

## Prisdialogen 2025, samrådsmöte nr 1 (23 maj 2024)

### Närvarande:

Kunder: Afa Fastigheter, Akademiska Hus, Alecta, AMF fastigheter, Atrium Ljungberg, Balder, Bonnier Fastigheter, Corem, Einar Mattsson, Fabega, Familjebostäder, Fastighetsägarna Stockholm, HEBA fastigheter, HSB Stockholm, Hufvudstaden, Humlegården, Ikano Bostad, JM, John Mattsson, Lundbergs fastigheter, Micasa, Novier, Olov Lindgren, Prisdialogens kansli, Riksbyggen, Scandic hotels, SISAB, SKB, Sophiahemmet, SSSB, Stena Fastigheter, Stockholm Stad, Stockholmshem, Svenska Bostäder, Vasakronan, Wallenstam, Wallfast, Willhem

Stockholm Exergi: [REDACTED]

### Mötets öppnande

Carl Lidholm hälsade deltagarna välkomna.

#### 1. Dagordningen presenterades.

Till ordförande utsågs Carl Lidholm.

#### 2. Val av justerare

Till justerare valdes Elin Löfman (Humlegården).

#### 3. Prisdialogens kansli har ordet – Saara Hollmén

- Beskrivning av Prisdialogens organisation.
- Genomgång av Prisdialogens syftet och mål: Stärka fjärrvärmekundernas ställning, samt att åstadkomma en rimlig, förutsägbar och stabil prisutveckling.
- Historik.
- Genomgång av Prisdialogens sju mål:
  1. Rimlig, förutsägbar och stabil prisutveckling över tiden.
  2. Transparens i prissättning och prisutveckling.
  3. Tidig avisering av prisändringar för att underlätta hyresförhandlingar och budgetarbete.
  4. Dialog där kunderna ges möjlighet att påverka fjärrvärmeleverantörens prisändringar.
  5. Skydd för kunden från kraftiga prisökningar.
  6. Utrymme för kunder att kunna påverka utvecklingen av priskonstruktioner.
  7. Priskonstruktioner som ger kunden ekonomiska incitament till energieffektiviseringsåtgärder som är riktiga ur ett miljömässigt systemperspektiv.
- Genomsnittliga prisändringar och prognoser 2017 – 2026.
- Andelen fjärrvärmeleveranser som omfattas av Prisdialogen.

**Fråga:** Strukturkapital kopplat till prissättning. Arbetar Prisdialogen med att ta fram riktlinjer för prissättning? **Svar:** Det är inte något som Prisdialogen har tittat på men skicka gärna in synpunkterna till centralorganisationen.

**Fråga:** Tittar Prisdialogen på varför olika bolag har så olika prissättning? **Svar:** Det framgår i materialet som tas fram av respektive fjärrvärmebolag, men Prisdialogen gör inga kostnadsjämförelser. Vi kan dock konstatera att omvärldsläget varit en stor gemensam faktor. Sedan finns det stora lokala variationer i förutsättningar och systemlösningar. En lokal anpassning av Prisdialogen är viktig.

#### 4. Prissättningsprocessen – Carl Lidholm

- Genomgång av prissättningsprocessens steg med inledande samrådsmöten i Prisdialogen, prisavisering, möjligheten enligt fjärrvärmelagen att begära förhandling och ansökan om medling.

#### 5. Åretsprisdialog – Carl Lidholm

- Redogörelse avseende:
  - Återkoppling från Prisdialogens styrelse 2023
    - *Prisförändring 2024 avviker från föregående årets prognos – kommunicera direkt när denna risk uppkommer.*
    - *Förtydliga i prisändringsmodellen vad som styr – hur vi förhåller oss mot alternativet.*
    - *Utrymme för dialog i agendan.*
    - *Kommunicera till kunder hur dialogen ska utvecklas och förbättras.*
    - *Dialogen ska vara relevant även till fastighetsägare för kommersiella lokaler.*
    - *Kommunicera till kunder som inte är med i processen att det sker en lokal prisdialog.*
    - *Informera kunderna i samrådsprocessen att Prisdialogens styrelse har beviljat nytt medlemskap.*
  - Kundinspel inför årets prisdialog:
    - *Vad kommer SE göra annorlunda framåt i prissättning och dialog med kunder?*
    - *Svar: Det kommer att besvaras under dagens dialog.*
    - *Kan SE tydligare redovisa kostnaden för att producera fjärrvärmens och lönsamheten i affären, bränsleprisutveckling m.m.?*
    - *Svar: Det kommer att besvaras i den individuella kunddialogen.*
    - *Kan ni ge en transparent alternativkostnad för gealternativet (fjv + fjk)?*
    - *Svar: Det kommer att lyftas idag och redovisas i samrådsmötet den 5e september.*
    - *Hur väl den matchar den nya taxan SEs kostnader för att producera värmen?*
    - *Svar: Det kommer inte att presenteras idag utan fokus ligger på alternativet. Frågan besvaras i den individuella kunddialogen.*

- *Kan SE börja prognosticera prisutvecklingen mer långsiktigt än det prisdialogen ställer krav på idag?*
- *Svar: Inte som marknaden ser ut idag. Det händer för mycket som påverkar alternativkostnaden för att vi ska känna oss trygga i att lämna längre prognoser. Utmaningen är stor som den är med en prisändring och en prognos för de två efterföljande åren.*
- *Behöver kunder stå för era kostnader att utveckla BIO-CCS på något sätt?*
- *Svar: Inga kostnader för att bygga BIO-CCS i Värtaområdet kommer att belasta kundkollektivet. Affären är uppbyggd i tre delar. Försäljning av CRCer (permanenta minusutsläpp), statligt stöd och det redan beviljade stödet från EUs innovation fond. Vi behöver ta i beaktning att ett finansieringsbehov finns där kreditbetyget är en viktig aspekt. Nuvarande kreditbetyg enligt Standard & Poor är BBB+. För att behålla kreditbetyget blir bolagets totala resultat oerhört viktigt.*
- *Hur ser ni på att ni är 3e sämst i klassen i prisnivå enligt Fastighetsägarnas rapport "Bäst i klassen" och hur tänker ni jobba framåt med det?*
- *Svar: 3e sämst i klassen är inte där vi vill befinna oss. Den nya prismodellen innebär förändringar av returtemperaturkomponenten vilken i jämförelser som denna schablonmässigt sätts till noll och genom det direkt påverkar prisnivån felaktigt. Sedan kommer det alltid finnas utmaningar kostnadsmässigt att bedriva verksamhet, bygga bostäder etc i en stad som Stockholm i förhållande andra delar i landet då kostnadsläget är högre. Ambitionen är att förbättra vår position även i Fastighetsägarnas rapport.*
- *När får vi en marknad för att avstå effekt?*
- *Svar: Den nya prismodellen är en del. Energipriskomponenten träder in vid minus tre grader då vårt system börjar belastas för fullt. Kan man som kund här avstå effekt får man en minskad kostnad. En andra är att det behöver tillkomma en lokal marknad för effekt och el där incitament finns för att avstå eller att producera.*
- *Hur ser SE på att elda avfall ur ett längre perspektiv och hur kommer ni fasa ut de fossila källorna ni har kvar (olja och plast)?*
- *Svar: Fossilolja används som start- och stödbränslen där ambitionen är att fasa ut dessa till 2032. Plast sorteras ut men kommer att finnas kvar. Här ser vi koldioxidinfångning vid skorsten som en nödvändighet vid avfallseldning.*
- *Har SE gjort en miljökonsekvensanalys av den nya taxan?*
- *Svar: Sitter ihop med ovan fråga. Det viktiga är kopplat till de kallaste dagarna och energieffektivisering. Här är spetsbränslen en del som beaktas i den nya prismodellen och uppmuntrar till minskad användning. Men det handlar om vad vi gör tillsammans. Sker ingen förändring i kundled ger den nya prismodellen ingen förändring i sig.*

- Stockholm Exergis vidareutveckling
- Upplägg och samrådsmöten 2024

#### Möte #1 - 23 maj

Ett gemensamt möte där samtliga kunder och intressenter är välkomna, även om störst fokus läggs på Flerbostadshus med bergvärme som alternativ uppvärmning<sup>1</sup>

Agenda:

- Huvudfokus på vår prissättning och uppdaterad prismodell
- Kostnadsanalys

#### Möte #2 - 5 september

Två separata möten med olika målgrupper:

Flerbostadshus med värmebehov (Förmiddag).  
Lokaler med värme- och kylbehov (Eftermiddag)

Agenda:

- Uppdaterad kostnadsanalys
- 2025 års prisändring
- 2026 – 2027 års prisprognos

**Fråga:** Vid mötet i september är ju priset för 2025 redan satt. Hur kan man som kund påverka prissättningen? **Svar:** Vi kommer att skicka ut materialet i god tid innan mötet. Som kund kan man löpande under året inkomma med underlag och annat material som kan komma att tas i beaktning vid beräkningen av alternativkostnaden.

## 6. Vår prissättning – Carl Lidholm, Christer Boberg

- Redogörelse avseende:
  - Stockholm Exergis två samverkande huvudprinciper
    - Alternativprissättningsprincipen
    - Stabilitetsprincipen
  - Metod och antagande för att uppskatta kostnaden med bergvärme
  - Sammanställning över 2025 års antaganden för typfastigheten\* (se räntor SBAB)
  - Kostnadsutvecklingen för 500 MWh fastigheten\* (se räntor SBAB)
  - Elprisprognosen
  - Kostnadsjämförelse utifrån leveransvolym
  - Kostnadsjämförelse – prognos, bergvärme vs fjärrvärme\* (se räntor SBAB)

Månad	SBABs ränteprognos (mars 2024)				
	2024	2025	2026	2027	2028
Mar 2024	4,1%	3,5%	3,5%	3,6%	3,7%
Aug 2023	4,2%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
	-0,2%	-0,2%	-0,1%	-0,1%	0,0%

\* I kostnadsjämförelser mellan bergvärme och fjärrvärme har en felaktig kalkylränta om 3 % använts. Korrekt kalkylränta är 3,5 % enligt SBABs prognos från mars 2024. (*Kalkylränta*: Baseras på en räntekorg (snittränta) med tre bindningstider (3-månader, 3 år och 5 år) och utifrån SBABs publika prognosticerade bolåneräntor kommande fyra åren.)

Vid korrigerigering av räntemixen medför det att kapitalkostnaden för bergvärme ökar med 22 kr/MWh och med 2 kr/MWh för fjärrvärme.

**Fråga:** Kan avskrivningstiden särredovisas? **Svar:** Den möjligheten finns och kommer göras i protokollet. \*

\* *Stockholm Exergi bedömning är att avskrivningstiden för hela bergvärmeinstallationen sammantaget är 20 år. Avskrivningstiden för värmepumpen bedömer vi till 15 år. Avskrivningstiden för övrig utrustning förutom borrhålen bedömer vi till 20 år och något längre för borrhålen.*

*Vår bedömning är vidare att efter 15 år erfordras en återinvestering som motsvarar 25% av den totala installationskostnaden, och som avser installation av ny värmepump.*

*Sammantaget blir avskrivningstiden 23 år.*

- På mötet i september kommer vi att presentera 2025 års prisförändring och efterföljande årsprognos
- Uppdaterade prognoser för:
  - Räntor
  - Elpriser
  - Totalkostnad fjärrvärme vs bergvärme
- Fjärrvärme
  - 2025 års prisändring
  - 2026–2027 års prisprognos
- Fjärrkyla
  - 2025 års prisändring

**Fråga:** Har en dialog med värmepumpsaktörerna ägt rum kopplat till alternativkostnaden och inte enbart konsultdata? **Svar:** En direkt kontakt från Stockholm Exergi med värmepumpsaktörerna har inte ägt rum, däremot så baserar konsultbolagen sina data på verkliga installationsutfall. Stockholm Exergi gör utöver det en insamling var tredje år av verkliga kostnader på entreprenader och verkligt SCOP.

**Inspektion:** Det känns som att det skett en hel del på kostnadssidan senaste tiden. Uppfattningen är att prisbilden sjunkit med närmare 10 % **Svar:** Vi har en stor spridning på installationer och utgår utifrån en trendlinje.

**Inspel:** Då är det bara att lägga sig på det bästa och lägsta fallet för att vara konkurrenskraftiga till alla.

**Fråga:** Kalkylen för geokombinatalternativet vore önskvärt att få ta del av och vara med och påverka! **Svar:** Det finns en arbets- och kundgrupp där frågeställaren ingår och möjligheten till påverkan och insyn finns.

## 7. Vår nya prismodell – Carl Lidholm, Jonas Wallenskog

- Redogörelse avseende:
  - Grov tidslinje – ny normalprislissa fjärrvärme:
    - Projektstart oktober 2022 – lansering 1 jan 2025
  - Nya prislistans övergripande principer:
    - Prismodellen uppmuntrar till att minska energi- och effektbehovet under kalla perioder med hög belastning och gynnar därmed klimatet.
    - Prismodellen speglar fjärrvärmesystemets uppbyggnad på ett bättre sätt.
    - Prismodellen är kostnadsneutral för kundkollektivet samt reflekterar tydligare vad envar tar i anspråk.
  - Hudsakliga förändringar i prismodellen:
    - Balans mellan effekt och energi.
    - Ändrade parametrar för returtemperaturen.
    - Enerkipris vid kalla temperaturer.
    - Uppdaterad temperatur för effektdebitering.
  - Den nya modellen justerar proportionen mellan effekt och energi till 50/50
    - Proportionen mellan fast och rörlig ändras från 40/60 till 50/50.
  - Ny energidelt vid kalla temperaturer
    - En energipris-komponent adderas när dygnsmedeltemperaturen är lägre än minus 3 grader.
  - Returtemperaturen och bonus/avgift ändras för returtemperaturen
    - Returtemperaturen ändras till 37,5 grader och bonus/avgift till 2 kronor per grad.
  - Temperaturen för effektdebitering uppdateras
    - Beräkningen av effektsignaturen ändras till att beräknas vid minus 10 grader.
  - Vissa fastigheter får lägre kostnad medan andra får högre
    - Ändringen av prismodellen är intäktsneutral för Stockholm Exergi.

**Fråga:** Proportionen 40/60 stämde med rådande förutsättningar 2017 – 2018, vad menas med det? **Svar:** Det var den situationen som rådde då i förhållandet mellan fasta och rörliga kostnader.

**Fråga:** Temperatur minus tre, är det Observatorielunden? **Svar:** Vi kommer att byta till SMHIS ortstemperatur Stockholm.

**Fråga:** Är returtemperaturen per månad? **Svar:** Vi jämför temperaturen i snitt månadsvis och den är aktiv november till mars.

**Fråga:** Vilken är systemnyttan för dem som enbart köper spets? **Svar:** Det är kopplat till att köper man mer energi när det är som kallast och då energipriskomponenten träder in i kombination med nyttjandetid så får vi en mer systemriktighet i prissättningen. När kunden köper mer spets träder spetsproduktionsanläggningarna in och den stora produktionen ligger i basproduktionen och det är även där nyttan återfinns.

**Inspel:** Kort framförhållning med informationen att ändring av returtemperatur inför. JM bygger system med en returtemperatur på 45 grader vilket en överenskommelse fanns kring tidigare. **Fråga:** Är det rimligt att införa ändringen med så kort varsel? Har inte andra kunder reagerat? **Svar:** Vi kommer att titta på befintlig kunders totalkostnad. Av våra 16 000 fastigheter är det mindre än 5 % som får dramatiska förändringar. Dessa kommer att adresseras separat. Alltid när förändringar som denna görs påverkas några mer än andra.

**Fråga:** Vad är Stockholm Exergis lösning för kunder som köpt en anläggning med 45 grader i returtemperatur? Ändringen är dock fullt rimlig systemmässigt. Men omställningstiden är för kort. **Svar:** En lösning med de kunder där kostnadsökningen är signifikant kommer att hittas.

**Fråga:** Den nya gränsen minus tio grader för effektsignaturen beror den på att fastigheter har kylts ut eller vad beror den på? **Svar:** Vi har inte ändrat beräkningssätt utan den nya temperaturen beror på att minus tio grader numera är den förväntade kallaste dygnsmedeltemperaturen i Stockholm.

## 8. Kombinat erbjudande värme och kyla – Carl Lidholm

- Parallellt med införande av den uppdaterade prismodellen för fjärrvärme pågår ett arbete med att ta fram ett erbjudande för kunder som använder både värme och kyla i sina fastigheter.
- Arbetet är högt prioriterat och just nu utför Bengt Dahlgren och Sweco analys av alternativkostnaden för geolager och samtidigt utvecklas erbjudandets struktur.
- Målet är att lansera erbjudandet senast i samband med den uppdaterade prismodellen för fjärrvärme, dvs 1 jan 2025.

## 9. Avslutning

- Samrådsmöte nr 2 den 5 september:

Information om hur vi behandlar personuppgifter, se [stockholmexergi.se/personuppgifter](https://stockholmexergi.se/personuppgifter)

- Uppdelning av möte:
  - Flerbostadshus (förmiddag)
  - Lokaler (eftermiddag)
    - Uppdaterade prognoser och kostnadsanalys
    - 2025 års prisändring samt prisprognos 2026 – 2027

**Inspel:** Möten kolliderar ofta med andra bolags Prisdialog. Det skulle vara bra att synkronisera och stämma av bolagen sinsemellan **Svar:** Det kan finns juridiska utmaningar och bli svårt att realisera. Vi återkommer i frågan.

- **Fråga:** Ni brukar inför det sista samrådsmötet lämna ett spann på prisändring för kommande år. **Svar:** Med nuvarande förutsättningar räknar vi med att vara inom den prognosen som lämnats tidigare.
- Inspelning delas från oss
- Protokoll skickas ut
- Uppföljande frågor tas med respektive kundansvarig (KAM)

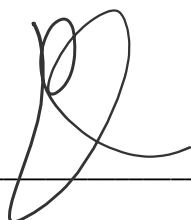
Tack för idag!

Carl Lidholm avslutar mötet.

Stockholm, 2024-06-10

Vid Protokollet

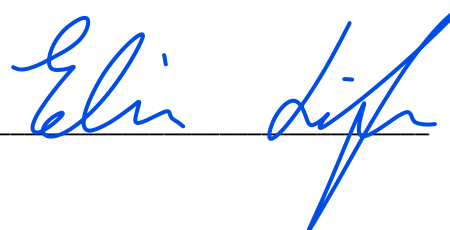
Robert Piotrowski, (Stockholm Exergi)



---

Justerat av

Elin Löfman (Humlegården)



---