

Ärende Protokoll – Prisdiallog 2026 Samrådsmöte 2	Datum 2026-06-10	Klockan 09:30-11:30
<p>Närvarande:</p> <p>Kunder, på plats: Fabege, AMF Fastigheter, Stockholmshem, Svenska Bostäder, SISAB, Micasa, Fastighetsägarna Stockholm, Jernhusen, Vasakronan, Fastighetskontoret, HSB</p> <p>Kunder, digitalt (Teams): Akademiska Hus, Atrium Ljungberg, Axfast, Bonnier Fastigheter, Castellum, Familjebostäder, Fastpartner, Hufvudstaden, ISS World, Riksbyggen, Sophiahemmet, SSSB, Statens fastighetsverk, Stena Fastigheter, Vasakronan, Victoriahem, Väsbyhem, Willhem.</p> <p>Stockholm Exergi (SE): [REDACTED]</p>		

Punkt	Rubrik och innehåll
1	<p>Inledning</p> <p>Val av protokollförare och justerare</p> <p>Protokollförare: Jenny Warbo, Stockholm Exergi</p> <p>Justerare: Caroline Ödin, Fabege</p>
2	<p>Förtydliganden och kompletteringar</p> <p>Förtydligande av förändringar i Alternativkostnadskalkyl 2026</p> <p>Inga strukturella ändringar i alternativkostnadsmodellen inför 2026.</p> <p>Förtydliga elterminalspriser som används i beräkningarna</p> <p>SE förtydligade hur elpriser beräknats i alternativkostnadskalkylen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Jernhusen: SE räknar högre på vintern och flera kunders elpriser jämnar ut sig mer över året. På årsmedel ser det ganska jämnt ut men det vore intressant att se hur det hade skiljt sig över året framför allt 2026. SE: Flera av kunderna som är här har möjlighet att handla som vi bedömer att vårt typhus inte gör. Vi bedömer att det är mer relevant att räkna med marknadspriset. <ul style="list-style-type: none"> En spaning vi gör är att utfallet för elpriset 2026 kommer följa med framåt och att skillnaden mellan vinter och sommarpris inte blir lika tydlig som tidigare. Det återstår att se hur det blir. Fabège: Håller med Jernhusen. Vi handlar elpriset i en portfölj och säkrar en stor del av elpriset över året till ganska stor volym. Ju närmare man är leveransåret så har terminspriserna ett riskpåslag. Vi säkrar väldigt lite nära i tid. Man fattar inte ett beslut på en värmepump baserat på årets elpris utan den långsiktiga prognosen. <ul style="list-style-type: none"> Ni kollar hela tiden på ett elpris som riskerar vara högt men det speglar inte de långsiktiga priserna. SE: Utfallet har dock blivit ganska likt. Vi gör löpande analysen vad som blir mest relevant att basera alternativkostnadskalkylen på och i år valde vi att det var mer transparent att gå på elterminer men det är en balansgång. AMF: När ni tittat på 2027 är de priserna ganska höga men har vi redan säkrat de elpriserna tidigare till lägre nivåer. Man borde komma överens om hur man ska simulera en fiktiv portfölj. SE: Sen har vi distinktionen vårt typhus kontra de stora företag ni representerar. Det vore intressant att titta på detta i samrådsmöte 3 för kontor och lokaler där vi tittar på fler andra indata parametrar och där vi kan göra en känslighetsanalys hur det slår. SE tar med sig att genomföra känslighetsanalys avseende elpriser, och återkomma med den efter mötet.

	<ul style="list-style-type: none"> Fastighetsägarna: Hälften av våra kunder är BRFer och de har portföljpriser tillgängligt. SE: Vår bedömning är att de flesta BRFer inte gör det och alternativkostnadskalkylen ska vara representativ för typhuset. Vanligaste elavtalet är enligt Energimyndighetens statistik innebär rörligt elpris, månadsmedel enligt spotpriser. Men vi följer den utvecklingen och anpassar oss om/när det skulle förändras. Vasakronan: Förslag är att använda ett medelvärde på terminspriser för de kommande tre åren eftersom det handlar om att vara konkurrenskraftig över tid. Fabege: Alternativet är att titta på terminspriser för 2027 legat 2025, 2024 och 2023. Det är de verkliga priserna större företag har. Vi har ett rakt elpris över året som vi toppar med lite spets. <p>SE presenterade förtydligande av den installerade effekten för typhuset.</p> <p>Se visade för vilka anläggningar alternativkostnaden är högre respektive lägre jämfört med fjärrvärmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Det noterades att det är första året SE gör analysen så den kan komma att förfinas till kommande prisdialogs möten.
	<p>Stockholm Exergis alternativkostnadsanalys</p> <p>SE presenterade förtydligande av beräkning av och underlag för kalkylräntan (bankränta + avkastningskrav + riskpåslag).</p> <p>SE presenterade förtydligande av beräkning av elnätskostnaden.</p> <ul style="list-style-type: none"> Fabege: Förbrukningstoppen på Värmepumpen kommer inte ske samtidigt som tidigare effekttopp. Det blir en "topp-rabatt" som PROFU gjort en beräkning på. SE ska alltså inte räkna med den fasta kostnaden för den betalar vi redan. SE bör endast räkna med merkostnaden elnät för värmepumpen, inte hela elnätsabonnemanget. SE: Vi ska titta på PROFUs beräkning och återkomma med en sammanställning av vår beräkning, med era inspel i beaktande. <p>SE presenterade förtydligande av beräkning av effekttäkningsgrad.</p> <p>SE presenterade förtydligande av beräkning av installationskostnader.</p> <ul style="list-style-type: none"> Fabege: Svårt för oss att ha en åsikt om. Enligt PROFUs beräkning ligger installationskostnader på en helt annan nivå. SE: det är en skillnad mellan en Sverige-syn och Stockholms-nivåer. Det har vi även diskuterat med PROFU. I vår kalkyl behöver vi ha ett Stockholmsfokus. <p>SE presenterade kompletterande känslighetsanalyser av totalkostnad för fjärrvärme och bergvärmepump med elspets.</p> <ul style="list-style-type: none"> Fabege: Det skulle vara jätteintressant att lägga till elen i den här analysen. SE: Absolut, det tar vi med. Vi sitter gärna också tillsammans med er och tar den här typen av dialoger och analyser även utanför Prisdialogformatet. SE: Vi tror på sättet vi räknar och våra antaganden. Men vi uppskattar dialogen och inget är satt i sten från år till år. Vi gör löpande arbete och analyser om vad vi behöver förbättra. Fabege: Vi anser att det mest rimliga är att investering i ny fjärrvärmecentral är år 0. Stockholmhem: Vi uppskattar analysen, och en liten detalj, men vi skulle gärna vilja ha fjärrvärmen med ändrad kalkylränta med i jämförelsen.

	<ul style="list-style-type: none"> SE: I och med den relativt låga kapitalkostnaden för fjärrvärmecentralen har en kalkylränta på 3 % liten påverkan på fjärrvärmens totalkostnad, cirka -1 kr/MWh när fjärrvärmecentralen investeras år 10.
4	<p>Stockholm Exergis kostnadsutveckling</p> <p>SE presenterade inrapporterade data till Energimarknadsinspektionen där man i möjligaste mån försöker isolera värmeaffären.</p> <p>Det lyftes fram att SE tillämpar en värdebaserad prissättning (ej kostnadsbaserad) men presenterar intäkt- och kostnadsutveckling på förfrågan från kunder.</p> <p>Fabege ställde frågan om SEs avkastningskrav på fjärrvärme, vilket SE kommer återkomma med svar på.</p>
5	<p>Uppföljning ny prismodell – fördjupning</p> <p>SE presenterade uppföljning av den nya prismodellen, normalprislista fjärrvärme som lanserades januari 2025.</p>
6	<p>Diskussion externa analyser</p> <p>SE presenterade externa analyser som gjordes hösten 2023.</p> <p>Fastighetsägarnas rapport Bäst i klassen som publicerades i våras nämndes. SE beskrev rapporten och svårigheterna med att jämföra fjärrvärmebolag. Analysen stämmer men vi lyfte att det kan vara värt att nyansera:</p> <ul style="list-style-type: none"> Andra bolag har hög andel industriell spillvärme vilket ger andra förutsättningar SE låg lite före i prisökningstakten vilket gör att utfallet idag skulle sett annorlunda ut Stockholmsfaktorer, dvs det mesta i samhället är dyrare i Stockholm <p>Prisdialogens arbetsgrupp för gemensam syn på beräkning av alternativkostnad beräkning nämndes. SE och kunder är positiva till arbetet och hoppas att det kan återupptas förutsatt att juridisk analys kommer fram till att det inte finns legala hinder (konkurrenslagstiftning).</p> <p>PROFU Fjärrkontrollen är en grafisk presentation av möjlig alternativkostnadsmodell med beräkningsmetodik snarlik SEs. SE har haft dialog med PROFU om detta och behöver ha möjlighet att anpassa den till förutsättningar i Stockholm. PROFU är öppna för det förutsatt att det underbyggs av evidensbaserat underlag.</p>
7	<p>Kundinspel, summering och nästa steg</p> <p>Fastighetsägarna lyfte att vi gjort bra känslighetsanalyser och håller konstruktiva dialoger samt lyfter frågan om ambition, dvs hur bra SE vill vara i förhållande till alternativet.</p> <p>Fastighetsägarna uppmuntrade SE till att visa hög ambition för fjärrvärmens roll i Stockholm då prisnivån nu ligger nära alternativet.</p> <p>SE lyfte också att det finns ett arbete för SE att göra för att lyfta fram fördelar med fjärrvärme utöver det faktiska priset, till exempel robusthet och leveranssäkerhet.</p> <p>SE lyfte uppskattning till de kunder som delat data som underlag till analytiska jämförelser och uppmuntrar till att fortsätta med det.</p> <p>Tredje samrådsmötet kommer ske den 8:e september; ett möte med fokus på kontor och lokaler och ett för flerbostadshus.</p>

Stockholm, 2026-06-12

Vid protokollet

Jenny Warbo, Stockholm Exergi

Justerat av

Caroline Ödin, Fabege

STOCKHOLM EXERGI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

2026-06-16 11:11:55 UTC

Datum

Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

2026-06-16 11:18:37 UTC

Datum