

Samrådsprotokoll

Datum och tid 2024-02-28, kl 14.00-15.30

Ort Söderhamn

Närvarande [redacted] VD Söderhamn Nära AB
[redacted] Verksamhetschef Kraftvärme Söderhamn Nära AB
[redacted] Ekonomichef Söderhamn Nära AB

[redacted] Helsingehus AB
[redacted] Fastighetspartner Söderhamn KB
[redacted] Kusthus Fastigheter AB
[redacted] NP3 Fastigheter AB
[redacted] Bengtsson Holding AB
[redacted] Flygstaden AB
[redacted] Villaägarnas Riksförbund
[redacted] Fastighetsägarna MittNord

Sekreterare [redacted] Söderhamn Nära AB

Genomförda möten i samrådsprocessen: Detta är det första samrådsmötet enligt Prisdialogen

Avstämning kundrepresentation

Söderhamn Nära hade ett separat möte med Söderhamns kommun och bostadsbolaget Faxeholmen under gårdagen. De kommer delta i dessa gemensamma träffar framöver.

Förväntningar på dagens möte

- En bra grund för fortsatt dialog och möjlighet för fastighetsägare att ha en god framförhållning gentemot sina hyresgäster
- Stärka fastighetsägare i gemensam dialog med Söderhamn Nära och inte enbart sitta som mottagare av information
- Föra ett resonemang om bolagets prisstrategi och en stabil prisutveckling
- Ge ett ökat förtroende för bolaget och utveckla kommunikationen
- Gemensamma diskussioner och dialog, inte bara monolog från bolaget som det gärna kan bli i sådana här lägen
- Att de större fastighetsägarna behandlas som just detta och inte som vanliga villakunder
- Viktigt att arbeta mycket med kundmötet och dialogen nu när det är tuffa tider för alla, även bolaget, när det gäller priser mm.

Bolagets förutsättningar för prissättning och faktorer som ligger till grund för prisändringar

Ett förslag till hur en framtida prismodell skulle kunna se ut presenterades och delades även ut till deltagarna. Budget och utfall för 2023 redovisades. Där ses tydligt hur mycket kostnaden för bränsle till kraftvärmeverket ökat mot för budgeterat där utfallet var 63,7 miljoner kronor mot budgeterade 51,5 miljoner kronor. Inflationen påverkade bolaget mycket i detta avseende och det ses även i budget för 2024 där bränslekostnaderna är budgeterade till 71 miljoner kronor, vilket är en ökning med 40% mot för förra året.

Bränslepriserna och utvecklingen på det området är ett stort problem. Vi får använda 16% returträ (från t ex Långtå) för vår eldning i värmeverket. I och med konjunkturen byggs det mycket mindre just nu vilket även påverkar tillgången på returträ, då behöver vi köpa mer av annan sorts bränsle.

Söderhamn Nära AB ser över möjligheterna att införskaffa en effektivare och bättre produktionsenhet, t ex en stor värmepump eller solfångare, som gör att vi kan komma ifrån de bränslen som idag är så dyra vilket påverkar det pris vi måste ta ut av våra kunder.

Det vi måste bli bättre på är dialogen och kommunikationen mot er och hitta en stabilare prisutveckling.

Summering av frågor och diskussion

Är ert system effektivt idag när det kommer till spill?

Ja, systemet är väldigt effektivt med väldigt lite spill och verkningsgraden är hög. Under sommaren är det dock inte optimalt då vi förlorar på att driva runt varmvatten i systemet på grund av lågt användande och behov av värme.

Finns det en modell för vilka kostnader som påverkar vad? Personal t ex.

Ja, vi använder en modell för utnyckling av hur bolagsövergripande kostnader belastar de olika verksamheterna.

Då får vi ha förtroende för er att ni ser till att rätt kostnader belastar rätt verksamhet.

Bränslepriserna har ju påverkat alla men inte alla har gjort dessa kraftiga höjningar, hur tänker ni där? Finns det någon strategi?

Bolaget skulle ha haft en bättre självkritisk strategi när det gällt höjningar historiskt. Vi har tidigare legat lågt och aktat oss för att höja priser "i onödan" men vi tittar nu på en bättre, långsiktig prognostisering. Vi skulle ha haft en bättre prisstrategi tidigare helt enkelt. Vi tittar också på kassaflödet så det täcker t ex underhållskostnader och bränsle. Skulle vi bli tvungna att låna för det biter vi oss själva i svansen och ställer till det inför kommande års taxjusteringar.

Finns det alternativ som innebär att borra i berget under oss? Det finns mycket energi att plocka där.

Ja, en tidigare genomförd konceptstudie för värmeverket håller på att revideras med bland annat sådana lösningar.

Samverkar ni med kommunens skogsavdelning?

Ja, allt som avverkas på kommunens mark kommer till oss.

Det finns mycket skräpskog som bara står, går det inte att få ta den?

Det ska vi kolla upp hur kommunen ser på saken.

Hur ser det ut för er övriga fastighetsägare? Har ni kunnat höja priserna mot era hyresgäster?

Till viss del, det beror på hur avtalen med separata hyresgäster är skrivna. Det är en risk man får ta och en bedömning man får göra inför varje avtal som tecknas.

Hur kan ni hjälpa oss som fastighetsägare i det här läget, med t ex effektiviseringar i större lokaler (Björnänge-lokalen som exempel), och om vi har frågor om vad de olika värdena betyder? Är det t ex bra om jag har ett högt "delta t"?

Vi vill gärna vara mer proaktiva och delaktiga i ert effektiviseringsarbete. Vi kan hjälpa till med att se över värmeväxlare, genomföra "läcksökning" genom att se vilka fastigheter som drar in mycket värme som kanske läcker och flagga till er om vi ser onormal förbrukning. Vi hjälper också gärna till och visar med inställningar på centralen och vad de olika värdena betyder.

Ja, det är bra att ditt delta t är högt. Det betyder att din värmeväxlare är bra.

Jobbar ni med att effektivisera för enskilda kunder/fastigheter? Vad jag vet finns det ett system man kan installera för att effektivisera, är det på riktigt?

Både jag och nej. Vi tittar först på "halvdana", äldre, anläggningar för utbyte av värmeväxlare, se över drift osv. Faxeholmen har gjort något liknande med översyn av alla sina värmeväxlare, digitala termostater, tätat fönster och installerat snålspolande munstycken osv. Vi kan hjälpa till med vissa delar men vi kan inte gå ut och vara konsulter, vi har inte den kompetensen och det är heller inte vår roll.

Synpunkter utifrån förväntningar

Vad är viktigt framåt? Tror ni att arbetssättet vi föreslår är en bra väg att gå?

- Vi har en tillit till att ni sätter rätt taxa och inte låter andra nyttigheter påverka FJV-taxan, men det vore intressant att se nyckeltal!
- Vi tror att det kan fungera. Grunden är en tydlighet och öppenhet mot varandra
- Prisdialogen är bra men resultatet är helt avhängigt hur man gör med dialogen och hur villiga man är till att faktiskt ha en dialog.
- Det finns möjlighet att detta blir bra, men det får inte bli att vi fastighetsägare hamnar i en "gisslansituation" för att ni känner att ni gjort ert och haft en dialog som vi inte kan påverka i slutändan.
- Det känns bra att ni bjuder in och att vi kan sitta här tillsammans.
- Ni har visat att ni förstår och att ni visar vad ni tittar på för lösningar. Höjer ni taxan för mycket måste vi titta på andra lösningar (som är dyrt och man inte vet vad man får) eller höja ytterligare mot våra hyresgäster och då minskar också vår attraktionskraft som hyresvärd.
- Det är en väldigt bra start att ni är så medvetna om de fel ni gjort och försöker rätta till det
- Ni är ett bra företag och ni är med och på alerten! Miljöaspekten är viktig och fjärrvärmens bidrar och hjälper till på ett fantastiskt sätt där.
- Det är viktigt att ni fortsätter titta på ny teknik.

Preliminär tidplan för den lokala processen framåt

- Möte två i juni efter att bränsleupphandlingen är klar.
- Avslutande möte efter sommaren innan vi skickar in till Prisdialogen

Kontaktperson hos fjärrvärmeleverantören

Luc Verduye, Verksamhetschef Kraftvärme

luc.verduye@soderhamnnara.se

070-6727751

Sekreterare

Karolina Svensk

Justerare

Agnes Svedberg, Fastighetsägarna MittNord

Rolf Levin, Villaägarnas Riksförbund

Justeringsdatum framgår av respektive signerande persons elektroniska signatur

Detta protokoll är digitalt signerat och saknar därför underskrifter

Document Verification

Document Information

Name: Samrådsprotokoll 2024-02-28
Sent date: 2024-04-03 13:34:43 UTC
Signing/transaction ID: 1530
Original document fingerprint: a7bd7d019bea2a72c333f995638789064bc937b904d0cd7f4b116c69b7d8b079

Sent by: Karolina Svensk svka03
Signed by all parties: 2024-04-03 14:28:36 UTC
Original document file ID: 13758501

Signed By

Name: Agnes Johanna Svedberg
E-mail: agnes.svedberg@fastighetsagarna.se

Signed date: 2024-04-03 14:27:20 UTC
IP address: 95.140.187.165
Platform: iOS

Signing method: Svenskt BankID
Browser: Edge Mobile 122.0.2365
Personal number: 19971225****

Transaction id: bXifYHPzaHRuF9cXDL4HplkFkjhZ57vXsq3FG6B9OKI7KKAqb4
Receipt url: https://bankid.lime-technologies.com/api/v2/display_receipt/bXifYHPzaHRuF9cXDL4HplkFkjhZ57vXsq3FG6B9OKI7KKAqb4

Name: KAROLINA SVENSK
E-mail: Karolina.Svensk@soderhamnara.se

Signed date: 2024-04-03 14:28:35 UTC
IP address: 81.94.77.20
Platform: Windows

Signing method: Svenskt BankID
Browser: Edge 123.0.0
Personal number: 19851030****

Transaction id: pgilB0NKjtoKi1312DbmaKDH5nC37Ztw2BAbz5Fzno681xjHGB
Receipt url: https://bankid.lime-technologies.com/api/v2/display_receipt/pgilB0NKjtoKi1312DbmaKDH5nC37Ztw2BAbz5Fzno681xjHGB

Name: Rolf Olof Levin
E-mail: rolf.o.levin@gmail.com

Signed date: 2024-04-03 14:12:33 UTC
IP address: 80.245.224.249
Platform: Windows

Signing method: Svenskt BankID
Browser: Edge 123.0.0
Personal number: 19341106****

Transaction id: Qv9HhzkKqBBcbJS06zTNCJ5y4gU7nzt3hna6WIBLoB6THOXSPy
Receipt url: https://bankid.lime-technologies.com/api/v2/display_receipt/Qv9HhzkKqBBcbJS06zTNCJ5y4gU7nzt3hna6WIBLoB6THOXSPy

