

Prisdialogen 2025, samrådsmöte nr 2 Kontor och lokaler (5 sep 2024)

Närvarande:

Kunder: Afa Fastigheter, Akademiska hus, Alecta, AMF, Atrium Ljungberg, Axfast AB, Castellum, Corem, Faberge, Fastighetsägarna Stockholm, Finansförbundet, HSB, JM, John Mattsson, Lidingö, Lundbergs, Olov Lindgren, Ramsbury, Region Stockholm, Scandic hotels, SISAB, Stena Fastigheter, Vasakronan, Wallenstam

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 Elvira Andersson (Fastighetsägarna Stockholm).

3. Prisdialogens syfte och mål – Carl Lidholm

- Genomgång av Prisdialogens syftet och mål:

Kommentar från justerare: Tillägg: samt genomgång av prissättningsprocessen och formalia kring den.

4. Anpassat upplägg, fokus på flerbostadshus – Carl Lidholm

- Genomgång av uppdelade dialoger för Flerbostadshus samt Kontor och lokaler.

5. Inspel från kunder – Carl Lidholm

- Redogörelse av inspel från kunder inför mötet:
 - Önskemål om att särredovisa avskrivningstider i alternativkostnadskalkylen
 - Kort summering av förmiddagsmötets diskussion kring inspelet och fortsatt väg framåt där Bengt Dahlgrens rapports simuleringsverktyg möjliggör att se hur totalkostnaden varierar vid ändrad avskrivningstid.

6. Uppdaterad kostnadsutveckling och kostnadsanalys – Christer Boberg, Johan Ahlbäck

- Kontor och lokaler med enbart fjärrvärme

Fråga: Kommer ni svara på hur det slår med olika avskrivningstider på borrhål för bergvärme?

Svar: Se följande tabell:

Avskrivningstid borrhål [år]	Förändrad totalkostnad [kr/MWh]
20	15,3
22,5	0
25	-12,1
30	-29,9
40	-51,3
80	-78

Tabell 1. Hur totalkostnaden förändras med avseende på avskrivningstiden på borrhål (år 2025, ränta 3,5 %).

Fråga: Kalkylräntan på 7 % känns hög, hur fastställdes den?

Svar: Efter avstämning med ekonomiavdelningen och den är ett medelvärde sett till geografiskt läge och riskprofil. Inspel tas tacksamt emot till nästa års Prisdialog.

Inspel: Önskemål om att tydligare redogöra för hur kalkylräntan på 7 procent satts.

Svar: Det finns ingen tillräckligt tillfredsställande källa för att enbart utifrån den avgöra kalkylränta för alternativkostnads kalkylen. Därför är kalkylräntan satt med ett erfarenhetsmässigt resonemang om vad en rimlig kalkylränta är. Banker är exempelvis förhållandevis tydliga med att deras kalkylräntor brukar ligga mellan 6–8 procent. SE:s val på 7 procent överensstämmer också väl med de konsultrapporter kring alternativkostnadsanalysen som utfördes hösten 2023. Vi tar gärna emot statistik på vilka kalkylräntor som används i fastighetsbranschen.

Värt att notera är att kalkylräntan på 7 procent enbart används i kalkylen för investeringen i baslastvärmepumpen, när fjärrvärme och fjärrkyla används i kombination. För prissättningen av fjärrvärme gäller kalkylen för typhuset (500 MWh) och SBAB:s snitträntor.

- Kontor och lokaler med både fjärrvärme och fjärrkyla

Inspel: Svårt att känna igen sig med en basvärmepump, vi dimensionerar annorlunda.

Svar: Vi tar tacksamt emot information om dimensionering, kalkyler och lösningar. Det scenariot som ligger till grund för vår alternativkostnads kalkyl baseras på lösningen som är vanligast bland vårt kundkollektiv.

Fråga: Varför ändrar inte fjärrvärmen och fjärrkylan pris över tid?

Svar: Det är 2024 års pris som ligger som jämförelse i den streckade linjen.

Fråga: vilka kunder bygger basvärmepumpslösningar?

Svar: Det är den vanligaste lösningen som vi stöter på hos våra kunder som har kylbehov vintertid.

7. 2025 års prisändring och 2026–2027 års prisprognos – Carl Lidholm, Johan Ahlbäck

- Redogörelse avseende:
 - 2025 års prisändringar
 - Fjärrvärme + 6,2 %
 - 2026 – 2027 års prisprognos Fjärrvärme:
 - 2026, +2 till 5 %
 - 2027, +2 till 5 %
 - 2025 års prisändringar
 - Fjärrkyla + 3,4 %
 - 2026 – 2027 års prisprognos Fjärrkyla:
 - 2026, +1 till 5 %
 - 2027, +0 till 6 %

Kommentar från justerare: Tillägg:

Reservation för prisförändringen fr. AMF fastigheter. Det kommer in en reservation för prisförändringen 1.20 min in i inspelningen. Även om det inte formellt är möjligt motiverar att ni tog med det förra året att ni gör så även i år.

8. Vår nya prismodell – Carl Lidholm, Jonas Wallenskog

Kommentar från justerare: tillägg om att den nya prismodellen from 1/1 gäller minst fem år.

- Redogörelse av ny prismodell och ingående komponenter
 - Förhållandet effekt och energi
 - Energipris vid kallare temperaturer
 - Parametrar för returtemperatur bonus/avgift
 - Temperatur för effektdebitering
 - Utseende ny Normalprislista fjärrvärme

Fråga: Returtemperatur avgift/bonus vid 37,5 grader är den på årsbasis?

Svar: Den gäller under november-mars.

Fråga: Är det beräknad effekt eller temperaturgräns som styr när det högre energipriset träder in vid kallare än -3 gr?

Svar: Bägge behöver träda in.

Fråga: Hur kan en ändring av returtemperaturbonusen minska energi och effektbehovet?

Svar: Den nya prismodellen ger på totalen incitament till att spara när belastningen på systemet är som störst.

Fråga: Kan ni redogöra för hur Stockholm Exergi kommer fram till minus 10 grader?

Svar: Det baseras på SMHI:s temperaturstatistik för de senaste 15 åren. Vi ändrar även från att använda Observatorielunden till ortstemperatur Stockholm enligt önskemål från SMHI.

9. Kombinererbjudande värme och kyla – Jonas Wallenskog, Johan Ahlbäck

- Genomgång av arbetet med framtagande av ett kombinererbjudande för kunder med både värme och kyla.

Fråga: Hur arbetar man i kundgruppen, träffar och upplägg?

Svar: Möten kvartalsvis, enighet kring arbetssätt, vilka konsulter som ska anlitas osv. När rapporten från Bengt Dahlgren är klar kommer resultaten analyseras gemensamt i kundgruppen. Fler kunder är välkomna att delta i arbetsgruppen.

Inspel: Känner inte igen de priser på fjärrkyla som räknats fram. En djupare genomgång av geoberäkningarna önskas. Som del i kundgruppen önskas mer dialog där.

Svar: En genomgång av resultaten kommer att ske.

Kommentar från justerare: Fr chatten, tillägg: Vi har inte haft ett enda möte i år.

Fråga: Vilka får ta del av rapporterna?

Svar: SE har i dagsläget överenskommelse med både Sweco och Bengt Dahlgren att dela rapporterna med deltagande företag i kundarbetsgruppen. Hör av er till Jonas Wallenskog om ni är intresserade av att ta del av rapporterna.

Fråga: Vad är grunden till kombinationserbjudanden värme och kyla och vad är anledningen till ett sådant?

Svar: För att möta det konkurrerande alternativet geolager så görs en analys kring alternativpriset i syfte att ta fram ett konkurrenskraftigt kombinerat erbjudande fjärrvärme + fjärrkyla.

10. Avslutning och nästa steg – Carl Lidholm

Tack för idag!

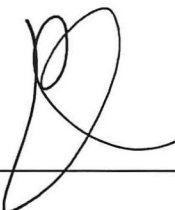
Carl Lidholm avslutar mötet

Information om hur vi behandlar personuppgifter, se stockholmexergi.se/personuppgifter

Stockholm, 2024-09-10

Vid Protokollet

Robert Piotrowski, (Stockholm Exergi)



Justerat av

Elvira Andersson (Fastighetsägarna Stockholm)