

Protokoll från Prisdialogens andra samrådsmöte avseende Järfälla och Upplands-Bro 2026

Datum: 2026-06-18

Plats: Microsoft Teams

Medverkande:

[Redacted], Brf Vindmöllan
[Redacted], HSB Brf Fågelsången i Järfälla
[Redacted], HSB Brf Sagoängen i Järfälla
[Redacted], Fastighetsägarna
[Redacted], AB Upplands-Brohus
[Redacted], Brf Kopparslanten
[Redacted], Brf Kopparslanten
[Redacted], HSB Brf Kvarnen i Järfälla
[Redacted], HSB Brf Trim i Järfälla
[Redacted], Håbohus AB
[Redacted], HSB Stockholm

[Redacted], E.ON
[Redacted], E.ON
[Redacted], E.ON
[Redacted], E.ON
[Redacted], E.ON
[Redacted], E.ON

Agenda för mötet

- Presentationsrunda
- Återkoppling från första mötet i april
- Nyheter i E.ON Navigator
- Fjärrvärme och hållbarhet
- Marknadsuppdatering och uppdaterad prognos 2027
- Avslutning av samrådsmötet
- Dialog om alternativkostnadskalkylen

Inledning

[Redacted], [Redacted] hälsade alla välkomna och visade dagens agenda. Vi vill gärna ha en dialog i mötet så välkomna med frågor och inspel.

[Redacted] fortsatte med att upprepa **Prisdialogen syfte**:

1. Stabil och transparent prisutveckling
 - Rimlig, förutsägbar och stabil prisutveckling över tid
 - Tidig avisering av prisändringar
 - Transparens i prissättning och prisutveckling
2. Kundinflytande och skydd
 - Dialog om prisändringar och prismodeller
 - Skydd mot kraftiga och oförutsägbara prisökningar
 - Samrådsförfarande – inte pridförhandlingar
3. Hållbara prismodeller
 - Priskonstruktioner som ger incitament till energieffektivisering utifrån ett miljömässigt systemperspektiv

fortsatte att sammanfatta det första mötet som hölls i april.

	Prispolicy	Vi har marknadsprissättning med syfte att erbjuda konkurrenskraftig uppvärmning med långsiktigt åtagande.
	Marknadsläget	Osäkert omvärldsläge vilket ökar marknadsvolatiliteten.
	Konkurrensanalys	Fjärrvärmen står sig starkt i Järfälla och Upplands-Bro, med många nya kunder som ansluter sig. Prismässigt närmar vi oss dock alternativen.
	E.ON jämfört med andra	Fjärrvärmen i Järfälla/Upplands-Bro utmärker sig inte i jämförelsen varken regionalt eller nationellt.
	Prognos för 2027	Vi kommunicerade en prognos på 5-10% för 2027.

På det första samrådsmötet uttrycktes ett behov och önskan om att tillsammans gå igenom och ha en dialog om alternativkostnadskalkylens parametrar på djupet. Därför avsätts tid i detta samrådsmöte för det ändamålet. Se den djupdykningen i slutet av protokollet.

fortsatte: Vi är fullt medvetna om marknadsläget och att vårt pris idag ligger nära kundernas alternativkostnad. Det är inte en position vi är bekväma med, men det är en känd och analyserad situation. Vår alternativkostnadsanalys är genomarbetad och vi ser att det trots allt finns ett, om än begränsat, gap till alternativen.

Axplock av effektiviseringsåtgärder gjorda under 2025:

- Kapacitetsökning
- Inblandning av alternativt bränsle
- Ökad tillgänglighet
- Avyttring av mindre, olönsamma fjärrvärmenät
- Aktiverade på nya el/flexmarknader

Nu fortsätter vi jobba med bland annat:

- Fortsatt kapacitetsökning
- Utveckling av affärerna med samarbetspartners
- Processförbättring och effektivisering
- Initiativ "Stockholm Boost" som kraftsamlar kring förbättringar inom inköp, underhåll och produktionsoptimering

E.ON verkar för en konkurrenskraftig och långsiktigt hållbar värmemarknad med rättvisa spelregler

, ansvarig för E.ONs , återblickade till det första mötet, där en deltagare kom med önskemål om att vi skulle redovisa hur vi påverkar politiken i energifrågor. informerade om att under nästa vecka befinner sig E.ON i Almedalen och deltar i seminarier, paneldebatter och runda-bords-samtal, som handlar om att påverka fjärrvärmens förutsättningar samt att få förändrade villkor, t.ex. på skatt på el till värmepumpar som används i fjärrvärmeproduktion. Under Almedalsveckan kommer vi också att diskutera beredskap och de kostnadskrav som ställs på oss fjärrvärmeleverantörer i och med det. En annan viktig fråga som kommer att behandlas är plastfrågan, där vi verkar inom ETS-systemet och därmed betalar väldigt mycket för utsläppsrätter. Svenska fjärrvärmeleverantörer och dess kunder betalar mycket för detta och det borde ligga på andra aktörer.

Rimliga skatteregler för el i fjärrvärmesystemet

Sänkt elskatt för värmepumpar och elpannor i fjärrvärmenätet så att vi kan använda el när den är billig

→ lägre systemkostnader och stärkt konkurrenskraft.

Teknikneutrala byggregler

Samma förutsättningar för fjärrvärme och värmepumpar när energiprestanda mäts

→ rättvis jämförelse för kunder.

E.ON om nya byggregler: Bristande teknikneutralitet riskerar öka trycket på elsystemet

→ lägre klimatpåverkan och att fjärrvärmekunden inte belastas felaktigt.

E.ON skriver: "Ägare av tekniska lösningar på fjärrvärme har ett ansvar för att tekniska lösningar inte belastar elsystemet. För energiförbrukning, som varierar för att tekniska lösningar, krävs ett tekniskt krav som kräver att tekniska lösningar inte belastar elsystemet."



Rätt hantering av avfalls- och plastutsläpp

Mindre plast i avfallet, rätt kostnadsansvar för utsläpp och harmoniserade EU-regler

→ lägre klimatpåverkan och att fjärrvärmekunden inte belastas felaktigt.

Villkor som värderar fjärrvärmens systemnytta

Fjärrvärme avlastar elnätet, möjliggör flexibilitet och tar vara på rest- och spillvärme

→ lägre samhällskostnader på sikt.

pratade kring en bild som handlar om något som ofta hamnar lite i bakgrunden, men som har stor betydelse för både kunder och hela energisystemet; nämligen vilka spelregler som gäller.

- För att fjärrvärme långsiktigt ska vara ett konkurrenskraftigt och hållbart alternativ räcker det inte att bara vi driver och utvecklar verksamheten på ett bra sätt. Det krävs också regelverk som uppmuntrar de lösningar som faktiskt fungerar väl ur ett systemperspektiv.
- Om vi börjar till vänster ser ni två exempel på sådana spelregler. Det ena handlar om rimliga skatteregler för el i fjärrvärmesystemet. När elpannor och värmepumpar i fjärrvärmen beskattas på rätt sätt kan vi använda el när den är billig och det finns överskott i systemet. Det minskar behovet av dyrare bränslen och bidrar till lägre systemkostnader över tid.
- Det andra handlar om teknikneutrala byggregler. Byggnaders energiprestanda ska bedömas utifrån byggnaden, inte vilket uppvärmningssystem som råkar sitta bakom väggen. Det är viktigt för att kunder ska kunna jämföra olika lösningar på ett rättvist sätt.
- På högersidan ser ni frågor som rör avfall och plast. Här driver vi på för att utsläpp och kostnader ska hamna där de hör hemma, hos den som sätter plast och avfall på marknaden, inte hos fjärrvärmekunden. Mindre plast i avfallet innebär både lägre klimatpåverkan och lägre kostnader i avfallsförbränningen.
- Sammantaget handlar det här om att fjärrvärmens systemnytta ska värderas rätt. Fjärrvärmen avlastar elnätet, skapar flexibilitet och gör det möjligt att ta tillvara rest- och spillvärme. Med rätt spelregler kan vi hålla nere samhällskostnaderna, och i förlängningen också kunders kostnader.
- Det är därför de här frågorna är viktiga för oss att driva, parallellt med det arbete vi gör i den dagliga verksamheten.

Världsläget just nu

presenterade en ögonblicksbild över det oroliga världsläget vi befinner oss i just nu. Sammantaget ett osäkert geopolitiskt världsläge där buden ständigt ändras.

Media i juni

Dagens industri

STROKORNA I ROLLANDSTOR

Så många gånger har Trump sagt att kriget snart är slut

37 gånger sedan i slutet av mars har Donald Trump på olika sätt uttryckt att kriget i Iran är så gott som slut och ett avtal mellan parterna är nära. Det visar en sammanställning som CNN har gjort.

Uppdaterat: 7 juni 2020, 14:08

Publicerat: 6 juni 2020, 12:48



världen

Sommarens elpris väntas bli högsta på 4 år

Sommarens elpris väntas bli det högsta sedan 2012 till följd av ett stort vattenunderskott i Skandinavien.

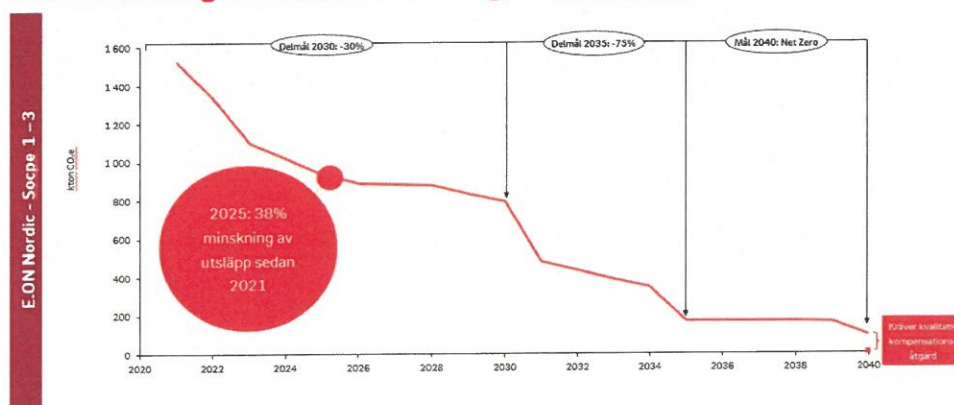
presenterade nyheter i Navigator

- **DeltaT** – er anläggnings avkylning. Hittas numer enkelt under fliken Energianalys.
- **Normalårskorrigerad som del av basutbudet**
Fr.o.m. hösten 2026 blir Normalårskorrigerad del av det kostnadsfria basutbudet i Navigator. Det gör det enklare att förstå hur din energianvändning och kostnad påverkas av väder – och jämföra över tid på ett rättvist sätt.
- **Prognosverktyg**
I Prognosverktyget håller du koll på fjärrvärmekostnaderna och kan göra bra och precisa prognoser i budgetarbetet. Resultatet bygger på de fakturerade kostnaderna och den uppmätta förbrukningen inkl. normalårskorrigerade värden. Du kan också simulera värmebehovet för en eller flera anläggningar och se hur förbrukning och kostnader påverkas av olika temperaturer, samt jämföra med olika prislistor. Vill du jobba vidare med din prognos går det att exportera ut alla tre åren med resultat och prognos till Excel.
- **Serviceprotokoll**
Om ni har fjärrvärmeservice genom E.ON så kan ni ta del av serviceprotokollet i Navigator. Det kan vara bra att läsa igenom, för ibland ger våra professionella servicetekniker tips på vad som borde göras för att ytterligare öka effektiviteten eller undvika problem och avbrott.
- **Lunchwebbinarium**
Vi planerar att hålla ett antal praktiskt inriktade lunchwebbinarier kring olika funktioner i Navigator. Där får du tips på funktioner, tjänster och lär dig mer om hur du kan arbeta med din energiuppföljning.
- **Snabbguider**
Efter önskemål om guider likt "hur gör jag...", så har vi börjat bygga ett bibliotek med korta videos som visar hur du tar del av de viktigaste funktionerna i Navigator. Vi börjar smått efter sommaren, och bygger på efter hand.
- **Fakturaadministration**
Navigators funktion kring fakturaadministration är unik i sitt slag. Här kan du själv se och ändra fakturaadresser och fakturareferenser – och ändringarna slår direkt igenom i vårt faktureringsystem. Det går också att ändra på vilket sätt du vill ha fakturan – där vi så klart tipsar om att välja de klimatvänliga alternativen mejl eller EDI, framför pappersfaktura.

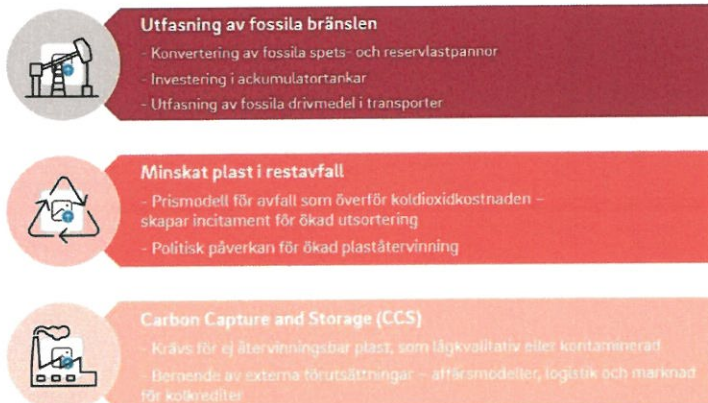
Fjärrvärme och hållbarhet - E.ONs väg mot Nettonoll

presenterade E.ONs plan för att nå nettonoll.

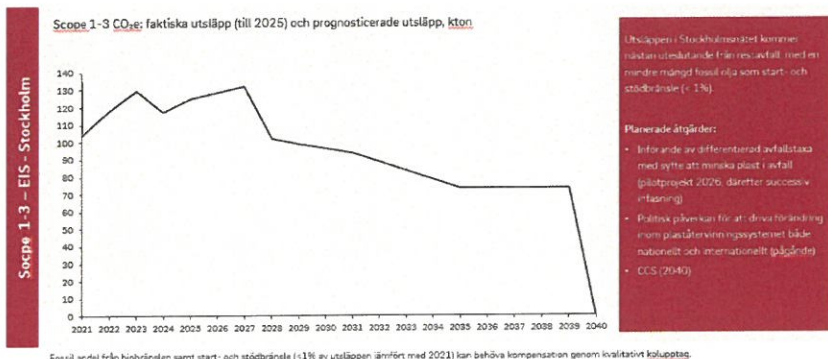
Nettonollplanen består av välförankrade åtgärder som tar oss till samtliga delmål och slutligen nettonoll 2040



För att nå nettonoll för fjärrvärmen krävs åtgärder inom tre huvudområden:

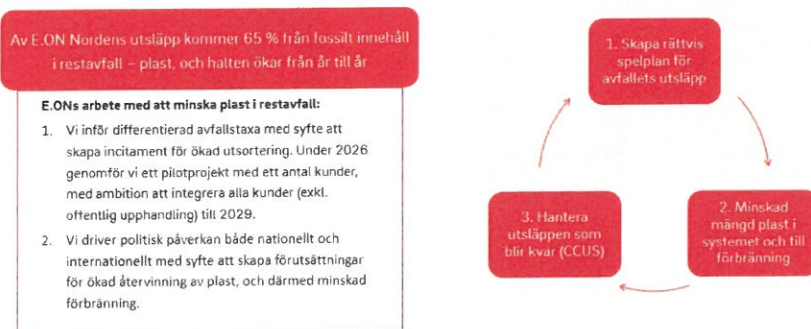


Utsläppen i Stockholm domineras av plast i restavfall – kräver plastminskningsåtgärder och CCS



Anledningen till att ovan kurva sluttar uppåt mellan 2024 och 2027 är att samhället använder mer plast och den hamnar i slutändan i vår produktionsanläggning. Här gäller det att vi alla hjälps åt att använda mindre plast och att den del plast som kan återvinnas, verkligen gör det, och inte hamnar i det avfall som går till förbränning. Men efter 2027 förväntar vi oss en markant nedgång, efter t.ex införandet av differentierad avfallstaxa och politisk påverkan. 2040 väntas koldioxidinfångning (CCS) vara på plats vilket bedöms vara ett måste för att uppnå nettonoll.

För att minska plasten krävs åtgärder i hela plastens värdekedja – E.ON driver förändring både inom egen verksamhet och externt



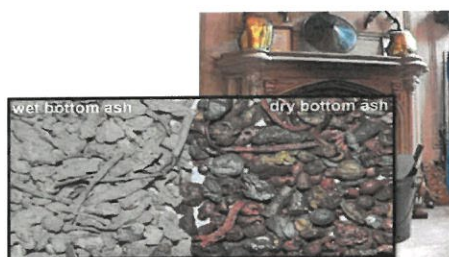
Fråga: Gör E.ON några insatser för detta angående koldioxidinfångning?

Svar: Ja, först ut med CCS är E.ONs Norrköpingsverksamhet. Vi väntar på att regelverken ska falla på plats genom lagstiftningar. Om dessa tidigareläggs kan Högbytorp ha CCS redan 2037.

fortsatte på hållbarhetstemat och lyfte ett spännande samarbete mellan E.On och Ragn-Sells där vi återvinner material och energi ur askan från förbränningen. Metoden kallas **Ash2salt** och är helt unik.

Bottenaska

- Vår teknik med torr askutmatning gör att mer metall såsom järn och aluminium kan återvinnas.



Transportband minskar behovet av lastbilar

Flygaskan

delas upp i olika strömmar och materialet så som salt kan även återvinnas.



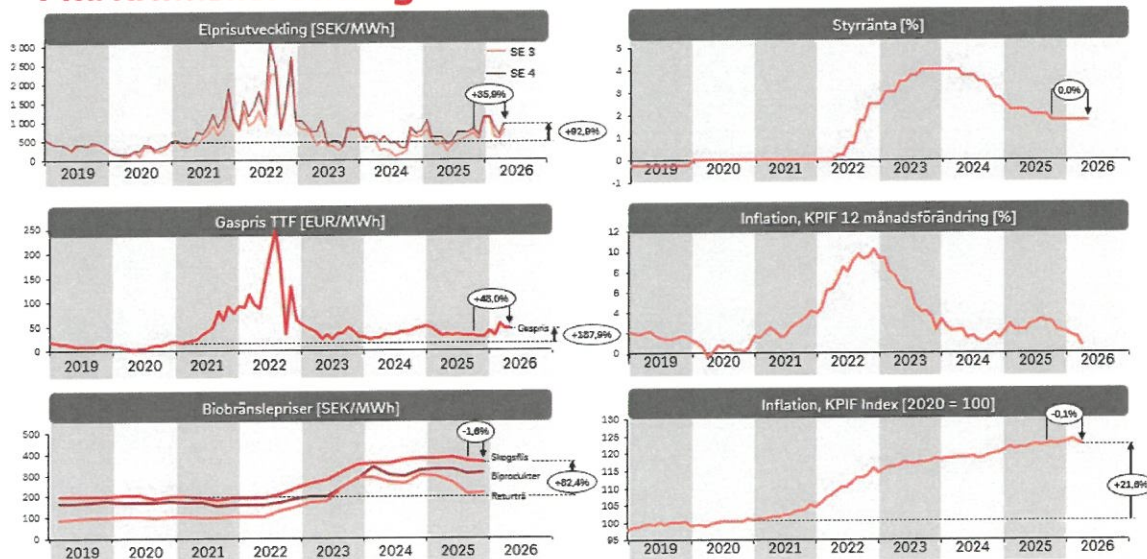
Tack vare en världsunik teknik tvättas och behandlas askan till värdefulla salter som bland annat kan användas för att **bekämpa halka** eller som **gödningsmedel**.

Marknadsuppdatering

informerade om att läget på bränslemarknaden i princip är oförändrat sedan mötet i april, dvs fortsatt osäkert men att vi bedömer att vi har en stabil grundnivå. Det osäkra omvärldsläget påverkar främst logistikkedjor och transportkostnader vilket bidrar till ökad volatilitet på bränslemarknaderna.

Även prisbilden är på avfall är volatil och svårprognostiserad p.g.a. hur omvärldsläget påverkar logistikförutsättningarna. Dessutom är priset på utsläppsrätter en osäker faktor för kommande år.

Marknadsutveckling



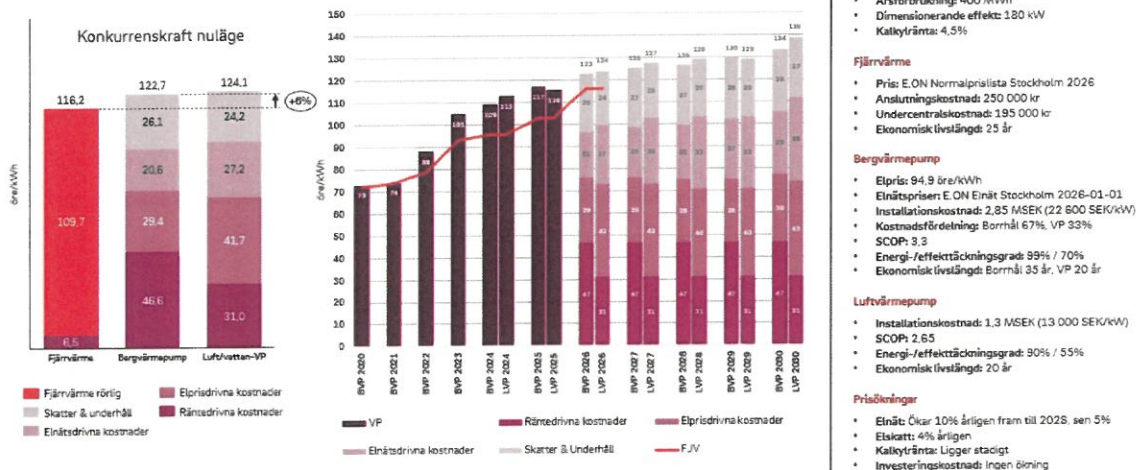
Den här bilden har vi visat tidigare, och anledningen till att vi har valt att behålla den är just igenkänning. Många kunder känner igen den, och den hjälper till att sätta dagens situation i ett sammanhang.

- Det bilden visar är att vi har passerat den värsta prisspiken som uppstod under energikrisen.
- Vi är dock inte tillbaka på de nivåer vi hade innan energikrisen. Tvärtom visar bilden att vi har landat på en ny, högre kostnadsnivå – både för el och gas – jämfört med situationen före toppen.
- Gaspriser har haft en stor uppgång på senare tid, vilket även får effekter på elpriset – framför allt priset på framtidskontrakt på el.

Så det viktigaste att ta med sig från den här bilden är att även om den akuta prisoron har lagt sig, så är de långsiktiga kostnadsnivåerna fortsatt högre än tidigare.

: Gällande elpriset och den snabba utvecklingen som sker inom AI-området, ser vi inom E.ON att det står 4 GW datacenter i kö för att ansluta sig i våra elnät och det är sannolikt samma för Vattenfall och Ellevio. Detta till följd av att AI-företag med mycket pengar vill etablera sig i Sverige. Frågan är då om Sverige vill lägga sitt elöverskott på detta i stället för annan industri och näringsliv. Vi ser väldigt lite debatt om detta inom politiken vilket är förvånande, eftersom det kommer innebära kraftigt ökade elpriser.

Alternativkostnadskalkyl



gick igenom nulägesbilden av konkurrenskraften för fjärrvärmerna i Järfälla/Upplands-Bro, jämfört med bergvärme eller luft-vattenvärmepump. Man kan konstatera att trots prisökningar de senaste åren står sig fjärrvärmerna fortsatt starkt mot alternativen. Kostnaden för fjärrvärme ligger dock närmare alternativen nu än föregående år. Angående de antaganden vi gjort i alternativkostnadskalkylen så kommer vi att återkomma om det i den efterföljande djupdykningen.

Fråga: Är elnät inkluderat i elpriset ni redovisar? **Svar:** Nej det är uppdelat dels i elhandel, dels i elnät. Staplarna har olika färg i diagrammet.

Fråga: Typhuset ni räknar med, är det ett nytt hus, så att man jämför ny investering i båda fallen? **Svar:** Ja det stämmer.

, lade till att vi går igenom kalkylen mer på djupet efter prisdialogens ordinarie agenda.

Ny nedjusterad prognos 2027

presenterade en mer avsmalnad prognos för 2027 och nu ligger den på 4-7% jämfört med vad som kommunicerades på aprilmötet (5-10%).

2027: 4-7%
(tidigare 5-10%)

- Målet är fortsatt att säkerställa långsiktig konkurrenskraft
Vår utgångspunkt ligger fast – fjärrvärme ska vara ett konkurrenskraftigt och stabilt alternativ över tid.
- Långsiktighet kräver en sund affär
Vi arbetar aktivt med kostnadsstyrning och genomlyser löpande hela vår verksamhet, arbetar systematiskt med effektiviseringar och väger samtidigt in kundperspektivet i våra beslut.
- Osäkerheten i marknaden kvarstår
Bränsle- och omvärldsläget är fortsatt instabilt, präglad av geopolitik och osäkerhet i transport- och kostnadsutveckling.

Påstående från deltagare: Jag blir väldigt glad att ni nu kommunicerar en lägre prognos än tidigare, men samtidigt blir jag oroad när jag jämför er prognos med de två andra stora aktörerna i regionen, som tillämpar

samma prissättningsprincip som er, alltså marknadsprissättning, vilka hamnar på 2-4%. Då avviker ni ganska kraftigt. **Svar:** Vi har svårt att jämföra våra prisförändringar med andra leverantörer i realtid. Vi och andra leverantörer har ändrat våra priser väldigt olika under de senaste åren. Vissa har höjt mer när vi inte gjort det och vice versa. Nu är vår bedömning att vi måste prognostisera en förändring med 4-7%, men självklart strävar vi efter att det ska bli så lågt som möjligt. Alla leverantörer i regionen har olika förutsättningar och anser olika var man ska ligga i förhållande till alternativen.

Fråga: Hur ser E.ON på att använda solenergi i sin värmeproduktion eller eventuell säsongslagring? I Härnösand finns goda exempel på detta och energin är ju i princip gratis och den ger inga utsläpp. Att bli mer självförsörjande med lokal solvärmeproduktion, borde ju vara mycket intressant.

██████ tackade för det värdefulla inspelet och **svarade** att vi har haft ett liknande projekt i Danmark, som tyvärr inte visat lönsamhet, men utvecklingen går framåt och förutsättningarna kan bli bättre i framtiden. Vi tar med oss frågan. Vi undersöker redan nu hur vi kan utnyttja fler spillvärmeanläggningar i våra fjärrvärmenät. Vi kan göra en kort presentation om just det danska projektet på nästa möte.

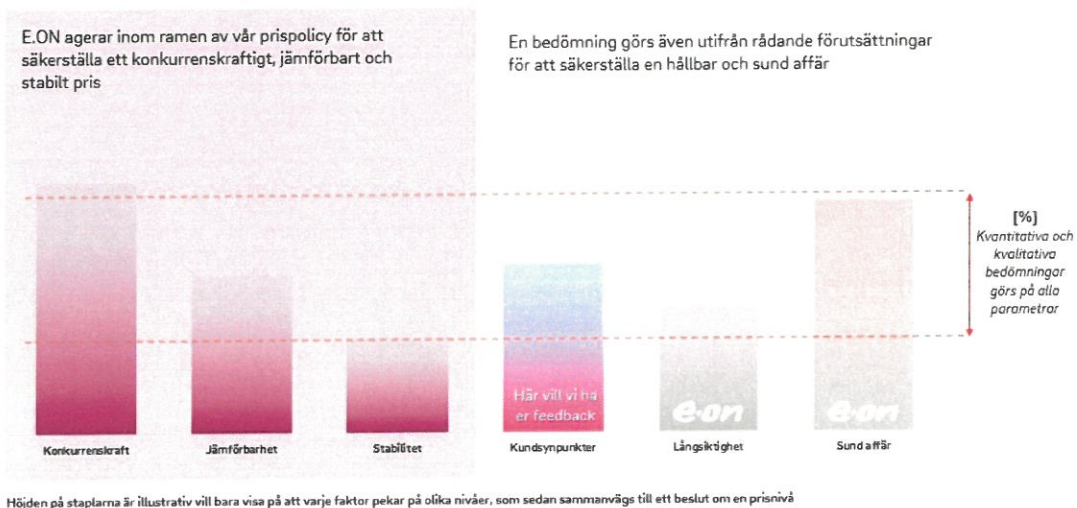
Avslutning

██████ tackar mötets deltagare för samrådet. Prisdialogens andra samrådsmöte avslutas. Nästa möte, vilket är det avslutande mötet i Prisdialogen 2026, hålls den 4 september. Då kommer den slutgiltiga prisförändringen att kommuniceras. Inbjudan kommer att skickas i god tid innan.

Efterföljande dialog avseende **alternativkostnadskalkylen** enligt önskemål på aprilmötet.

En deltagare **frågade** i möteschatten om denna del av mötet kommer att protokollföras. ██████ svarade att **Ja** det kommer den.

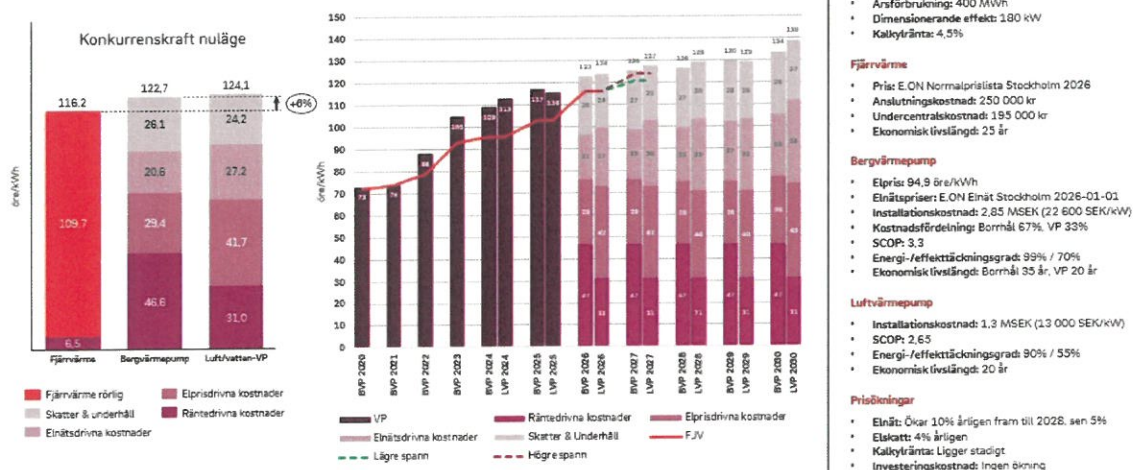
E.ONs Prispolicy



██████ gick igenom de olika parametrarna som påverkar priset och hur E.ON prioriterar dessa parametrar när vi sätter priset på fjärrvärme. Vår prispolicy säger att vi ska vara konkurrenskraftiga, stabila och jämförbara. Men vi behöver samtidigt vara ett lönsamt bolag med den långsiktighet som krävs när man gör stora investeringar. Alla dessa områden vägs

ihop när vi avgör prisjusteringen. Just nu är vi utmanade på området konkurrenskraft, men också i vår sunda affär. Här är det viktigt att notera att det inom E.ON gjorts en omstrukturering som gör att fjärrvärmeverksamheten i Stockholmsområdet ska bära sina egna kostnader, efter att under många år sammanräknats med övrig verksamhet. Detta gör att utmaningarna med lönsamhet växt det senaste året. [REDACTED] poängterade också faktumet att E.ON Fjärrvärme hanteras helt skilt från E.ONs elnätverksamhet.

Fjärrvärme står sig väl som uppvärmningslösning



Vi har tidigare varit utmanade i konkurrenskraften och detta höll igen prishöjningarna i början av 20-talet. När värmepumpskostnaderna började stiga med högre investeringskostnader, högre elpris och högre elnätstkostnader så växte utrymmet mot fjärrvärme. Trots att ökade bränslepriser under samma period har utmanat fjärrvärmebranschen och tvingat fram ovanligt höga prishöjningar i E.ONs fjärrvärmenät har prispolicyn verkat för att hålla tillbaka de nödvändiga prishöjningarna mot kund. Detta eftersom vi strävat efter att inte sticka ut bland jämförbara bolag och där vi strävat efter att vara rimliga i vår prisökningstakt.

Utvärdering konkurrenskraft – kalkylen ska ta hänsyn till många kundtyper

Alternativkalkylen används för att få ett **kvantitativt mått** på vår **konkurrenskraft** jämfört med alternativen. För att inte prognoser ska få för stor inverkan görs kalkylen på årlig kostnad "just nu". Det innebär att vi tar dagens driftskostnader och investeringskostnader (men sprider såklart dessa över livstiden).

Vi har valt att använda antaganden gällande elpris, SCOP och kalkylränta som en **vanlig kund kan anses uppnå**. En alternativkostnad ska spegla det **mest sannolika** alternativet för en **representativ kund**. Vi behöver räkna på median- eller genomsnittskunden eftersom det är den som avgör marknadens utveckling. Extremkunder beskriver potentialen i ett enskilt fall, men inte affärsrisken eller den genomsnittliga alternativkostnaden

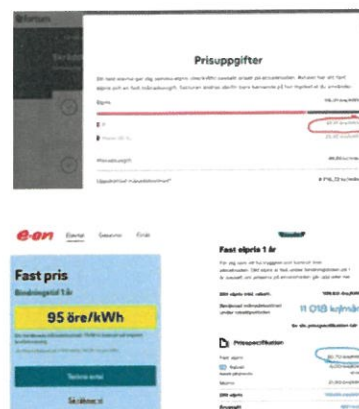
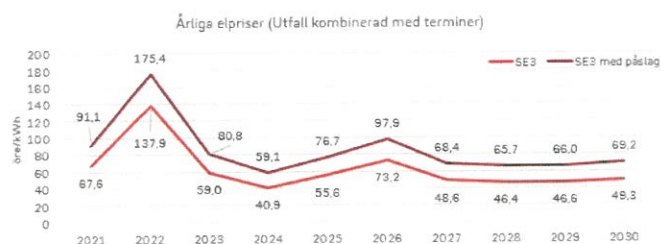
Även fjärrvärmen har **genomsnittliga värden** på saker som avkylning, debiteringseffekt osv.

Vi följer givetvis även utvecklingen när det gäller **tappade kunder**, både i nyanslutningsstadiet (förlorade affärer) och befintliga kunder som väljer att lämna oss. Här har vi sett en viss ökning men från mycket låga nivåer.

Alternativkalkylen - Elpris

Elpris

Vi har använt de priser som erbjöds på 1 åriga avtal från Sveriges tre största energibolag och tagit ett medelvärde på vad som gällde i början av juni. Tittar man bara på rena spotpriser måste man räkna med kraftiga påslag som är lätta att missa som volymviktning och avgifter. Utöver det finns det en ökad riskmedvetenhet (volymrisk) efter väldigt turbulenta marknader 2022 vid tecknande av fastprisavtal.



Fråga: Vilka terminer tittar ni på och vilket är det totala elpriset inklusive allt. **Svar:** Terminerna är Euronext årsterminer, 4,5 år framåt, både systempristerminer samt områdesprisskillnaderna (EPAD) för Malmö och Stockholm, vilka är avvikelsen mot systempris. Gällande vad det totala elpriset är i kalkylen så lovade [redacted] att återkomma med en tydlig uppställning i mötesprotokollet, tabell med förklaring nedan:

Den totala kostnaden för el delas upp i två delar; den del som är helt **rörlig** och som ökar med samma belopp för varje extra kilowattimme som förbrukas, och en **fast del** som kan inte påverkas av hur många kilowattimmar som förbrukas.

Rörlig del av total elkostnad	öre/kWh
Elhandel	94,9
Elöverföring (elnätsfakturan)*	11,2
Elskatt	36
	142,1

Fast del av total elkostnad	öre/kWh
Fast avgift (elnätsfakturan)**	7
Effektavgift (elnätsfakturan)***	49,5
Total elkostnad:	198,6

*Överföringsavgift vilken för E.On Stockholm blir 11,16 öre/kWh när man räknar samman den fasta delen 9,64 öre/kWh och den del som är beroende på det rörliga elhandelspriset (1,6% av 94,9 öre/kWh).

**Fast elnätstkostnad på 8500 kr/år uppdelad per kWh. Antagen elförbrukning på 121 MWh (400 MWh/3,3 i COP) vilket ger 7 öre/kWh.

***Effektavgiften är en del av elnätssavgiften och uppgår till nästan 60000 kr/år. Det delas upp på 121 MWh (400 MWh/3,3 i COP) vilket ger runt 50 öre/kWh.

Så beroende på om man vill ha marginalkostnad (vad kostar en kWh till?) eller snittkostnad (vad blev snittkostnad per kWh för helåret) så är svaren 142 öre/kWh resp. 199 öre/kWh.

Alternativkalkylen - Kalkylränta

Kalkylräntan är den räntesats som speglar avkastningskravet på en investering och används för att värdera framtida kostnader och besparingar i ett värmesystem i relation till dess investeringskostnad och risk. Professionella fastighetsägare har ofta tydliga avkastningskrav att leva upp till, men det kan vara svårare att avgöra för en bostadsrättsförening. Vanligtvis säger man att långsiktiga investeringar kräver högre avkastningskrav eftersom osäkerheten ökar. BeBo säger följande i en två år gammal rapport. Sedan dess har styrräntan gått ner 2,25%-enheter.

"Vilken kalkylränta som bör gälla för olika fastighetsägare eller bostadsrättsföreningar är omöjligt att säga då det beror på faktiska förutsättningar som inte är kända, och det kan som påpekats i detta avsnitt variera över tid. För att hantera den osäkerheten har den nominella kalkylräntan i exemplen varierats mellan 5-10 procent, där det i dagens läge (januari 2024) inte är orimligt att räkna med den högre delen av det spannet." – BeBo rapport "Vägledning – Lönsamhet och kostnader"

Vi har valt en kalkylränta på 4,5% vilket vi anser är i det lägre spannet för vad en typisk kund bör räkna med för en stor investering. Givetvis finns det de som väljer att räkna med lägre, men det finns också gott om kunder som har en högre kalkylränta för sina investeringar.

Fråga: Eftersom ni inte gör något inflationsantagande är det här då reala räntor? **Svar:** Det är en nulägesbild, en linjär nedskrivning på 35 år, med dagens ränta, för att göra så få antaganden som möjligt med en oviss framtid.
Påstående från deltagare: Ni ligger nog dubbelt så högt av vad en Brf får låna. Det är en stor skillnad på den allra viktigaste kalkylfaktorn. **Svar:** Visst kan det finnas kunder som ligger lägre på räntan, men samtidigt kan en Brf ha mera utmaning med andra faktorer som nedan verkningsgrad. Ska man göra en jämförelse med alla våra kunder så anser vi att 4,5% snarare är lågt räknat i avkastningskrav/kalkylränta.

Alternativkalkylen - SCOP

När det gäller SCOP, årsverkningsgrad, på värmepumpar är detta en omdebatterad siffra. Vi har gjort vad vi kan för att landa på en så korrekt siffra som möjligt. Detta innefattar uppföljning av de geonläggningar vi själva tar hand om, att vi har anlitat AFRY för att skuggräkna vår kalkyl och komma med egna antaganden baserad på sin bästa kunskap och jämförelse med andra bolags kalkyler.

- I vår egen uppföljning ligger anläggningarna mellan **2.7** och **3.3**
- AFRY kom fram till **3.25**
- Vi har också studerat andra konsultrapporter och dessa ligger mellan **3.0-3.4**
- Två andra stora fjärrvärmebolag använder **3.2** resp. **3.38**.
- Vi har valt att använda **3.3**

Har ni följt upp anläggningar och vill dela med er så tar vi tacksamt emot resultatet.

	2021	2022	2023	2024	2025
Uppmätningen Brf Malmby	2000	1945,52	1891,04	1836,56	1782,08
Uppmätningen Brf Malmby	1487	1432,04	1377,56	1323,08	1268,60
CO2-vp	8	8,08	8,16	8,24	8,32

	2021	2022	2023	2024	2025
Uppmätningen Brf Malmby	1150	1105,52	1061,04	1016,56	972,08
Uppmätningen Brf Malmby	846	801,04	756,56	712,08	667,60
CO2-vp	3,5	3,58	3,66	3,74	3,82

	2021	2022	2023	2024	2025
Uppmätningen Brf Malmby	855	810,52	766,04	721,56	677,08
Uppmätningen Brf Malmby	641	606,04	571,56	537,08	502,60
CO2-vp	3,2	3,28	3,36	3,44	3,52

	2021	2022	2023	2024	2025
Uppmätningen Brf Malmby	811	766,52	722,04	677,56	633,08
Uppmätningen Brf Malmby	597	562,04	527,56	493,08	458,60
CO2-vp	3,0	3,08	3,16	3,24	3,32

En deltagare uttrycker att SCOP-antagandet för bergvärme är rimligt men att hen tycker att vi ligger något lågt för luft-vattenvärmepump.

Fråga: En generell fråga angående det [redacted] inledde med, att ni ska vara kundens bästa alternativ och det mest sannolika alternativet för en representativ kund och då undrar vi, hur många av era kunder ligger över i kostnad och hur många kunder ligger under alternativet i kostnad? Jag menar de kunder som väljer att



Prisdialogen
Järfälla och Upplands-Bro
2026-06-18

lämna fjärrvärmen kontra resonemanget kring att fjärrvärmen ska bidra till att elektrifiera samhället. För oss är fjärrvärmen en riktigt bra lösning, men den måste samtidigt ha ett konkurrenskraftigt pris, och då måste ni vara det bästa alternativet för så många kundkategorier som möjligt. **Svar:** Vi har valt att lyfta fram typhuset i Nils Holgersson-rapporten som Fastighetsägarna tagit fram för att jämföra ett typhus runt om i Sverige, och självklart gör vi allt vad vi kan för att hålla fjärrvärmen konkurrenskraftig.

██████████ tackade återigen alla deltagare och önskade en trevlig sommar.

Solna 2026-06-18

Vid anteckningarna: ██████████, E.ON

Justeras digitalt av ██████████, AB Upplands-Brohus



Verifikat

Dokument-ID 09222115557581835359

Dokument

Protokoll - Samrådsmöte Prisdialogen Järfälla
Kungsängen Bro, 18 juni 2026

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2026-06-24 10:42:11 CEST (+0200) av [REDACTED]

Färdigställt 2026-06-24 10:53:19 CEST (+0200)

Signerare

[REDACTED]
E.ON Energiinfrastruktur AB
Org. nr 556146-1814
[REDACTED]@eon.se
Signerade 2026-06-24 10:42:12 CEST (+0200)

[REDACTED]
AB Upplands-Brohus
Org. nr 556094-8613
[REDACTED]@ubh.se
Signerade 2026-06-24 10:53:19 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

