

Mäklarinfo Brf Soltornet

Föreningen äger fastigheten Silon 1 på friköpt mark på adressen Ångbåtsgatan 2, Norrtälje. Marken runt fastigheten ägs av kommunen. Fastigheten har 87 bostadsrätter i storlekarna 2–7 rum fördelat på 16 våningar. Den sammanlagda boarean är 6.778 kvm. Föreningen har en kommersiell lokal som i dag hyrs ut till restaurangen Wine & Dine.

Föreningens juridiska namn

Bostadsrättsföreningen Soltornet i Norrtälje Hamn

Organisationsnummer

769632-5427

ADRESSER (för exempelvis överlåtelseavtal och medlemsansökan)

Brf Soltornet
c/o Sweax
Fålhagsleden 55
753 23 Uppsala

KÖPARES MAILADRESS

Köparens mailadress ska alltid anges på köpeavtalet, för att underlätta styrelsens kommunikation!

Avtal för inglasning måste signeras av köparen!

I och med att närmare 50 av föreningens 87 lägenheter har beställt inglasning, som installerades våren 2023, måste köpare skriva avtal med föreningen gällande service och ansvar när denne köper en lägenhet som nu har inglasning. Detta avtal finns att ladda ned på föreningens hemsida under Dokument. Köpeavtal kommer inte att godkännas av föreningen om inte detta avtal är signerat av köparen.

Styrelsens adress

Brf Soltornet
c/o Lars Abelin lgh 1804
Ångbåtsgatan 2
761 33 Norrtälje

Fastighetsbeteckning

Silon 1, Norrtälje kommun, Stockholms län

Organisationsform

Ekonomisk förening, föreningen är klassad som äkta

Hemsida

www.brfsoltornet.se

Klicka på **Dokument** i menyn. Här finns dokument som bland annat mäklarbyråer efterfrågar: Om Soltornet, Årsredovisning, Stadgar, Trivselregler, Lägenhetsritningar, Ekonomisk plan, Byggbeskrivning och Mäklarinfo.

Kontakt

Frågor om föreningen besvaras av ordföranden: styrelsen@brfsoltornet.se

Frågor om föreningens parkeringsplatser: parkering@brfsoltornet.se

Frågor om fastigheten: fastighet@brfsoltornet.se

Frågor om ekonomin: ekonomi@brfsoltornet.se

Ekonomi

Frivilligt kapitaltillskott

Per årsskiftet 2024/25 genomförde föreningen ett initialt upplägg med frivilligt kapitaltillskott. Detta innebar att de lägenhetsinnehavare som så ville fick möjlighet att göra ett kapitaltillskott motsvarande lägenhetens indirekta skuld i föreningen. Initialt deltog 12 lägenheter, men när möjligheten erbjöds även inför årsskiftet 2025/26 valde ytterligare två lägenhetsinnehavare att erlagga kapitaltillskott. Antalet deltagande lägenheter är därför nu uppe i 14 stycken. Lägenheter med kapitaltillskott har per årsskiftet 2025/26 en indirekt nettoskuld i föreningen på -658 kr/kvm boyta. Detta innebär att lägenheter med kapitaltillskott inte har någon indirekt nettoskuld alls, utan tvärtom en indirekt nettotillgång.

Erlagda kapitaltillskott är oåterkalleliga, vilket innebär att framtida ägare av lägenheter med kapitaltillskott kommer att åtnjuta samma fördel i form av lägre månadsavgift som dagens ägare.

Genom systemet med frivilliga kapitaltillskott har lägenheter utan kapitaltillskott en högre indirekt skuld än vad föreningens totala skuldsättning indikerar. Per årsskiftet 2025/26 hade lägenheter utan kapitaltillskott en indirekt nettoskuld på 14 362 kr/kvm boyta.

Nettoskulden har här beräknats, i enlighet med Fastighetsmäklarinspektionens anvisningar, som föreningens totala räntebärande lån minus räntebärande tillgångar och likvida medel. Beloppet per kvm boyta ska multipliceras med respektive lägenhets boyta för att få fram den indirekta nettoskulden för lägenheten ifråga per årsskiftet 2025/26. Se tabellen nedan för att se indirekt nettoskuld, andelstal samt månadsavgift 2026 per lägenhetstyp i brf Soltornet, fördelat på lägenheter med respektive utan erlagda frivilliga kapitaltillskott. Månadsavgiften kapital sänktes med 7,5% den 1 juni 2026, till följd av att föreningen kunde binda två stora lån som omsattes i februari till en lägre ränta än vad som hade budgeterats.

Nettoskuld per 1/1 2026, övriga uppgifter avseende år 2026 (efter 1 juni)

| Lägenheter utan frivilligt kapitaltillskott | | | | | | | |
|---|-------|----------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Lägenhets- typ | Boyta | Indirekt nettoskuld, kr | Andelstal drift, % | Andelstal kapital,% | Månadsavgift drift, kr | Månadsavgift kapital, kr | Månadsavgift totalt, kr |
| 2 rok | 48,5 | 696 500 | 0,716% | 0,872% | 2 004 | 2 147 | 4 151 |
| 2 rok | 49,0 | 703 700 | 0,723% | 0,881% | 2 024 | 2 169 | 4 194 |
| 3 rok | 77,5 | 1 113 000 | 1,143% | 1,393% | 3 202 | 3 431 | 6 633 |
| 4 rok | 95,0 | 1 364 400 | 1,402% | 1,707% | 3 925 | 4 206 | 8 130 |
| 4 rok | 127,5 | 1 831 100 | 1,881% | 2,292% | 5 267 | 5 644 | 10 912 |
| 7 rok | 327,5 | 4 703 500 | 4,832% | 5,886% | 13 530 | 14 498 | 28 028 |
| Lägenheter med erlagt frivilligt kapitaltillskott | | | | | | | |
| Lägenhets- typ | Boyta | Indirekt nettoskuld, kr | Andelstal drift, % | Andelstal kapital,% | Månadsavgift drift, kr | Månadsavgift kapital, kr | Månadsavgift totalt, kr |
| 2 rok | 48,5 | - 31 900 | 0,716% | 0,000% | 2 004 | - | 2 004 |
| 2 rok | 49,0 | - 32 300 | 0,723% | 0,000% | 2 024 | - | 2 024 |
| 3 rok | 77,5 | - 51 000 | 1,143% | 0,000% | 3 202 | - | 3 202 |
| 4 rok | 95,0 | - 62 500 | 1,402% | 0,000% | 3 925 | - | 3 925 |
| 4 rok | 127,5 | - 83 900 | 1,881% | 0,000% | 5 267 | - | 5 267 |
| 7 rok | 327,5 | - 215 600 | 4,832% | 0,000% | 13 530 | - | 13 530 |

Negativt värde (i rött) innebär att lägenheten har en indirekt nettotillgång, d.v.s. ingen indirekt nettoskuld alls.

Månadsavgift

Från och med 2025 delas månadsavgiften upp i en driftsdel (som alla lägenhetsinnehavare betalar) och en kapitaldel (som endast erläggs för lägenheter utan frivilligt kapitaltillskott). I månadsavgiften för kapital ingår räntor och amorteringar på föreningens lån. Se aktuella avgifter ovan.

Rörliga kostnader för varmvatten och el tillkommer och specificeras separat kvartalsvis på avgiftsavin. Månadsvis tillkommer också en avgift för bredband och TV (se nedan), liksom – i förekommande fall – hyran för parkerings- eller garageplats.

Se även Brf Soltornets stadgar § 8.

Aktuella avgiftsnivåer

Driftavgiften höjdes den 1 januari 2026 med 3,0%, medan kapitalavgiften höjdes med 18,4%. Den 1 juni 2026 sänktes dock kapitalavgiften med 7,5% till följd av att föreningen kunde binda två lån som omsattes i februari till en lägre ränta än budgeterat. Efter 1 juni har månadsavgiften därigenom höjts med 6,3% jämfört med 2025 för lägenheter utan kapitaltillskott, medan avgiften för lägenheterna med kapitaltillskott är 3,0% högre än under 2025. Från 1 januari 2026 uppgår driftavgiften årligen till 495,73 kr/kvm boyta, medan kapitalavgiften (för de som berörs) sedan den 1 juni 2026 uppgår till 531,23 kr/kvm boyta. Lägenheter utan frivilligt kapitaltillskott har alltså en sammanlagd årlig avgift på 1 026,96 kr/kvm.

Årsredovisning

Föreningens årsredovisning kan läsas och laddas ned på föreningens hemsida under **Dokument**.

Bredband och TV

Från den 1 september 2023 har föreningen ett gruppavtal med Tele2. I avtalet ingår TV Bas HD, bredband 500/500 Mbit/s samt telefoni. Kostnaden, 175 kr/mån, för bredband och TV läggs som en separat post på avgiftsavin.

Gemensamma utrymmen

Cykelrum

Cykelförråd finns i källaren. Det finns även ett antal cykelställ utanför västra entrén och på gaveln norr om Soltornet.

Parkering

Föreningen hyr garageplatser av Arwidsro i kvarter 4 i Norrtälje Hamn (grannfastigheten). Föreningen har totalt 64 parkeringsplatser, varav 1 utomhus framför entrén. Ett tiotal av parkeringsplatserna i garaget är utrustade med laddstolpar för elbilar. Hyrd parkeringsplats är inte knuten till lägenheten och kan inte överlåtas vid lägenhetsförsäljning. Nya boenden kan anmäla sig från och med inflyttningsdagen. Endast medlemmar i föreningen kan stå i kö för att hyra plats.

För att anmäla sig till kön och/eller få aktuell köstatus, kontakta styrelsen:

parkering@brfsoltornet.se.

Gemensamhetslokal

Nej. Vissa gemensamma resurser finns tillgängliga genom Touch, se nedan.

Rullstols- och barnvagnsrum

Ja. Ingång från gatan till höger om huvudentrén.

Tvättstuga

Nej. Varje lägenhet har tvättmaskin och torktumlare.

Återvinningsrum/soprum

Nej. Hushållssopor och matavfall lämnas i en sopsug vars inkast öppnas med speciell RFID-bricka (blipp) som erhålls vid inflyttning.

Övriga sopor – som papper, kartonger, tidningar, glas, plast och metall – källsorteras och lämnas på någon av de återvinningscentraler (ÅVC) eller återvinningsstationer (ÅVS) som kommunen tillhandahåller.

Huset

Antal våningsplan

16

Arkitekt

Brunnberg och Forshed Arkitektkontor AB

Byggår

2017–2019

Lokaler

En lokal, som hyrs ut till restaurang Wine & Dine.

Lägenheter

87 st, i storlekarna 2-7 roK fördelade på 28 st 2:or, 28 st 3:or, 30 st 4:or och 1 st 7:a. Till varje lägenhet finns ett förråd på något av de två lägsta våningsplanen.

Lägenhetsnummer

Varje lägenhet har ett nummer enligt Skatteverkets numrering.

Uppvärmning

Husets uppvärmning sker med fjärrvärme, som ingår i månadsavgiften.

Ventilation

Individuell FTX-ventilation med värmeväxling. El för drift av ventilationen debiteras.

Touch by Index Residence

För boende i Soltornet (liksom i de två andra Index-fastigheterna Havstornet och Orangeriet i Norrtälje Hamn) ingår medlemskap i Touch. I Touch-tjänsterna ingår concierge, bilpool, båtpool, cykelpool, Work Lounge i Havstornet samt medlemsrabatt på Soltornets restaurang Wine & Dine samt flera andra restauranger i Norrtälje (se föreningens hemsida under Bostaden). För mer info om Index: touchbyindexresidence.se.

Lägenheterna**Brandvarnare**

Varje lägenhet är utrustad med brandvarnare. Det är den enskilde medlemmens ansvar att vid behov ansvara för underhåll och återanskaffning.

Bredband

Fiberanslutning från Tele2.

Balkong

Samtliga lägenheter har balkong. Möjlighet till inglasning finns, efter att föreningen fick dispens från detaljplanen i december 2021. Gruppavtal med leverantören Nordiska Inglasningar finns.

Kabel-TV

Föreningen har IP-TV från Tele2. Basutbudet ingår i månadsavgiften.

El och vatten

Föreningen har ett gemensamt elabonnemang och varje lägenhet är utrustad med en individuell undermätare. Även varmvattenförbrukning mäts per lägenhet och debiteras bostadsrättshavaren. Debiteringen sker kvartalsvis i efterskott.

Medlemskap och överlåtelse**Ansökan om ut- och inträde**

Skickas till föreningens förvaltare Sweax, se adress ovan.

Mäklarbild

Kontakta föreningens ekonomiska förvaltare Sweax: info@sweax.se.

Beslut om medlemskap och handläggningstid

Tas vid styrelsemöte som vanligtvis sker en gång per månad. Det tar vanligtvis två till fyra veckor att få medlemskapet beviljat.

Blanketter för ansökan om medlemskap

Tillhandahålls ej av föreningen.

Juridisk person

Accepteras ej.

Pantsättningsavgift

Föreningen tar ut pantsättningsavgift av pantsättaren. Avgiften är 1% av gällande prisbasbelopp/lån, cirka 600 kronor.

Överlåtelse/överlåtelseavgift

Föreningen tar ut överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp (58 800 kr år 2021), dvs 1.470 kr, som betalas av köparen.

Det är säljarens ansvar att månadsavgiften är betald för innevarande månad. Det är upp till säljare och köpare att reglera detta utifrån tillträdesdatum.

Avräkning för el och vatten

El och vatten debiteras med eftersläpning. Det kommer därför att dröja några månader innan köparen faktureras för förbrukningen. Säljaren debiteras för den förbrukning som varit fram till överlåtelsedagen.

Övrigt

Se Trivselreglerna under Av- och inflyttning om vad som gäller i övrigt avseende överlåtelse.

Vänligen observera

Brf Soltornet reserverar sig för eventuella felaktigheter i informationen ovan. Om du som mäklare, säljare eller köpare lägger stor vikt vid särskilda detaljer är det ditt eget ansvar att få informationen verifierad av respektive part.