



Kære Husejer!

Hermed indkaldes i henhold til Husejerforeningen Humlebys vedtægter til:

Ordinær Generalforsamling

Tirsdag d. 10. marts 2026, kl. 19.00

KP, 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

Amalie Bang, formand

Morten Schaumburg-Müller, næstformand

Inger A. Nielsen, kasserer

Brian Jensen, bestyrelsesmedlem

Mikkel Mosthaf, bestyrelsesmedlem

Morten Eriksen, bestyrelsesmedlem

Peter Høgenhaven, bestyrelsesmedlem

Morten Wiene, bestyrelsessuppleant

Gitte Dyrby, bestyrelsessuppleant

Dagsorden for generalforsamlingen

I henhold til vedtægterne:

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 halvårligt kontingent
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 fremsat af bestyrelsen

Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægterne, således at bestyrelsen kan kræve, at lejere af beboerhuset er medlem af Beboerforeningen Humlen.

Forslag til vedtægtsændringer i den forbindelse: Ordlyden af vedtægternes § 30, 3. punktum bliver herefter:

Nugældende:

§ 30, 3. punktum:

Husudvalget og Bestyrelsen for Husejerforeningen påser at beboerhuset stilles til rådighed for Beboerforeningen Humlens medlemmer på samme vilkår som egne medlemmer.

til:

Husudvalget og Bestyrelsen for Husejerforeningen påser at beboerhuset stilles til rådighed for Beboerforeningen Humlens medlemmer på samme vilkår som egne medlemmer.

Husejerforeningen Humlebys bestyrelse kan beslutte, at medlemskab af Beboerforeningen Humlen er en betingelse for at kunne leje beboerhuset.

Forslag fremsat af medlemmer

Der er ikke fremsat forslag af medlemmer.

Ad. Punkt 5:

Forslag til budget er vedlagt.

Ad. punkt 6:

Bestyrelsen foreslår uændret kontingent på 2.200 kr. pr. halvår

Ligeledes foreslår bestyrelsen uændret kontingent til Forsyningsfonden på 2.000 kr. pr. halvår for de medlemmer, som ikke har indfriet egen andel af Husejerforeningen Humlebys foreningslån.

Kontingentet gælder fra 1. april 2026 til 1. april 2027.

Ad. punkt 7:

På valg til bestyrelsen for 2 år:

- a. Valg af formand: Amalie Bang (modtager genvalg)
- b. Valg af bestyrelsesmedlem: Brian Jensen (modtager genvalg)
- c. Valg af bestyrelsesmedlem: Peter Høgenhaven (modtager ikke genvalg)
- d. Valg af bestyrelsessuppleant: Morten Wiene (modtager genvalg)

Øvrige valg:

g. På valg som ekstern, registreret revisor: Jannik Petersen, VIP Revisor ApS

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

- i. Gaderepræsentanter, bestyrelsen indstiller følgende:
 - Bissensgade: Anna Tovgaard, Bissensgade 18
 - Carstensgade, nedre ende: Nis Christensen, Carstensgade 12
 - Carstensgade, øvre ende: 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: Svend Erik Petersen, Küchlersgade 6
 - Küchlersgade, øvre ende: Søren Rolighed, Küchlersgade 45
 - Lundbyesgade: Esben Bjerre, Lundbyesgade
 - 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 10. marts 2026.

Generalforsamlingen 11. marts 2025 var som vanligt velbesøgt, selvom der ikke var de helt store ting på plakaten.

Som følge af det afsluttede vandrørprojekt er egenkapitalen i Forsyningsfonden negativ. Grundet det ændrede rentemiljø, blev der på generalforsamlingen i 2024 vedtaget en model, hvor de, der ønsker det, kan betale deres andel af Forsyningsfondens negative egenkapital ud, og i en periode være fritaget for indbetaling til fonden. Da lånet er optaget af Husejerforeningen, vil man dog fortsat hæfte for gælden. Vi åbner for betaling af egen andel af restgælden en gang årligt i september.

Bestyrelsen har i årets løb haft en del arbejde med opfølgning på lokalplan, vores veje, trafikken og affaldshåndtering. Vi har forsøgt at løse sagerne, både de langsigtede og de akutte, så godt og hurtigt som muligt.

Vandrørprojektet

Vandrørprojektet blev afsluttet i 2022. Set i bakspejlets 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.

De nye rør, kan vi konstatere, har betydet betydelige besparelser – også i dette års driftsregnskab.

Beboerhuset

Humbleby uden Beboerhuset er ikke Humleby. Beboerhuset er centrum for meget liv i Humleby: Fastelavn, private fester, spiseklubber, strikkeklub, torsdagsbar med mere. 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. Det har været en god beslutning.

Der udestår stadig gæld på kassekreditten, som blev optaget ifm. den nødvendige renovering af beboerhuset. Med de nuværende afdrag er det forventningen, at kassekreditten er nedbragt om otte år. Afdragene finansieres dels af lejeindtægter, dels af et løbende mindre overskud i Husejerforeningen. Når kassekreditten er nedbragt helt, er det forventningen og forhåbningen, at lejeindtægterne vil kunne finansiere Husejerforeningens andel af den løbende drift af huset. Husejerforeningen vil i starten af den kommende periode lave en opgørelse over, hvor meget købet af beboerhuset har kostet Husejerforeningen, og lave et budget for fremtiden, som vil blive publiceret på hjemmesiden.

Huset har været udlejet i næsten alle weekender og på mange hverdage, og der har været afviklet flere gode arrangementer i Beboerforeningens regi.

Bortset fra enkelte nødvendige løbende vedligeholdelser har der ikke været behov for at bruge penge på Beboerhuset.

Husejerforeningen er i løbende dialog med Beboerforeningen om brug og vedligehold af Beboerhuset.

Forsikring

Humblebys huse er omfattet af en fælles forsikring. Forsikringen dækker først og fremmest den lovbestemte brandforsikring, inklusive el-skade, men også glas, sanitet og insekt og svampeskader, stikledninger, hus- og grundejeransvar, rørskader, men med et fradrag, hvis rørene er af ældre dato.

Bestyrelsen er i dialog med vores forsikringselskab Tryg om, hvorvidt vi bør udvide dækningen til at gælde flere former for vandskader end det i dag er tilfældet.

Bestyrelsen minder om, at det som udgangspunkt er husejer selv, som betaler selvrisiko ved skader, men at der er visse undtagelser til denne hovedregel, såfremt der fx sker skade på en brønd eller et kloakrør, som ejes af husejerforeningen. Ejerforholdene er komplicerede, men man kan læse mere i advokatnotat om de specifikke ejerforhold på foreningens hjemmeside.

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 facader 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 til stadighed større og mindre ombygninger, og det har medført et vist antal henvendelser til bestyrelsen, som har rådgivet de enkelte husejere. Behovet for rådgivning har helt klart været nedadgående efter, at vi fik udarbejdet ”Guide til Lokalplan”, og det har været lettere at drøfte sagerne med husejerne og deres håndværkere. Det har i flere tilfælde været nødvendigt at kontakte 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 i kommunen. Den gennemsnitlige behandlingstid i Teknik og Miljøforvaltningen er på op mod et år. Og vi har sager, der har ligget i flere år. Det er stærkt utilfredsstillende for husejere og for bestyrelsen, at der kan gå år, før der foreligger en endelig afgørelse.

På generalforsamlingen i 2021 vedtog vi, at der i samarbejde med et ingeniørfirma skulle udarbejdes en ombygningsvejledning i til forhold lovgivning og bygningsreglement, men også ift. statik, nedrivning af mure og især udgravning af kældre. Ombygningsvejledningen ligger på humleby.dk og den er blevet trykt og uddelt til nye og nuværende husejere samt ejendomsmæglere.

Carlsberg Byen

Byggeriet af Carlsberg Byen nærmer sig sin afslutning. Vi er fortsat en del generet af varebiler, der læsser af for enden af vores langgader. Det er åbenbart svært at få gps-erne på varevognene rettet ind.

Vi påtænker at fortsætte den tidligere dialog med Carlsberg Byen om beskæring og udskiftning af træer til lavere frugttræer.

Gaderums- og trafikudvalget

Som det også var et tema på sidste års ordinære generalforsamling, er vejene i Humleby i ringe forfatning, og bestyrelsen har over de sidste par år brugt meget tid på dialog med Københavns kommune, som har ansvaret for vedligeholdelse af vejarealet.

I første omgang var det som bekendt kommunens opfattelse, at en renovering af vejene i Humleby ville betyde, at vejenes status som lege- og opholdsområde ikke længere kunne opretholdes, da vores veje i forhold til indretning og parkering ikke opfylder de nuværende standarder og krav, der gælder for tildeling af status som lege- og opholdsområde. Heldigvis kunne bestyrelsen fremlægge de gamle tilladelser, som kommunen ikke kunne finde, og det førte til, at kommunen i sidste ende accepterede, at en renovering af vejene ikke rækker ved Humlebys status som lege- og opholdsområde.

Det er ikke nemt at få afsat kommunale midler til renovering af vejarealer, da vi er i konkurrence med mange andre vejprojekter på Vesterbro. Kommunen har for nu afsat midler til en renovering af Jerichausgade, og projektet er – som mange nok har bemærket – igangsat. Der lægges ny asfalt,

fortovsfliser og kantsten omlægges og i Jerichausgades nordlige del gøres cirkelbump lidt mindre for at tilgodese cyklister og bumpene flyttes væk uden for p-pladserne.

På grund af sne og særligt den langvarige frost har entreprenøren desværre måtte indstille arbejdet fra og med uge 6. Når frosten er ude af jorden og entreprenøren igen kan stå inde for kvaliteten, vil arbejdet blive genoptaget. Bestyrelsen forstår, at kommunen vil kigge på mulighederne for at indhente den forsinkelse, der er opstået. Vi må derfor væbne os med lidt tålmodighed, men det tegner godt.

Det har hele tiden været vigtigt for bestyrelsen, at kommunen forholder sig til vejene i hele Humleby, da de øvrige veje for så vidt ikke er i bedre stand end Jerichausgade (hvor kommunen har taget fat først). Det har også været vigtigt for bestyrelsen, at kommunens renovering af Humleby tager afsæt i, at der er tale om et sammenhængende kvarter, der rummer nogle særlige kulturelle og arkitektoniske kvaliteter. Derfor er det også meget glædeligt, at kommunen har igangsat projektering af de øvrige strækninger i Humleby og forventer at udbyde dem samlet til maj, så renoveringen kan påbegyndes op til eller efter sommerferien 2026. Det må forventes, at renoveringen af de øvrige veje i Humleby (dvs. Jerichausgade fraregnet) vil tage et års tid fra arbejdet går i gang til det er færdiggjort.

Bestyrelsen forventer – ligesom det har været tilfældet i forhold til Jerichausgade – at fortsætte den gode dialog med kommunen om planlægningen af de resterende strækninger i Humleby. Bestyrelsen vil orientere og inddrage de berørte husejere i relevant omfang.

Alt i alt er bestyrelsen meget tilfreds med, at Københavns kommune har fundet det muligt at prioritere en renovering af vejene i Humleby, der har været et ønske længe. Samtidig sker renoveringen i respekt for Husejerforeningens ønsker om bl.a. fastholdelse af lege- og opholdsområde, parkeringspladser og indretning. Selvom der er et godt stykke vej til mål, er det meget positivt.

Parkering på Bings

I 2021 fik Husejerforeningen en god aftale på plads med B!NGS, så op til 60 biler - mod betaling naturligvis - kan parkere derovre om aftenen og natten og hele døgnet i weekender. Der er også 8 ladestandere. Aftalen fortsætter også i år til glæde for 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 jer op på vores website, under parkering. Bestyrelsen vil gerne sige tak til Morten Eriksen, som beredvilligt administrerer ordningen.

Fjernelse af graffiti

Generalforsamlingen vedtog i 2019, at Husejerforeningen tegner abonnement til graffiti-bekæmpelse. Det har fungeret tilfredsstillende også i 2025. Humlebys huse er heldigvis ikke mål for grov graffiti. Bestyrelsen foreslår, at ordningen opretholdes.

E-mail som kommunikation og www.humleby.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; humleby.dk/mail.

Vi har en god og informativ hjemmeside, og vi får hurtigt opdateret ting og sager. Forrige år oplevede vi en del spam og falske mails til bestyrelsesmedlemmerne, hvilket førte til, at vi fjernede private mailadresser og telefonnumre fra hjemmesiden. Det hjalp øjeblikkeligt på problemet med falske mails.

Vi håber, at medlemmerne har forståelse for at bestyrelsens telefonnumre og emails ikke kan findes på hjemmesiden, men skal findes i NABO-bladet.

Gaderepræsentanter:

Husejerforeningens gaderepræsentanter spiller en vigtig rolle i Humleby, hvor de blandt andet står for at organisere den årlige forårsrengøring i Humleby - et hyggeligt samlingspunkt i gaden. Bestyrelsen vil gerne takke alle gaderepræsentanter for det gode arbejde, I har lavet for Husejerforeningen i det forgangne år.

Humblebys fælles forårsrengøring af gader og fortove er i år søndag den 3. maj.

Gader og gartner

Humblebys gader ejes af kommunen, men naturligvis har alle husejere et medansvar for, at gaderne ser pæne og ordentlige ud. Ved den fælles forårsrengøring samles vi om at gøre gader og forhaver klar til udesæsonen.

Træerne beskæres løbende af et kommunalt betalt gartnerfirma. Det gælder dog ikke træerne i forhaverne og hækkene. Her er husejerne selv ansvarlige: træer må ikke hænge ud over fortovene og hække må højst være 1,20 m høje. Det er ikke alle steder øjemålet er kalibreret. Det er vigtigt, at vi gør en fælles indsats for at holde fortovene passable, både hvad angår beplantning og hvad angår de nye affaldscontainere, der bør opbevares i egen forhave (hvis man har en sådan).

Vi vil opfordre til at husejere benytter kommunens ordning "Giv et praj", fx hvis der opstår ophobning ved containerne eller man oplever huller i vejen eller ujævne fortovsfliser.

Bestyrelsen har på opfordring fra en husejer indkøbt en fælles kloakrenser, som kan bruges til at holde regnvandsbrønde foran og bagved husene rene, så de ikke sander til. Kloakrenseren kan lånes i Beboerhuset ved at henvende sig til vicevært Rune.

Affald

Det er nok ikke gået nogens næse forbi, at vi har fået nye affaldscontainere i Humleby.

I juni 2024 rullede Københavns Kommune ordningen ud for Humleby, og siden da har mange beboere fundet sammen om at deles om containere, for at mindske antallet i forhaver og på fortove.

Bestyrelsen har arbejdet for at fjerne containere fra fortovene, da det (jf. § 25 i Husejerforeningens vedtægter) ikke er lovligt at placere dem fast på fortovet, medmindre man ikke har en forhave. Beholderne kan i forbindelse med tømning stilles frem til fortov senest kl. 6.00 på tømmedagen, mens skal altså efterfølgende tilbage i egen forhave.

Bestyrelsen har spurgt Københavns Kommune, om der er planer om nye tiltag for rækkehuse og villaer, men der kan i nærmeste fremtid kun blive tale om mindre justeringer af affaldsordningen.

De fælles opstillede papir- og metalbeholdere vil heller ikke blive reduceret eller kontrolvejret. Bestyrelsen og renovatøren må melde tilbage, hvis de er overfyldte eller ikke tømmes som de skal.

Bestyrelsen vil endnu engang opfordre husejere med forhave til at fjerne affaldscontainere fra fortovet, så der bliver fri passage for alle.

Afslutning

Det har været et relativt roligt 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.

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

ÅRSRAPPORT 2025

HUSEJERFORENINGEN HUMLEBY & HUSEJERFORENINGEN HUMLEBYS FORSYNINGSFOND

CVR. nr. 21 92 55 19

ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN

1. januar– 31. december 2025

Revisor

Årsrapporten godkendt på generalforsamlingen

Den 10. marts 2026

dirigent

LEDELSESPÅTEGNING

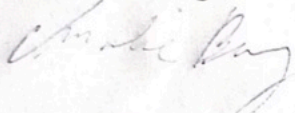
Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2025 for Husejerforeningen Humleby.

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

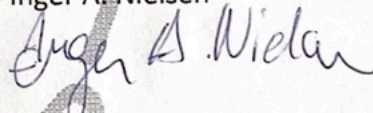
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. marts 2026

Amalie Bang



Morten Schaumburg-Müller Inger A. Nielsen

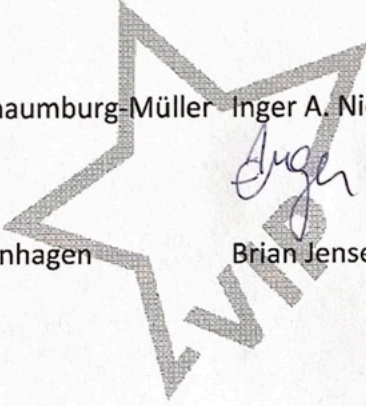


Morten Eriksen

Peter Høgenhagen

Brian Jensen

Mikkel K. Mosthaf



Revisor

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Erklæring om årsregnskabet

Vi har gennemgået årsregnskabet for Husejerforeningen Humleby for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Gennemgangen er udført på grundlag af foreningens bogføring, bilagsmateriale samt de oplysninger og forklaringer, som foreningens ledelse har givet os.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for erklæringen

Vores arbejde er udført i overensstemmelse med god revisorskik og almindeligt anerkendt praksis for erklæringsopgaver for klasse A-foreninger uden revisionspligt.

Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med gældende etiske regler for revisorer og har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser.

Det udførte arbejde giver efter vores vurdering et tilstrækkeligt grundlag for afgivelse af denne erklæring.

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 samt for at anvende regnskabsprincippet om fortsat drift.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udføre vores arbejde med henblik på at opnå **en** rimelig grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

Gennemgangen har blandt andet omfattet:

- Analyse af regnskabstal og væsentlige posteringer
- Stikprøvevis kontrol af bilag og dokumentation
- Vurdering af anvendt regnskabspraksis
- Overordnet vurdering af årsregnskabets præsentation og indhold

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores erklæring om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker derfor ingen form for konklusion herom. Vi har dog gennemlæst ledelsesberetningen og vurderet, om den er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav.

Valby, den 23. februar 2026

VIP Revisor ApS

CVR-nr. 4149 8935



Jannik Petersen
Revisor HD (R)

LEDELSESBERETNING

Husejerforeningen Humleby er en 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 foreningens ordinære generalforsamling.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, med nødvendige tilpasninger samt efter vedtægterne.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 2024.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Indtægter medtages på faktureringsstidspunktet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til daglig drift af foreningen.

Der er i perioden reguleret for fejl i periodisering af forsikring i regnskabsåret 2024.

Rettelsen udgør kr. 205.721. Rettelsen har effekt på 2025 resultat og dermed egenkapitalen. Der er ikke lidt likviditetstab på fejlen.

Finansielle indtægter og udgifter

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og -udgifter.

BALANCEN

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til amortiseret kostpris der sædvanligvis svarer til nominal 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 nominal værdi.

1906898 - Husejerforeningen Humleby - CVR 21925519
Saldobalance for perioden 01.01.25 - 31.12.25

Note	2025	2024
Samlede kontingentindtægter	1.029.600	1.029.600
Kontingent til forsyningsfond	692.000	876.000
Huslejeindtægt beboerhus	156.000	156.000
Andre indtægter parkering P-Bings	107.444	247.750
Andre indtægter	68.444	36.303
Indtægter i alt	2.053.488	2.345.653
Husejerforsikring	-659.546	-636.026
Periodisering forsikringer tidl. år	-205.721	0
Beboerhus alm. drift	-78.248	-90.159
Faste udgifter i alt	-943.515	-726.185
Indbetalt til forsyningsfond	-692.000	-876.000
Tilskud til afdrag/renter lån beboerhus	0	-100.000
Rørledninger og brønde	-625	-36.955
Fortove og gade, oprydning + forårsroprydning	-3.125	-7.244
Anlæg & vedligeholdelse i alt	-695.750	-1.020.199
Generalforsamling & Møder	-23.091	-12.224
Gaver og repræsentation	-1.935	-2.196
Kontorhold	-8.207	-8.121
Annoncering i Nabo	-20.000	-20.000
Drift website www.Humleby.dk	-1.450	-1.418
Skattefri godtgørelse	-40.500	-35.550
PBS Kontingentopkrævning	-11.496	-10.626
Bankomkostninger	-7.998	-5.359
Møder og administration i alt	-114.677	-95.494
Revisor & regnskabsmæssig assistance	-35.000	-35.000
Revisor og ekstern assistance m.v. i alt	-35.000	-35.000
Graffiti	-12.721	-10.813
Lokalguide	0	-16.125
Ren luft i Humleby	-2.218	-6.595
Andre Udgifter, parkering P-bings	-151.973	-249.567
Ekstraordinære udgifter i alt	-166.912	-283.100
Udgifter i alt	-1.955.854	-2.159.978
Resultat før renter	97.634	185.675
Renteindtægt	493	2.076
Årets resultat	98.127	187.751

1906898 - Husejerforeningen Humleby - CVR 21925519

Saldobalance for perioden 01.01.25 - 31.12.25

Note	Aktiver	2025	2024
	Beboerhus, anskaffelsessum 1.7.2020	998.405	998.405
	Beboerhus forbedring	2.027.794	1.982.079
	Aktiver i forsyningsfond	0	0
	Anlægsaktiver i alt	3.026.199	2.980.484
	Tilgodehavende kontingent	25.346	79.700
	Depositum Bing P-plads	18.750	18.750
	Periodeafgrænsning husejerforsikring	109.926	315.647
	Tilgoddehavender i alt	154.022	414.097
	Bankkonti Sydbank	1.236.472	654.830
	Omsætningsaktiver i alt	1.390.494	1.068.927
	Aktiver i alt	4.416.693	4.049.411
	Passiver		
	Egenkapital primo	-1.490.101	-1.302.350
	Overført resultat	-98.127	-187.751
	Egenkapital 'Husejerforeningen'	-1.588.228	-1.490.101
1	Egenkapital i beboerhuset	-1.198.405	-1.198.405
2	Egenkapital i forsyningsfond	4.251.712	4.817.148
	Mellemregning med forsyningsfond	0	0
	Egenkapital ultimo i alt	1.465.079	2.128.642
	Banklån Sydbank forsyningsfond	-4.251.712	-4.817.148
	Kassekredit Sydbank forbedring beboerhus	-1.062.470	-1.204.506
	Indskud lejere beboerhus	-25.800	-25.800
	Forudbetalt medlemskontingent	-427.400	-6.100
	Forudbetalt parkering beboere	-59.283	-59.283
	Hensat revision og regnskabsudarbejdelse	-17.812	-35.000
	Skyldige omkostninger	-37.295	-30.216
	Kortfristet gæld i alt	-5.881.772	-6.178.053
	Gældsforpligtelser i alt	-5.881.772	-6.178.053
	Passiver i alt	-4.416.693	-4.049.411

3 Sikkerhedsstillelser

Noter

1 1906898 - Husejerforeningen Humleby - CVR 21925519 Beboerhuset Carstensgade 15

	2025	2024
Anskaffelse beboerhus 010720	990.655	990.655
Tinglysning	7.750	7.750
	998.405	998.405
Forbedring 2020	187.418	187.418
Forbedring 2021	1.119.135	1.119.135
Forbedring 2022	402.500	402.500
Forbedring 2023	72.152	72.152
Finansieringsomkostninger, akkumuleret	246.589	200.874
Aktiver i alt	3.026.199	2.980.484
Indestående primo	1.198.405	1.198.405
Forbedringsudgifter	1.581.205	1.581.205
Finansieringsomkostninger, akkumuleret	246.589	200.874
Passiver i alt	3.026.199	2.980.484

1906898 - Husejerforeningen Humleby - CVR 21925519

2

Forsyningsfond

Resultatopgørelse for 2025

	2025	2024
Kontingent indtægt opkrævet via Husejerforeningen	522.000	876.000
Regulering vedr. endelig afslutning af vandrørsprojek	-	112.340
Indtægter i alt	522.000	988.340
Finansieringsomkostninger	- 236.156	- 369.664
Omkostninger i alt	- 236.156	- 369.664
Årets resultat	285.844	618.676
Balance pr. 31. december 2025		
Aktiver		
Likvide beholdninger	0	0
Omsætningsaktiver i alt	0	0
Aktiver i alt	0	0
Passiver		
Egenkapital primo	- 4.817.148	- 7.130.651
Beboer indfrielse, 60 husejere 2024	0	1.694.827
Beboer indfrielse, 4 husejere 2025	102.592	0
Årets resultat	285.844	618.676
Egenkapital ultimo i alt	- 4.428.712	- 4.817.148
Mellemregning husejerforening	177.000	0
Sydbank lån	4.251.712	4.817.148
Kortfristet gæld i alt	4.428.712	4.817.148
Gældsforpligtelser i alt	4.428.712	4.817.148
Passiver i alt	0	0

3 Husejerforeningen Humleby - CVR 21925519 (sikkerhedsstillelser)

- Til sikkerhed for mellemværende med Sydbank
- Ejerpantebrev nom. Kr. 2.000.000 i ejendommen CA15

Husejerforeningen Humleby

De kritiske revisorerers påtegning for årsregnskabet 2025.

De kritiske revisorer har gennemgået årsregnskabet for 2025 i overensstemmelse med hidtidig praksis, hvor der blandt andet har været spurgt ind til diverse bilag og udgifter, samt gennemgået bestyrelsens handlingsplan for 2025.

De kritiske revisorer bifalder at bestyrelsen i 2026, vil blive mere åben omkring den hidtidige og fremtidige økonomi i forbindelse med købet af Beboerhuset.

Gennemgangen har ikke givet anledning til yderligere bemærkninger.

Søren Zwinge
Kritisk revisor

Jan Roland Thomsen
Kritisk revisor

HUMLEBY Budget 2026		
	Regnskab 2025	Budget 2026
INDTÆGTER:		
Samlede kontingentindtægter	1.029.600	1.029.600
Kontingent til forsyningsfond	692.000	680.000
Beboerhuset; lejeindtægter	156.000	156.000
Indtægter; parkering	107.444	
Andre indtægter	68.444	2.000
INDTÆGTER I ALT	2.053.488	1.867.600
FASTE UDGIFFER		
Husejerforsikring	659.546	683.000
Periodisering tidlig. År	205.721	-
Beboerhus;drift, varme,el,vand, skat	78.248	85.000
FASTE UDGIFFER I ALT	943.515	768.000
ØVRIGE UDGIFFER:		
Indbetaling til forsyningsfond	692.000	680.000
Tilskud til afdrag/renter til Beboerhus	-	190.000
Rørledninger og brønde	625	30.000
Forårsrengørings, gader og fortove	3.125	5.000
ANLÆG OG VEDLIGEHOLDELSE I ALT	695.750	905.000
MØDER OG ADMINISTRATION		
Generalforsamling og møder	23.091	27.000
Gaver og repræsentation	1.935	2.500
Kontorhold	8.207	10.000
Annoncering i Nabo	20.000	20.000
Drift www.Humleby.dk	1.450	1.600
Skattefri godtgørelse	40.500	40.500
PBS - Kontingentopkrævning	11.496	15.000
Bankomkostninger	7.998	10.000
MØDER OG ADMINISTRATION I ALT	114.677	126.600
REVISOR,		
Revisor; regnskab	35.000	35.000
REVISOR I ALT	35.000	35.000
EKSTRAORDINÆRE UDGIFFER		
Grafitti ; afrensning	12.721	14.000
Ren luft i Humleby	2.218	1.000
Sætningsskade i Ca15	-	13.000
Beboerhus; rep. Og vedligehold		5.000
Andre udgifter ; parkering	151.973	-
EKSTRAORDINÆRE UDGIFFER I ALT	166.912	33.000
UDGIFFER I ALT	1.995.854	1.867.600
Negative/positive renter	493	-
Årets resultat efter renter	98.127	-