

Årsredovisning 2016

För

Brf Skogsglántan, Lillängen

Årsredovisning för

Brf Skogsglántan, Lillängen

769610-6389

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skogsglantan, Lillängen, 769610-6389 får härmed avge årsredovisning för Räkenskapsår 2016, vilket är föreningens 13:e verksamhetsår. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Fastigheten ligger i Nacka kommun, stadsdel Sicklaön och har beteckningen Sicklaön 146:13 i Nacka kommun.

På fastigheten finns tre st. bostadshus innehållande 35 st. lägenheter samt ett förrådshus.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos If Skadeförsäkringar AB. Försäkringen har s.k. bostadsrättstillägg samt ansvarsförsäkring för styrelsen och revisorerna.

Den totala boarean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 2 833 kvm.

Lägenhetsfördelning:

9 st	2 rum och kök
20 st	3 rum och kök
6 st	4 rum och kök

Föreningens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med 31,76 kr/kvm enligt uppdaterade underhållsplanen.

Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsavgift

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 2005 och har deklarerats som färdigställd hos Skatteverket. Fastigheten har åsatts värdeår 2005. Enligt regler som gäller från och med 2008 ersätts fastighetsskatten med en fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för 2016 är 1 268 kr/lgh.

U. K.
L. St

Avtal

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av WIAB, Wahlings Installationsservice AB.
Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB.
Föreningen har avtal med Com Hem AB om basutbud för kabel-TV och bredband för samtliga hushåll.

Föreningsfrågor

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2004-03-11.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2004-11-11.

Gemensamhetslokalen har använts vid ca 20 tillfällen för möten m.m. och varit uthyrd till medlemmarna vid ca 55 övernattningar. Karin Skogmo-Rosendahl har svarat för bokning och administration.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa bostadsrättslagen. Nyttjandsrätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåts i andra hand.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras bostadsrättshavare en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande prisbasbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Azets Insight AB.

Styrelsens årliga besiktning av byggnaderna ägde rum 2016-11-23. Inga väsentliga brister noterades.

Göran Åhman har sedan årsmötet i maj 2016 uppdrag inom föreningen som stöd till såväl styrelsen som enskilda medlemmar i praktiska/tekniska ärenden.

Under vår och höst har städdagar genomförts med god uppslutning av medlemmarna. Arbetet har avslutats med korvgrillning i syrenbersån.

Traditionsenlig träff med glögg hölls den 15 december.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende parkering. Andelen för framtida drift och underhåll har fastställts för vår fastighet till 24/29. Fastigheten är även delägare i marksamfällighet avseende marken avsedd för parkering, Sicklaön S:72 i Nacka kommun. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med minst 1 och högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2016-05-11) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Erik Jansson	Ordförande
Lars Österman	Sekreterare
Vera Lenander	Ledamot
Kristina Törnblom	Ledamot
Benny Olsson	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.
- Styrelsen har under året hållit 11 st. protokollförda sammanträden, förutom konstituerade sammanträden efter årsmötet.

Revisorer och revisorssuppleanter

Siv Forslin	Revisor
Britt-Louise Sellström Åhman	Suppleant

Valberedning

Lena Guste	Sammanställande
Inkeri Eskilsson	
Birgitta Schröder	

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna var oförändrade under 2016.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avtal med Anticimex

Ett treårigt Trygghetsavtal för flerfamiljshus avseende vattenskador och hussvamp har tecknats med Anticimex i syfte att minska risken för kostsamma vattenskador. I paketet ingår skadebesiktning och försäkringsskydd.

I samband härmed har besiktningstekniker från Anticimex gjort en okulär besiktning av lägenheterna för att identifiera skador och risker kopplat till fukt.

Projektet "Nacka bygger stad"

Som en del av projektet har planeringen av bostadsbebyggelse på den s.k. Rotortomten startats under året. Det område som avses är nuvarande fabriksområde söder om Värmdövägen från Järta och fram till föreningens parkeringsplats.

Härvid finns ett intresse av att köpa angränsande marksamfällighet som ägs till lika delar av Skandia Fastigheter och Brf Skogsglántan, Lillängen och används som parkeringsplats. (Se även under avsnitt Gemensamhetsanläggning.)

Inför beslut inom föreningen om en eventuell försäljning av föreningens andel av marksamfälligheten, har genomförts

- Ett informationsmöte där representanter för Nacka Kommun, markägaren Gabrielsson Invest AB och byggföretaget Skanska informerat medlemmarna om planerna.

-Därefter en extra föreningsstämma vid vilken styrelsen givits mandat att föra förhandlingar om eventuell försäljning av föreningens andel av marken, för att återkomma i en ytterligare föreningsstämma med ett förslag till beslut om eventuell försäljning inklusive en framtida parkeringslösning.

-Därefter har styrelsen haft kontinuerliga kontakter med parterna som förberedelse för kommande förhandlingar, vilka förväntas genomföras under 2017. Styrelsen har och kommer att anlita advokat Maria Wideroth som stöd vid nämnda förhandlingar.

Medlemsinformation

	2015	2014
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	41	40
Tillkommande medlemmar	1	3
Avgående medlemmar	-1	-2
Summa medlemmar vid räkenskapsårets slut	41	41

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Flerårsöversikt

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning, tkr	2 308	2 262	2 230	2 231
Resultat efter finansiella poster, tkr	11	-23	-109	134
Soliditet, %	67	68	68	68
Kassalikviditet, %	334	328	197	139
Underhållsfond, tkr	1 500	1 438	1 351	1 166
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 236	10 236	10 236	10 236
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	787	772	756	756
Genomsnittlig skuldränta, %	2,59	2,85	3,14	3,30
Taxeringsvärde, tkr	54 200	52 800	52 800	52 800

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper

lc
do
ET

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	35 624 000	23 795 000	1 438 361	78 219	-23 373	60 912 207
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			89 579			89 579
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-27 926			-27 926
Balanseras i ny räkning				-85 026	23 373	-61 653
Årets resultat					11 393	11 393
Belopp vid årets utgång	35 624 000	23 795 000	1 500 014	-6 807	11 393	60 923 600

u
Kö
K

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-6 807
årets resultat	11 393
Totalt	<hr/> 4 586
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	89 976
Totalt	<hr/> -85 390
	4 586

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

le
L Nö
H

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 308 306	2 262 126
Övriga rörelseintäkter		-	1 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 308 306	2 263 126
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-978 330	-948 209
Övriga externa kostnader		-126 612	-86 257
Personalkostnader	4	-79 082	-64 666
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-360 450	-360 450
Summa rörelsekostnad		-1 544 474	-1 459 582
Rörelseresultat		763 832	803 544
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-752 444	-826 919
Summa finansiella poster		-752 439	-826 917
Resultat efter finansiella poster		11 393	-23 373
Resultat före skatt		11 393	-23 373
Årets resultat		11 393	-23 373

h
L
06
11

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	88 820 078	89 180 528
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		88 820 078	89 180 528
Summa anläggningstillgångar		88 820 078	89 180 528
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		844	350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	42 437	34 839
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		43 281	35 189
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 532 238	1 017 639
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 532 238	1 017 639
Summa omsättningstillgångar		1 575 519	1 052 828
SUMMA TILLGÅNGAR		90 395 597	90 233 356

Handwritten signature and initials in blue ink.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		59 419 000	59 419 000
Fond för yttre underhåll		1 500 014	1 438 361
<i>Summa bundet eget kapital</i>		60 919 014	60 857 361
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 807	78 219
Årets resultat		11 393	-23 373
<i>Summa fritt eget kapital</i>		4 586	54 846
Summa eget kapital		60 923 600	60 912 207
<i>Långfristiga skulder</i>	7,8		
Övriga skulder till kreditinstitut		29 000 000	29 000 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		29 000 000	29 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		2 000	2 000
Leverantörsskulder		124 797	23 837
Skatteskulder		23 898	1 363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	321 302	293 949
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		471 997	321 149
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 395 597	90 233 356

u
A
K
K

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	763 832	803 544
Erhållna räntor	5	2
Erlagda räntor	-752 444	-826 919
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	360 450	360 450
	<u>371 843</u>	<u>337 077</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	371 843	337 077
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-8 092	-3 907
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	150 848	-83 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten	514 599	249 589
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	514 599	249 589
Likvida medel vid årets början	1 017 639	768 049
Likvida medel vid årets slut	1 532 238	1 017 638

u
L
b
R

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag K(2).

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Byggnader	200

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Garage och p-platser	68 450	70 090
Övriga hyror	11 000	6 200
Årsavgifter	2 228 676	2 185 716
Kravavgift	180	120
Summa	2 308 306	2 262 126

le
4 06
07

Not 3 Fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel	17 652	12 741
Snöröjning	13 281	12 106
Trädgårdsskötsel	33 244	18 044
Trädgård Samfällighet	9 184	5 687
Snöröjning Samfällighet	39 844	28 769
Städ	62 930	67 069
Hiss & Dörröppnare avtal	46 673	44 444
Hissbesiktning	3 258	3 171
Reparationer	34 710	69 859
Reparation hissar	4 300	-
Reparation byggnad	-	38 500
El	59 934	54 854
Fjärrvärme	323 102	306 492
Vatten	89 107	93 154
Sophämtning	62 367	57 461
Fastighetsförsäkring	48 719	33 780
Bredband	58 846	54 138
Kabel-TV	26 800	26 204
Fastighetsskatt	44 379	21 736
Summa	978 330	948 209

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	63 910	59 950
Löner	2 917	-
Totala löner och ersättningar	66 827	59 950
Sociala avgifter enligt lag och avtal	12 255	4 716
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	79 082	64 666

Handwritten signature or initials in blue ink.

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	72 090 000	72 090 000
	<u>72 090 000</u>	<u>72 090 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-1 499 472	-1 139 022
- Årets avskrivning enligt plan	-360 450	-360 450
	<u>-1 859 922</u>	<u>-1 499 472</u>
Utgående redovisat värde på byggnad	70 230 078	70 590 528
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	18 590 000	18 590 000
Utgående anskaffningsvärde	18 590 000	18 590 000
Utgående redovisat värde på mark	18 590 000	18 590 000
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	88 820 078	89 180 528

Taxeringsvärde

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Sicklaön 146:13 i Nacka kommun</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark:	17 200 000	15 800 000
	<u>54 200 000</u>	<u>52 800 000</u>
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	54 200 000	52 800 000
Lokaler:	-	-

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
If	18 052	15 046
Telia Sonera		968
Com Hem	11 718	11 681
Com Hem	6 855	6 700
Com Hem	444	444
Anticimex	2 800	
BRF NET	2 568	
	<u>42 437</u>	<u>34 839</u>

Handwritten notes:
L
K
K

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta% 2016-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2017 enl. låneavtal	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
1.Handelsbanken Hypotek	2,15	2018-09-30	-	10 000 000	10 000 000
2.Handelsbanken Hypotek	1,00	2019-12-01	-	10 000 000	10 000 000
3.Handelsbanken Hypotek	3,09	2017-12-30	-	9 000 000	9 000 000
Totalt			-	29 000 000	29 000 000

Not 8 Checkräkningskredit

	2016-12-31	2015-12-31
Beviljad checkkredit	1 000 000	1 000 000
Utnyttjad checkkredit	-	-
Outnyttjad checkräkningskredit	1 000 000	1 000 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	8 056	11 375
Förutbetalda hyresinkomster	192 823	186 928
Styrelsearvoden	27 500	27 500
Löner	2 917	
Sociala avgifter	6 285	3 727
Revisionsarvode	8 000	9 000
Städ dec	4 263	4 263
Ei Ventilvägen 3 övernattningsrum	104	96
Ei Ventilvägen 1	1 605	1 403
Ei Ventilvägen 3	2 416	2 006
Ei Lillängsvägen 4	1 521	1 354
Fjärrvärme dec	46 863	43 530
Sophämtning dec	2 699	2 766
Snöröjning dec	8 750	
Uppdaterad underhållsplan	7 500	
	321 302	293 948

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

<i>Ställda säkerheter</i>	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	31 300 000	31 300 000
Summa ställda säkerheter	31 300 000	31 300 000

Eventalförpliktelser Inga Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Projektet "Nacka bygger stad" fortlöper.

Styrelsen har beslutat att genomföra stamspolning i föreningens hus under 2017.

h
A
20
17

Underskrifter

Nacka 2017 - 03-15



Erik Jansson
Ordförande



Lars Österman
Sekreterare



Vera Lenander
Ledamot



Kristina Törnblom
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2017 - 03-22



Siv Forslin
Föreningens revisor

Brf Skogsläntan, Lillängen
769610-6389


Revisionsberättelse för verksamhetsåret 2016

Vi har granskat bokföringen, årsredovisningen samt förvaltningen i Bostadsrättsföreningen Skogsläntan, Lillängen för år 2016.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nacka den 22 mars 2017


Siv Forslin
Revisor


Britt-Louise Sellström Åhman
Revisorsuppleant

Ordlista

Anläggningstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
Inre underhåll	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
Insats	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
Insatshöjning	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
Kapitaltillskott	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstskatten. Se insatshöjning.
Kortfristiga skulder	Skulder som ska regleras inom ett år.
Likviditet	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
Långfristiga skulder	Skulder som ska regleras efter ett år.
Motion	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
Omsättningstillgångar	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
Pantsättning	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
Resultaträkning	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
Soliditet	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
Ställda panter	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Underhållsfond	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
Upplupna intäkter	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
Upplupna kostnader	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
Upplåtelse	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
Upplåtelseavgift	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats.
Årsstämma	Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.