION I ALT	119.956	83.238
Revisor og regnskabsmæssig assistance	35.000	35.000
Honorar extern assistance	132.500	56.031
REVISOR & EXTERN ASSISTANCE MV. I ALT	167.500	91.031
Graffiti	8.997	9.294
Trafikudvalg og farveprøver	9.735	5.850
Andre udgifter, parkering	227.746	37.500
EXTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	246.474	52.644
UDGIFTER I ALT	2.259.102	1.886.828
RESULTAT FØR RENTER & AFSKRIVNINGER	26.410	170.772
Renteudgifter, negative renter	-6.146	-8.898
ÅRETS RESULTAT	20.264	161.874

BALANCE pr. 31. december 2022

note		2022	2021
	AKTIVER		
	Beboerhus, anskaffelsessum 1.7.2020, side 8	998.405	998.405
	Beboerhus, forbedring, side 8	1.772.431	1.321.875
	Aktiver i forsyningsfond, side 9	0	3.033.228
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	2.770.836	5.353.508
	Tilgodehavende kontingent	72.000	28.000
	Depositum Bing P-plads	18.750	18.750
	Periodeafgrænsning husejerforsikring	315.147	306.337
	Tilgodehavender	405.897	353.087
	Likvide beholdninger, Sydbank	650.807	573.164
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.056.704	926.251
	AKTIVER I ALT	3.827.540	6.279.759
	PASSIVER		
	Egenkapital 1.1.	1.097.860	935.986
	Overført af årets resultat	20.264	161.874
	EGENKAPITAL "HUSEJERFORENINGEN"	1.118.124	1.097.860
1	EGENKAPITAL i BEBOERHUSET, side 8	1.198.405	1.198.405
2	EGENKAPITAL i FORSYNINGSFOND, side 9 - 10	-8.201.792	-8.583.869
	EGENKAPITAL I ALT	-5.885.263	-6.287.604
	Banklån Sydbank, forsyningsfond	7.563.483	10.982.102
	Kassekredit Sydbank, forbedring beboerhus	1.841.235	1.440.679
	Indskud lejere beboerhus	25.800	25.800
	Forudbetalt medlemskontingent	4.000	16.000
	Forudbetalt parkering, beboere	59.255	52.610
	Hensat revision og regnskabsudarbejdelse	35.000	35.000
	Skyldige omkostninger	184.030	15.172
	Kortfristet gæld	9.712.803	12.567.363
	GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	9.712.803	12.567.363
	PASSIVER I ALT	3.827.540	6.279.759
3	SIKKERHEDSSTILLELSER, side 10		

NOTER

1.

HUSEJERFORENINGEN HUMLEBY
BEBOERHUSET CARSTENSGADE

	2022	2021
Anskaffelse Beboerhus 1.7. 2020	990.655	990.655
Tinglysning ved anskaffelses 1.7. 2020	7.750	7.750
	<u>998.405</u>	<u>998.405</u>
Forbedring 2020	187.418	187.418
Forbedring 2021	1.119.135	1.119.135
Forbedring 2022	402.500	0
Finansieringsomkostninger, akkumuleret	63.378	15.322
	<u>2.770.836</u>	<u>2.320.280</u>
Aktiver i alt	<u>2.770.836</u>	<u>2.320.280</u>
Indestående 1.1.	1.198.405	1.198.405
Forbedringsudgifter	1.509.053	1.106.553
Finansieringsomkostninger, akkumuleret	63.378	15.322
	<u>2.770.836</u>	<u>2.320.280</u>
Passiver i alt	<u>2.770.836</u>	<u>2.320.280</u>

2.

HUSEJERFORENINGEN HUMLEBY
FORSYNINGSFOND
 Resultatopgørelse for 2022

	2022	2021
Kontingentindtægter opkrævet via Husejerforeningen	936.000	936.000
INDTÆGTER I ALT	936.000	936.000
Honorar til projektering	0	159.000
Udskiftning af vandleddning	305.915	7.507.497
Finansieringsomkostninger	248.008	110.205
OMKOSTNINGER I ALT	553.923	-7.776.702
ÅRETS RESULTAT	382.077	-6.840.702

Balance pr. 31. december 2022

AKTIVER	2022	2021
Sydbank, 7681 4776142	0	3.033.228
LIKVIDE BEHOLDNINGER I ALT	0	3.033.228
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	0	3.033.228
AKTIVER I ALT	0	3.033.228
PASSIVER		
Egenkapital primo	-8.583.869	-1.743.167
Årets resultat	382.077	-6.840.702
EGENKAPITAL I ALT	-8.201.792	-8.583.869
Mellemregning husejerforening	638.309	634.995
Sydbank banklån nom. t.kr. 7.921	7.563.483	10.982.102
Kortfristet gæld	8.201.792	11.617.097
GÆLDSFORPLIGTIGELSER I ALT	8.201.792	11.617.097
PASSIVER I ALT	0	3.033.228

3.

HUSEJERFORENINGEN HUMLEBY (sikkerhedstillelser)

Til sikkerhed for mellemværende med SYDBANK

- Ejerpantebrev nom. kr. 2.000.000 i ejendommen Carstensgade 15

HUMLEBY Budget 2023			
	Regnskab 2022	Budget 2022	Budget 2023
INDTÆGTER:			
Samlede kontingentindtægter	936.000	936.000	1.006.200
Kontingent til forsyningsfond	936.000	936.000	936.000
Beboerhuset: husleje, varme	130.750	141.600	156.000
Parkering	237.747		
Andre indtægter	45.015		
INDTÆGTER I ALT	2.285.512	2.013.600	2.098.200
FASTE UDGIFTER			
Husejerforsikring	621.112	660.000	730.036
Indbetalt til forsyningsfond	936.000	936.000	936.000
FASTE UDGIFTER I ALT	1.557.112	1.596.000	1.666.036
ØVRIGE UDGIFTER:			
Rørledninger og brønde	16.698	40.000	44.664
Fortove og gader; oprydning	15.790	14.000	16.000
ANLÆG OG VEDLIGEHOLDELSE I ALT	32.488	54.000	60.664
MØDER OG ADMINISTRATION			
Generalforsamling og møder	25.906	33.650	21.000
Gaver og repræsentation	2.802	3.000	3.000
Kontorhold	15.250	20.000	16.000
Annoncering i Nabo	20.000	20.000	20.000
Drift www.Humleby.dk	1.030	500	4.500
Skattefri godtgørelse	31.600	34.650	39.000
PBS - Kontingentoprævning	6.263	8.000	8.000
Bankomkostninger	17.105	4.000	4.000
MØDER OG ADMINISTRATION I ALT	119.956	123.800	115.500
REVISOR,			
Revisor; regnskab	35.000	35.000	35.000
Honorar ekstern bistand	132.500	110.000	
REVISOR og ekstern bistand	167.500	145.000	35.000
BEBOERHUSEt, CA15			
Beboerhuset, varme, el, ejendomsskat, m.m		60.686	81.000
Beboerhuset, reparationer			10.000
Beboerhuset, renter	135.748	50.000	100.000
BEBOERHUSEt I ALT	135.748	110.686	191.000
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
Grafitti ; afrensning	8.997	10.000	10.000
Optryk af Guide til lokalplan			20.000
Trafikudvalget	9.735		
Parkering	227.746		
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	246.478	10.000	30.000
UDGIFTER I ALT	2.259.282	2.039.486	2.098.200
Negative renter	6.146	10.000	-
Årets resultat efter renter	20.264	(35.886)	-