

Prisändringsmodell

Villa och mindre fastighet 2027



Innehåll

1	Inledning.....	2
2	Prissättningspolicy	2
2.1	Syfte	2
2.2	Prissättningsprinciper	2
3	Prissättning.....	4
3.1	Normalprislistan för Villa och mindre fastighets struktur	4
3.2	Nyanslutning av kunder till fjärrvärmenätet.....	4
3.3	Kostnadsjämförelse mellan fjärrvärme och kundens alternativ	4
3.4	Erbjudandeportfölj	6
3.5	Mervärden	7
4	Prisnivå 2027 och Prisindikation 2028–2029.....	9
4.1	Kostnadsjämförelse 2027	9
4.2	2027 års prisnivå.....	10
4.3	2027 års prislista.....	11
4.4	Prisindikation 2028–2029	11
5	Kunddialog	12
5.1	Genomförande av samrådsmöte.....	12
6	Bilaga.....	13
6.1	Beräkningsantaganden (Villa-fastighet för kostnadsjämförelse)	13

1 Inledning

Prisändringsmodellen är ett dokument, underordnat Stockholm Exergis prissättningspolicy, som ska beskriva de principer Stockholm Exergi använder som grund för prisändringar av fjärrvärme för *Normalprislista Villa och mindre fastighet*. Tillsammans är de två dokumenten till för att underlätta kundens förståelse av hur Stockholm Exergi sätter priset på fjärrvärmerna över tid.

Vidare används Prisändringsmodellen i Prisdialogen, som är ett branschsamarbete mellan HSB, Riksbyggen, Fastighetsägarna, Sveriges Allmännyttan och Energiföretagen. Syftet är att stärka kundens ställning, att åstadkomma en rimlig, förutsägbar och stabil prisändring på fjärrvärme samt att bidra till ett ökat förtroende för fjärrvärmeleverantörernas prissättning.

Stockholm Exergi bedriver verksamhet på en konkurrensutsatt värmemarknad i Stockholmsområdet. Under lång tid har Stockholm Exergi eftersträvat att vårda och utveckla förtroendet vi har hos våra kunder, där vårt deltagande i Prisdialogen sedan 2015 är en del.

I detta dokument redovisas hur priset på fjärrvärme som används för villor och mindre fastigheter sätts samt prisåtagandet för perioden 2027–2029.

2 Prissättningspolicy¹

2.1 Syfte

Policyns syfte är att fastställa principerna för Stockholm Exergis prissättning av fjärrvärme. Dess principer syftar i sin tur ytterst till att vårda och utveckla kundernas förtroende för och uppskattning av fjärrvärmeprodukten och Stockholm Exergi och därigenom också till att öka fjärrvärmens värde för såväl kunderna som för Stockholm Exergi.

2.2 Prissättningsprinciper

Stockholm Exergi tillämpar *värdebaserad* prissättning. Det innebär att priset ska avspegla produktens samlade värde för kund, och att såväl prisnivå som prisstruktur är kopplade till de värden som produkten skapar för kunder. För att konkret uppnå detta baserar Stockholm Exergi sin prissättning på två samverkande huvudprinciper – *alternativprissättningsprincipen* och *prisstabilitetsprincipen*.

I tillägg till ovan angivna principer verkar Stockholm Exergi för att värmemarknaden kan fortsätta att utvecklas av marknadens parter på affärsmässig grund, bland annat genom aktivt deltagande i utvecklingen av frivilliga branschstandarder och branschöverenskommelser som den ovan nämnda Prisdialogen. Stockholm Exergi uppfyller fjärrvärmelagens krav på öppenhet och transparens, bland annat genom att göra all relevant information enkelt tillgänglig på hemsidan.

¹ [Stockholm Exergis Prissättningspolicy](#)

2.2.1 Alternativprissättningsprincipen

Syftet med alternativprissättningsprincipen är att säkerställa att produktens samlade värde över tid är konkurrenskraftigt och därigenom tillse att kunden försätts i en bättre situation än om Stockholm Exergis fjärrvärmeprodukt inte funnes.

För att säkerställa att alternativprissättningsprincipen följs genomför Stockholm Exergi varje år en analys av kostnaden för fjärrvärme och av kundernas vanligaste alternativ på Stockholmsmarknaden. Beräkningsantaganden och källor presenteras på Stockholm Exergis hemsida.

Analysen av kostnader för fjärrvärme och för kundens alternativ sker baserat på en typfastighet, där typfastigheten har fjärrvärme som enda uppvärmningsform och är representativ för Stockholm Exergis genomsnittskund.

2.2.2 Prisstabilitetsprincipen

Prisutvecklingen för fjärrvärme syftar till att tillgodose kundens intresse av en stabil och långsiktigt förutsägbar prisutveckling relativt alternativets kostnadsutveckling.

Stockholm Exergi upprätthåller principen i anslutning till Prisdialogen² genom att årligen, utöver att kommunicera faktisk prisändring för kommande kalenderår, ge en prognos för normalprislistans prisutveckling för de två påföljande kalenderåren. Se vidare i [kapitel 4](#) nedan.

Prisprognosen är Stockholm Exergis bedömning av den faktiska prisutvecklingen och bidrar till att kraftiga prissvängningar kan undvikas och till att fjärrvärmens konkurrenskraft vårdas över tid.

Tidigare formulering av Prisstabilitetsprincipen

Efter återkoppling från Prisdialogens kansli förtydligades Prisstabilitetsprincipen inför årets process. Detta för att tydliggöra arbetet med prisstabilitet samt hur principen tillämpas. Tidigare formulering löd enligt nedan:

" Prisutvecklingen för fjärrvärme syftar till att tillgodose kundens intresse av en stabil och långsiktigt förutsägbar prisutveckling relativt alternativets kostnadsutveckling. Stockholm Exergi upprätthåller principen bland annat genom att årligen ange en prisprognos för normalprislistan i anslutning till branschöverenskommelsen Prisdialogen, se vidare [kapitel 4](#) nedan. Prisprognosen syftar till att ange den prognostiserade prisutvecklingen för de två kalenderår som kommer efter det år för vilket normalprislistan gäller. "

² <https://www.prisdialogen.se/>

3 Prissättning

3.1 Normalprislistan för Villa och mindre fastighetsstruktur

Normalprislistan (för segmentet Villa och mindre fastighet) är en publik, standardiserad och för hela segmentet på Stockholmsmarknaden erbjuden prislista. Normalprislistan liksom tillgängliga tillval utgör tilläggsavtal till kundens leveransavtal. Leveransavtalet reglerar villkoren för kundens fjärrvärmeleverans, förutom priset, och gäller tills vidare med 3 månaders uppsägningstid för kunden.

Ambitionen är att strukturen på normalprislistan ska vara så utformad att den dels medför en stabilisering av kundens totalkostnad, dels ger kunderna riktiga samhällsekonomiska och miljömässiga incitament till effektiviserings- och besparingsåtgärder.

Normalprislistan består av två priskomponenter: En fast del (kronor/år) och en energidel (öre/kWh). Priset för respektive priskomponenterna beror på föregående års energianvändning (kWh/år). Den sammanlagda årssnittkostnaden per kWh (kronor/kWh) blir lägre desto högre energianvändningen blir.

3.2 Nyanslutning av kunder till fjärrvärmenätet

Normalprislistan erbjuder samtliga potentiella kunder mot anslutningsavgift förutsatt att fjärrvärme finns i området/gatan samt att kunden/fastigheten kan anslutas med en normal längd på servisledning utan försvårande kostnadsdrivande omständighet.

3.3 Kostnadsjämförelse mellan fjärrvärme och kundens alternativ

Fjärrvärmen möter framför allt konkurrens från bergvärme med elspets som därmed ligger till grund för prissättningen av fjärrvärmen. För att bedöma fjärrvärmens konkurrenskraft jämförs kostnaden mellan bergvärme och fjärrvärme och då för en villafastighet med ett årligt värmebehov om 16 000 kWh³.

Kostnaden, med fjärrvärme och bergvärme, beräknas för innevarande samt de kommande tre åren. Det innebär att den beräknade kostnaden således är en prognosticerad kostnad, där kostnaden inkluderar kapitalkostnad, energikostnad samt drift- och underhållskostnad:

- *Kapitalkostnaden* beräknas utifrån investering/reinvestering, avskrivningstid, restvärden och kalkylränta.

³ Motsvarar Stockholm Exergis mediankund/medianfastighet

- *Energikostnaden:*
 - Fjärrvärme: Energikostnaden beräknas utifrån fjärrvärmepriset.
 - Bergvärme med elspets: Energikostnaden beräknas utifrån elpriser, effekttäckning, energitäckning och verkningsgrad (SCOP).
- *Drift- och underhållskostnaden* beräknas utifrån ett schablonbelopp (kronor/år).

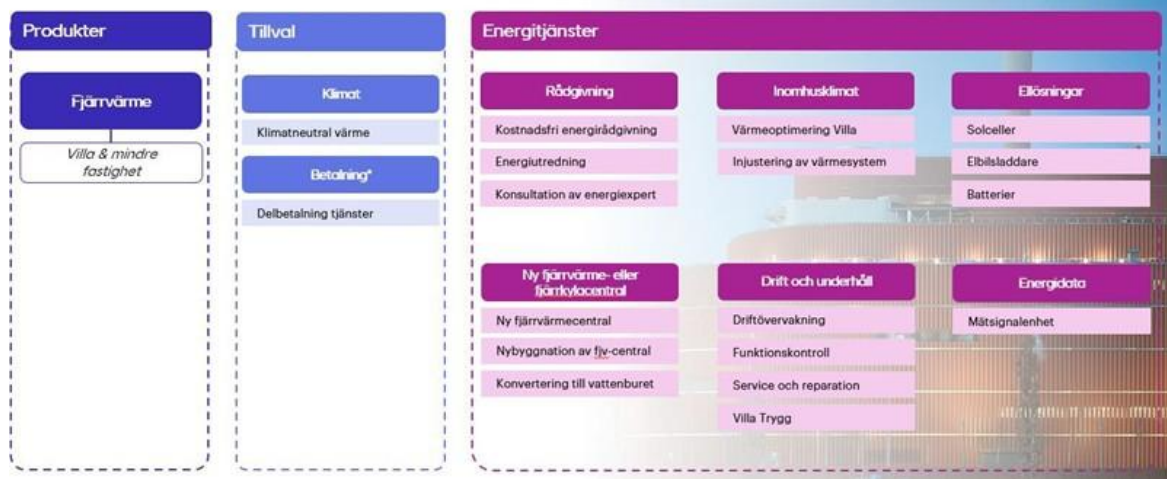
För att få en så bra kostnadsbedömning som möjligt sker årligen en uppdatering/översyn av de antaganden⁴ som ligger till grund för beräkning av den prognosticerade kostnaden med bergvärme och fjärrvärme. I år har uppdateringen omfattat: Elpriser, räntor, verkningsgrad på värmepumpen (SCOP), drift- och underhållskostnader samt investeringar/reinvesteringar.

⁴ I bilaga 6.1 redovisas en sammanställning av de antaganden som används vid beräkning av prognosticerade kostnad med bergvärme och fjärrvärme.

3.4 Erbjudandeportfölj

Stockholm Exergis erbjudandeportfölj till segmentet villa och mindre fastighet baseras på normalprislistan där kunden kan kombinera normalprislistan med tillval och tjänster för olika behov:

Stockholm Exergis Erbjudandeportfölj – Villa och mindre fastighet



Alla kunder erbjuds att via individuella möten eller via telefon träffa Stockholm Exergis energiexperter för att se över energianvändningen och därigenom sina uppvärmningskostnader. De kunder som vi ser har en avvikande energianvändning kontaktas aktivt för ett rådgivningsmöte.

3.5 Mervärden

Stockholm Exergi arbetar för att skapa långsiktiga och hållbara kundrelationer. Genom nära samverkan med våra kunder utvecklar vi kontinuerligt våra tjänster och vår leverans. Vårt mål är att vara Stockholms och stockholmarnas självklara energipartner och erbjuda en energilösning som är *enkel, säker och hållbar*.

Det innebär att du som kund får tillgång till mer än bara värme. Du får en robust energilösning som bidrar till klimatomställningen, stärker samhällets beredskap och levererar trygg värme året runt. Stockholm Exergis fjärrvärme, prissättningen därav och de mervärden som möjliggörs ger också förutsättningar för fortsatta investeringar i ett robust energisystem, ökad beredskap, klimatomställning och en leveranssäkerhet som kunder och samhälle kan lita på även under extraordinära förhållanden. Konkret innebär detta, exempelvis:

Hållbart

- Fjärrvärmens produceras till cirka 98 procent (avser 2025) av förnybara eller återvunna energikällor.
- Resurser som annars skulle gå förlorade tas tillvara och används effektivt i energisystemet.
- En gemensam energiinfrastruktur ger lägre klimatpåverkan än många individuella uppvärmningslösningar.
- Vi arbetar kontinuerligt för att minska användningen av fossila bränslen och investerar i framtidens hållbara energisystem.
- Fjärrvärmens bidrar till att frigöra kapacitet i elsystemet genom att minska behovet av elbaserad uppvärmning.
- Stockholm Exergi klimatkompenserar⁵ för alla egna utsläpp från fossila bränslen genom investeringar i projekt för förnybar energi och minskade utsläpp. Det ingår för alla kunder tills dagen då det allra sista fossila bränslet fasats ut. Dessutom erbjuder vi:
 - *Klimatkompensation* (tidigare *Klimatneutral värme*) är ett tillval som innebär att Stockholm Exergi finansierar certifierade klimatkompensationsprojekt utanför fjärrvärmens värdekedja, i en omfattning som motsvarar den beräknade mängd utsläpp som kundens fjärrvärmeanvändning ger upphov till.
 - *Värme för miljöredovisning* är ett tillval som är anpassat för företag och organisationer som rapporterar sina koldioxidutsläpp årligen i en hållbarhets- och/eller årsredovisning. Tillvalet bygger på att Stockholm Exergi allokerar en specifik energimix med lägre klimatpåverkan till kunden, som kan rapportera detta i sitt Scope 2.

⁵ [Så klimatkompenserar vi - Stockholm Exergi](#)

Enkelt

- Minimal egen drift, service och underhåll.
- Energirådgivning och specialistkompetens när behov uppstår.
- Digitala tjänster via Mina sidor med statistik, prognoser och fakturor samlade på ett ställe.
- Möjlighet att komplettera med energitjänster utifrån verksamhetens behov.
- Nyckelfärdiga lösningar som gör det enkelt att ansluta och vara kund.

Säkert och robust

- Driftövervakning och bemanning dygnet runt, årets alla dagar.
- Ett stort och sammanhängande energisystem, skräddarsytt för Stockholm, med många produktionsanläggningar ger hög leveranssäkerhet även under extrema väderförhållanden.
- Om energisystemet utsätts för påfrestningar kan värmen prioriteras till samhällsviktiga verksamheter som skolor, vård och äldreomsorg.
- Genom att sektionera nätet kan vi styra leveranserna och balanseras för att minimera påverkan för kunderna och era fastigheter vid en brist- eller Extremsituation.
- Reservanläggningar, mobila värmepannor och annan reservkapacitet kan tas i drift för att stärka försörjningen när behov uppstår.
- Möjlighet att producera både värme och el bidrar till ett robust energisystem och stärker samhällets beredskap.
- Stockholm Exergi spelar en viktig roll i regionens krisberedskap och energiförsörjning.
- Vi har över 170 års erfarenhet av att leverera trygg energi till stockholmarna

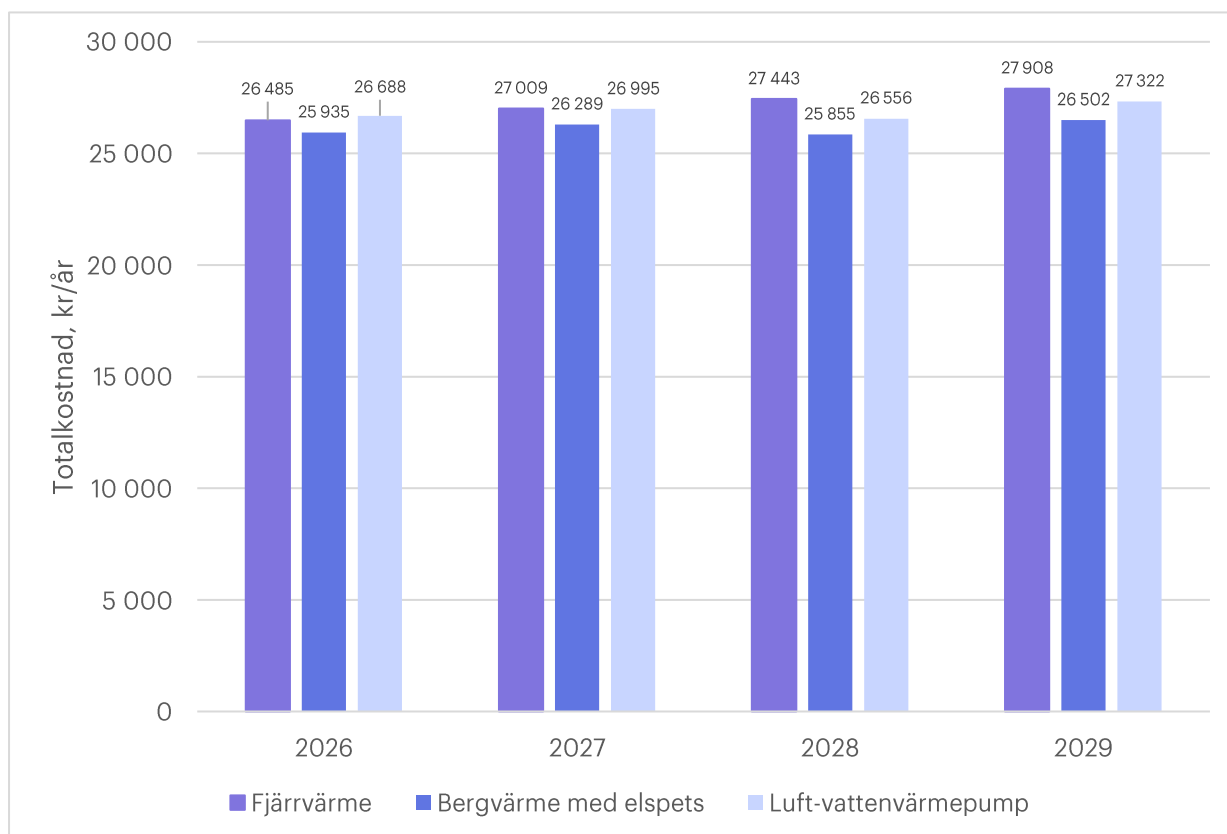
4 Prisnivå 2027 och Prisindikation 2028–2029

4.1 Kostnadsjämförelse 2027

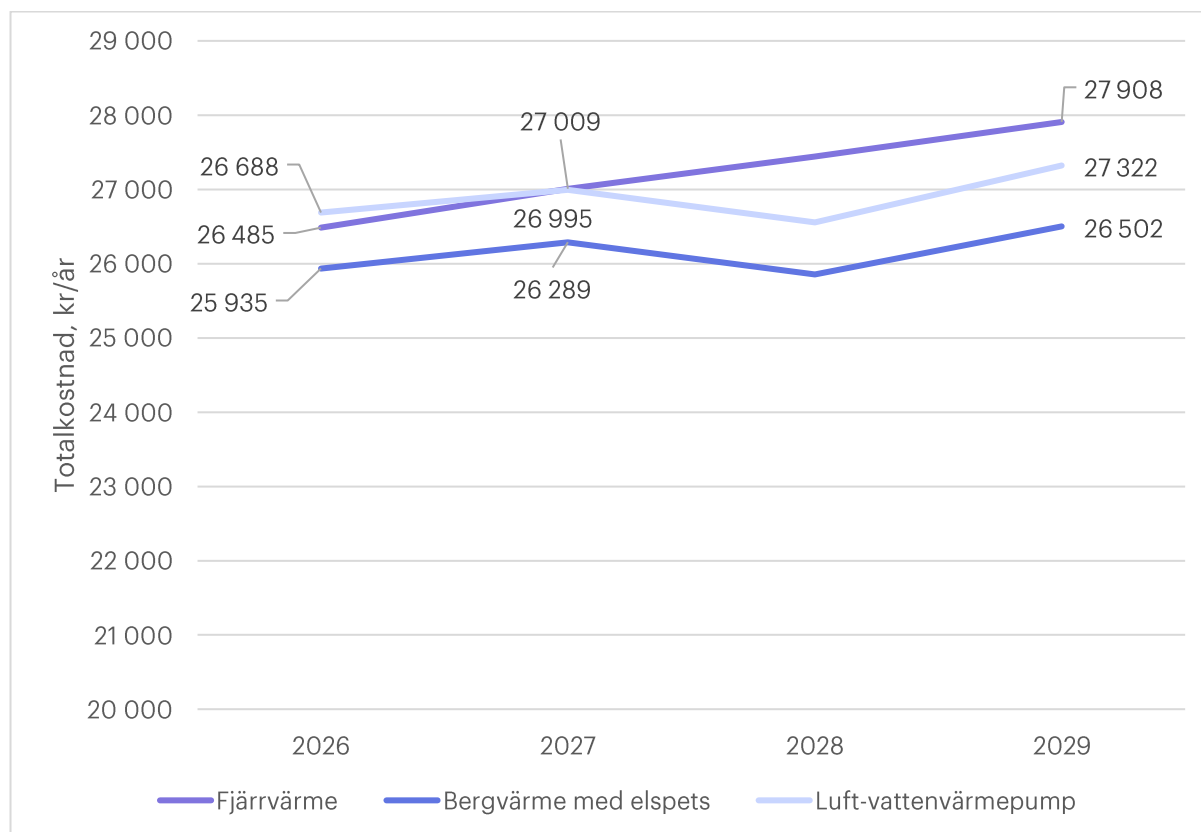
Kostnadsjämförelse mellan fjärrvärme, bergvärme- och luft-vattenvärmepump

Nedan jämförs den prognosticerade kostnaden med fjärrvärme, bergvärme med elspets och luft-vattenvärmepump. Av grafen framgår att bergvärme-alternativet är något billigare än fjärrvärmens 2027, medan luft-vattenvärmepumpen är något dyrare. De tre alternativen bedöms bibehålla jämna kostnadsnivåer de kommande åren, och fjärrvärmens totala konkurrenskraft bedöms som god. Notera att kostnadsjämförelsen inte inkluderar de mervärden som fjärrvärmens har, listade ovan i [kapitel 3.5](#).

Kostnadsprognos (Villa-fastighet, 16 000 kWh)⁶



⁶ Kostnaden för fjärrvärme för året 2027 baseras på 2,0% prisökning (se rubrik "2027 års prisnivå" på nästa sida). För åren 2028–2029 på mitten av lämnat spann för prisindikation (1,5 %), se punkt 4.4.



4.2 2027 års prisnivå

Priset för år 2027 höjs i genomsnitt med **2,0 %**. Detta är inom det spann på 0–3 % som tidigare kommunicerats. Prishöjningen fördelas jämnt mellan priskomponenterna *Energipris* och *Fast del*.

Skäl

Trots att det fortfarande råder osäkerhet i omvärlden har flera faktorer på energimarknaden utvecklats i en mer stabil riktning under året. Samtidigt är framtidsutsikterna fortsatt svårbedömda. I det läget är vårt fokus att ge er som kund trygga leveranser och en så förutsägbar prisutveckling som möjligt.

I enlighet med vår prispolicy tillämpar vi en värdebaserad prissättning, vilket innebär att priset på fjärrvärmen ska reflektera det värde du får som kund. Vi säkerställer detta genom två samverkande principer:

- **Alternativprissättning:** Fjärrvärme ska vara konkurrenskraftigt mot alternativa uppvärmningsformer. Över tid ska fjärrvärmepriset vara konkurrenskraftigt mot kundernas alternativ till fjärrvärme, med beaktande av det mervärde som fjärrvärmen skapar.
- **Prisstabilitet:** Du som kund ska få en stabil och långsiktigt förutsägbar prisutveckling relativt alternativets kostnadsutveckling.

Kostnaden för alternativa uppvärmningsformer, såsom bergvärme med elspets, ligger fortsatt på en relativt hög nivå. Medan räntekostnader stabiliserats något men tycks osäkra framåt har elpriserna fortsatt att variera och periodvis varit höga. Sammantaget innebär det att kostnaden för de vanligaste alternativen till fjärrvärme fortfarande är betydande, medan utvecklingen framåt är svårbedömd, inte minst på grund av det osäkra omvärldsläget.

4.3 2027 års prislista

Normalprislista Villa och mindre fastighet för 2027 redovisas nedan, inklusive moms:

Energianvändning (kWh/år) *	Fast del (kr/år)	Energi (öre/kWh)
0 – 4 999	3 031	127,9
5 000 – 9 999	3 092	126,1
10 000 – 14 999	3 340	123,6
≥ 15 000	8 193	91,3

* Avser föregående kalenderårs energianvändning som redovisas på fakturan.

4.4 Prisindikation 2028–2029

För 2028 och 2029 anges ett prognosspann för den nominella prisutvecklingen på *Normalprislista Villa och mindre fastighet*. Prognosspannet avser den genomsnittliga prisjusteringen för samtliga fjärrvärmeleveranser, från ett år till ett annat.

- Prognosspann 2028: 0 % till +3 %
- Prognosspann 2029: 0 % till +3 %

Kommentar:

Utifrån rådande omvärldsläge, gällande elpriser, räntor och politiska åtgärder, lämnas prognosspann för åren 2028–2029.

5 Kunddialog

5.1 Genomförande av samrådsmöte

Informations- och samrådsmöte:

Även i år har Prisdialogen för Villakunderna genomförts med centrala representanter från Villaägarnas Riksförbund. Då intresset från enskilda kunder varit lågt tidigare bedömdes det fortsatt mer värdefullt att fokusera på just Villaägarna, som representerar en stor del av våra kunder. Diskussioner hölls om att försöka få med representanter från de lokala organisationerna i Stockholm nästa år. Samrådsmötet hölls den 11:e juni, på plats hos Stockholm Exergi, och i samråd med Villaägarna bestämdes att inget andra Samrådsmöte behövdes. Innehållet var bland annat:

- 1) Intro, om fjärrvärme och Stockholm Exergi, 2) Prisdialogens syfte, 3) Stockholm Exergis prissättningsprinciper, 4) Metod och antaganden som ligger till grund för beräkning av kostnadsutvecklingen med alternativet bergvärme och luft-vattenvärmepump, 5) Prognosticerad kostnadsutvecklingen med bergvärme och luft-vattenvärmepump.
- Det förmedlades även en bibehållen prognos gällande årets prisändring på 0–3 %.
- Nygammalt för i år var att luft-vattenvärmepump åter inkluderades i alternativkostnadsjämförelsen.

Publicering av prisändringsmodell:

När Prisdialogens styrelse givit sitt godkännande av prisändringsmodellen publiceras den på Stockholm Exergis hemsida.

Avisering av 2027 års priser:

Alla kunder får en skriftlig information senast tre månader före 1 januari 2027 då nytt pris börjar gälla.

6 Bilaga

6.1 Beräkningsantaganden (Villa-fastighet för kostnadsjämförelse)

Nedan redovisas de antaganden som använts vid beräkning av 2027 års prognosticerade kostnader för fjärrvärme och bergvärme med elspets (avser Villa-fastighet med årligt uppvärmningsbehov om 16 MWh).

Dimensionering	Värde	Enhet
Uppvärmad yta	150	kvm
Uppvärmningsbehov	9	kW
Installerad värmepumpseffekt	6,3	kW
Effekt-/energitäckningsgrad	70/98	%
SCOP, BVP ⁸	3,41	-
SCOP, LVVP ⁸	2,96	-

Kapitalkostnader ⁷	Värde	Enhet
Bergvärmeinstallation	34	kr/kW
Luft-vatteninstallation	28,1	kr/kW
Installation fjärrvärme	5,7	kr/kW

Ekonomiska parametrar	Värde	Enhet
Livslängd värmepump	15	år
Livslängd borrhål	30	år
Livslängd undercentral fjärrvärme	20	år
Kalkylränta ⁹	1,5	%
Kalkylperiod	20	år

Energikostnader ⁷	Värde	Enhet
El årsmedel (augusti 2026)	563	kr/MWh _{el}
El energiviktat (BVP, LVVP)	906	kr/MWh _{el}
El energiviktat (elpanna)	1 136	kr/MWh _{el}
Elskatt	456	kr/MWh _{el}
Elhandelspåslag	83	kr/MWh _{el}
Elnät BVP (Ellevio) ¹⁰	303	kr/MWh _{värme}
Elnät LVVP (Ellevio) ¹⁰	313	kr/MWh _{värme}
Fjärrvärme (år 2026)	1 425	kr/MWh _{värme}

Drift- och underhållskostnad ⁷	Värde	Enhet
Bergvärme	130	kr/MWh _{värme}
Luft-vatten	130	kr/MWh _{värme}
Fjärrvärme	130	kr/MWh _{värme}

⁷ Samtliga poster inklusive moms

⁸ Seasonal Coefficient of Performance = årsverkningsgrad

⁹ Realränta (antagen som 5 % nominell boränta med ränteavdrag på 30 %, minus inflationen)

¹⁰ Ellevio bytte prislista för elnät rörande säkringsabonnemang, gällande från och med 1 juni 2026