

BOLAGSORDNING

Antagen vid extra bolagsstämma den 16 juni 2015

1. Firma

Bolagets firma är Bostadsaktiebolaget Presto.

2. Verksamhet

Bolaget skall för sina delägares räkning äga och för all framtid besitta och förvalta fasta egendomen nr 16 i kvarteret Draken med adress Maria Prästgårdsgata 20 inom Maria Magdalena församling i Stockholm.

3. Styrelsens Säte

Bolagets styrelse har sitt säte i Stockholms kommun.

4. Aktiekapital

Bolagets aktiekapital skall vara 100,000 kronor.

5. Antal Aktier

Antalet aktier i bolaget skall vara 50,000.

6. Aktieslag

Aktierna skall ges ut i femton serier, serie A,B,C,D,E,F,G,H,I,K,L,M,N,O och P om totalt 50,000 aktier. Aktierna skall ges ut till ett antal av, A-aktierna 4,853 st, B-aktierna 2,423 st, C-aktierna 1,764 st, D-aktierna 5,213 st, E-aktierna 3,660 st, F-aktierna 1,941 st, G-aktierna 5,213 st, H-aktierna 3,660 st, I-aktierna 1,941 st, K-aktierna 4,818 st, L-aktierna 3,383 st, M-aktierna 1,811 st, N-aktierna 4,489 st, O-aktierna 3,152 st, P-aktierna 1,679 st.

Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission gäller att gammal aktie ger företrädesrätt till ny aktie av samma slag,

Om teckningsoptioner eller konvertibler ges ut genom kontantemission eller kvittningsemission, har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner, som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vad som sagts ovan skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission ska nya aktier emitteras av varje aktieslag och aktieägarna har företrädesrätt till de nya aktierna i förhållande till det antal aktier de tidigare äger och en ägare av aktier i en serie skall ha rätt till nya aktier av samma serie i förhållande till sin

andel av respektive serie i aktiekapitalet. Vad nu sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

7. Styrelse

Styrelsen skall bestå av tre ledamöter och högst två suppleanter, vilka skall vara aktieägare eller medlemmar i aktieägares hushåll och väljas årligen på årsstämma för en period fram till slutet av nästa årsstämma.

8. Revisor

Bolaget behöver inte ha revisor. Bolagsstämman kan dock i enlighet med reglerna i Aktiebolagslagen välja att ändå utse revisor eller revisionsföretag.

9. Kallelse

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom brev med posten eller e-post tidigast sex och senast två veckor före stämman. Kallelse till extra bolagsstämma där en fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före bolagsstämman.

Kallelse ska skickas genom brev med post till varje aktieägare vars postadress är känd för bolaget om bolagsstämman ska (i) behandla en fråga om sådan ändring av bolagsordningen som avses i 7 kap. 43–45 §§ aktiebolagslagen; (ii) ta ställning till om bolaget ska gå i likvidation; (iii) granska likvidators slutredovisning; eller (iv) behandla en fråga om att bolagets likvidation ska upphöra.

10. Bolagsstämma

Årsstämma skall hållas årligen inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämman skall följande ärenden förekomma.

- 1) Val av ordförande vid stämman
- 2) Upprättande och godkännande av röstlängd
- 3) Godkännande av dagordning
- 4) Val av en eller två protokolljusterare
- 5) Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
- 6) Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt i förekommande fall koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse
- 7) Beslut
 - a) om fastställande resultaträkning och balansräkning
 - b) om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör när sådan förekommer
- 8) Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden
- 9) Val av styrelse och, i förekommande fall, styrelsesuppleanter, revisorer samt eventuella revisorssuppleanter
- 10) Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen

En aktieägare får rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar vid tiden för stämman.

11. Räkenskapsår

Räkenskapsår är 0101 – 1231.

12. Särskilda Villkor för vissa Beslut

Beslut om:

1. avyttring av bolagets fasta egendom;
2. nedrivning av en byggnad som tillhör bolaget;
3. sådan ombyggnad eller reparation som innebär att en bostadslägenhet försvinner som särskild lägenhet
4. bolagets försättande i frivillig likvidation; eller
5. ändring eller tillägg till 6 och 13 §§ i denna bolagsordning;

får inte fattas utan att samtliga aktieägare enas om beslutet.

För beslut om annan ändring i eller tillägg till denna bolagsordning gäller vad som föreskrivs aktiebolagslagen.

13. Aktieägars rättigheter och skyldigheter

Aktieägare har ständig besittning av den lägenhet i bolagets fasta egendom, som enligt aktieboken är betecknad med samma litera (serie) som de aktier aktieägaren äger så länge aktieägaren (i) fullgör sina förpliktelser enligt denna bolagsordning och (ii) inte bryter mot väsentlig bestämmelse i ordningsreglerna eller vid upprepade tillfällen bryter mot bestämmelse i ordningsreglerna och trots skriftlig anmodan inte vidtar rättelse; samt (iii) erlägger en årlig avgift till bolaget som bestäms på sådant sätt som anges nedan.

Den lägenhet vars nyttjanderätt är knuten till aktieägars aktier får enbart utnyttjas av aktieägare och medlemmar i dennes hushåll till permanent boende.

Aktieägare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra skada eller men för bolaget, dess fasta egendom eller annan aktieägare.

Aktieägaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten.

Upplåtelse av lägenhet i andra hand får enbart ske efter styrelsens godkännande. Detsamma gäller upplåtelse av lägenhet utan vederlag.

Aktieägare får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten eller i gemensamma utrymmen och mark, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller genomföra annan väsentlig förändring på den fasta egendomen. Styrelsen skall ge sådant tillstånd om inte åtgärden är till skada eller olägenhet för den fasta egendomen.

Bolagsstämman skall anta ordningsregler avseende användningen och skötseln av bolagets fasta egendom. Det tillkommer styrelsen att övervaka dessa ordningsregler, som är bindande för aktieägarna och ska efterlevas. Aktieägare svarar för att medlemmar i dennes hushåll efterlever ordningsreglerna.

Om inte bolagsstämman beslutar annat utgår årsavgiften för varje lägenhet proportionellt mot det antal aktier som är betecknade med samma litera som lägenheten i förhållande till det totala antalet aktier. Årsavgifterna används till betalning av ränta och amortering på bolagets skuld samt till betalning av skatter, reparations-, drifts- och förvaltningskostnader. Återstoden avsätts till en reparations- alternativt reservfond. Årsavgifterna skall betalas månadsvis i förskott med en tolvtedel av årsavgiften. Aktieägare ska vid tillträdet av den lägenhet som motsvaras av samma litera (serie) som aktierna enligt 6 §, lämna en särskild förbindelse att på utsatt tid erlägga denna årsavgift samt övriga avgifter som beslutats av bolagsstämman eller styrelsen.

Styrelsen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Aktieägare är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.

Aktieägare skall vara skyldig att erlägga upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen. För arbete vid överlåtelse får en avgift med högst 2,5 % av prisbasbeloppet belastas säljaren/överlåtaren och för upplåtelse av bostadsrätt i andra hand får en avgift med högst 2,5 % av prisbasbeloppet belastas aktieägaren. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet belastas aktieägaren och pantsättaren. För arbete med andrahandsuthyrning får en avgift på högst 10 % av prisbasbeloppet belastas aktieägaren som hyr ut efter beslut av styrelsen. I övrigt får inte särskilda avgifter tas ut för åtgärder som ska vidtas med anledning av lag eller annan författning.

14. Förverkande av Nyttjanderätt

Nyttjanderätten till lägenhet som är knuten till aktieägares aktier är förverkad och bolaget har således rätt att säga upp aktieägaren till avflyttning om:

1. aktieägaren dröjer med betalning av årsavgift utöver fem vardagar efter förfallodagen,
2. aktieägaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. lägenheten används i strid med 13 §,
4. aktieägaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om aktieägaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten;
5. lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om aktieägaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 13 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt 13 § åligger aktieägare;
6. tillträde till lägenheten vägras i strid med 13 § och aktieägaren inte kan visa giltig ursäkt;
7. aktieägaren åsidosätter annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för bolaget att skyldigheten fullgörs;
8. lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet,.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger aktieägaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får endast ske om aktieägaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Sägs aktieägaren upp till avflyttning har bolaget rätt till ersättning för skada.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i första stycket 1-3 eller 5-7 men rättelse sker innan bolaget gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan aktieägaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden.

Aktieägaren kan inte heller skiljas från lägenheten om bolaget undlåtit att säga upp aktieägaren till avflyttning inom tre månader från det bolaget fick kännedom om förhållande som avses i första stycket 4 eller 7. Detsamma gäller om bolaget inte sagt till aktieägaren att vidta rättelse inom två månader från att det bolaget erhöll vetskap om förhållande som avses i första stycket 2.

Är nyttjanderätten i första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och bolaget därför sagt upp aktieägaren till avflyttning, får denne inte skiljas från lägenheten på grund av dröjsmålet om avgiften betalas senast 30 dagar från uppsägningen. I avvaktan på att aktieägaren har fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän 35 dagar förflutit från uppsägningen.

Sägs aktieägaren upp till avflyttning av orsak som anges i första stycket 1, 4-6 eller 8, är aktieägaren skyldig att genast flytta, om inte annat följer av föregående stycke. Sägs aktieägaren upp av annan orsak angiven i denna paragraf, får denne bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten prövar att aktieägaren skäligt ska flytta tidigare.

Har aktieägaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i denna paragraf, skall bolaget sälja aktierna på offentlig auktion i aktieägarens namn så snart det kan ske, om inte bolaget och aktieägaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist som aktieägaren svarar för blivit botad av .

Av vad som influtit genom försäljningen får bolaget uppbära så mycket som behövs för att täcka bolagets fordran på aktieägaren. Vad som återstår tillfaller aktieägaren, eller i förekommande fall helt eller delvis dennes panthavare.

15. Särskilda regler för Inteckning och Pantsättning av Bolagets Fasta Egendom

Bolagets fasta egendom får inte intecknas eller pantsättas om detta inte är nödvändigt för att anskaffa medel till ny- eller tillbyggnad eller reparationer och underhåll som inte kan bekostas av bolagets egna medel eller tillskott från aktieägarna.

16. Samtyckesförbehåll

Den som avser att överlåta aktie till annan aktieägare i bolaget, eller till någon som inte är aktieägare i bolaget, ska genom skriftlig anmälan hos bolagets styrelse begära bolagets samtycke till överlåtelsen. Frågan om samtycke ska prövas av styrelsen.

Samtycke kan bara ges för alla de aktier som begäran om samtycke avser.

Av ansökan ska framgå vem den tilltänkte förvärvaren är och om överlåtaren vill att bolaget ska anvisa någon annan förvärvare om samtycke vägras. Överlåtaren ska ange samtliga villkor för överlåtelsen i sin ansökan.

Styrelsen får endast vägra samtycke om (i) överlåtelsen inte omfattar en hel aktieserie (ii) förvärvaren inte är en fysisk person (iii) styrelsen skäligen inte bör godta förvärvaren som aktieägare eller (iv) om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i

lägenheten.

Samtycke får inte vägras på diskriminerande grund såsom t.ex etniskt ursprung, hudfärg, nationalitet, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

Inom en månad från behörig ansökan om samtycke ska bolaget meddela beslut i frågan. Aktieägare som är missnöjd med bolagets beslut att vägra eller ge samtycke får väcka talan vid allmän domstol inom en månad från det att bolagets beslut skickades till den aktieägare som begärt samtycke.

De aktier som överlåtit till en av bolaget anvisad köpare ska betalas inom en månad från den tidpunkt då priset på aktierna blev bestämt.

+--+--+--+--+--+--+--+--+