

Prisdialogen 2023, samrådsmöte nr 1 (6 maj 2022)

Närvarande:

Caroline Odin (Fabega), Christer Forsblad (AMF Fastigheter), Christer Lindoff (SKB), David Nord (SFV), Erik Johansson (Heba Fastighets), Fredrik Tillberg (Locum), Jennifer Quach (Familjebostäder), Johan Wejdmark (Fastighetsägarna Stockholm), Jörgen Andersson (JM), Mats Höglund (AMF Fastigheter), Mattias Sikström (Stena), Mikael Wester (Fabega), Oskar Häger (Vasakronan), Peter Franck (Riksbyggen), Svante Hedström (Fastpartner), David Nord (SFV)

Stockholm Exergi: Carl Lidholm, Christer Boberg, David Isaksson, Martin Brolin, Fabian Levihn (delvis)
Hans Rudling

Ej närvarande: Arvid Hagberg (HSB), Carl Berthammar (Olov Lindgren), Christer Winther (HSB), Christopher Kohler (Sagax), Johan Lindström (Atrium Ljungberg), Lars Pellmark (Skandiafastigheter), Lars-Johan Lindberg (Riksbyggen), Lena Boberg (Alecta), Magnus Krusa (Akademiska Hus), Magnus Löfvenberg (Hufvudstaden), Mats Ottran (Wallfast), Mattias Dahlberg (Humlegården), Mika Tuomikoski (Locum), Mikael Norberg (SISAB), Mikael Yyllman (Statens Fastighetsverk), Petra Kinnerberg (Balder), Robert Norin (Wallenstam), Sandra Jonsson (Vasakronan), Stefan Hedengren (AFA Fastigheter)

1. Mötets öppnande

Carl, som valdes till mötets ordförande, presenterade dagordningen.

2. Val av justerare

Till justerare valdes Christer Forsblad.

3. Vad är Prisdialogen och varför finns den?

Målet med Prisdialogen är att stärka kundens ställning genom att bland annat föra en dialog med kunderna som därmed ges möjlighet att påverka fjärrvärmelieferantörens prisändringar och till en transparent och förutsägbar prisändring.

Utifrån rådande världsläge kommer i år tre samrådsmöten att hållas till skillnad från tidigare år då två möten har hållits. Vid det tredje mötet, i slutet av augusti, kommer 2023 års prisändring att presenteras samt prisprognos för 2024–2025.

4. Vad har hänt hos oss sen sist?

Carl nämnde kort om vad som hänt på Stockholm Exergi sedan förra årets Prisdialog, bland annat nya hälftenägare Ankhiale.

5. Gästtalare Therese Persson, Danske Bank

Therese beskrev omvärldsläget och dess påverkan på världsekonomin.

6. Omvärldsläget och dess påverkan

Carl nämnde kort:

- Energipriserna är avsevärt högre jämfört med för ett halvår sedan
- Vi på Stockholm Exergi:
 - Vi har inte haft några störningar i produktionen under pandemin
 - Vi bedömer (idag) att vi inte kommer ha någon bränslebrist kommande vinter
 - Vi köper inga bränslen från Ryssland eller Ukraina, som uppskattningsvis står för 30% av världsmarknaden av biobränslen
 - Vi har ökade kostnader för bland annat biobränslen
 - Vi hjälper mindre fjärrvärmeföretag kring bränsleinköp
- Prissättningen baseras bland annat på två principer:
 - *Alternativkostnadsprincipen* baseras på kostnaden med bergvärme med elspets
 - *Prisstabilitet* säkerställer en stabil prisutveckling oberoende av alternativens volatila kostnadsutveckling
- Kostnadsutvecklingen med bergvärme har ökat senaste halvåret (ökade räntor men framför allt kraftigt högre elhandelspriser)
- Förra årets prisprognos för år 2023 på 0–2,5% är i dagläget inte aktuell, beaktat rådande världsläge
- I samband med kommande Prisdialogen-möten kommer räntor, entreprenadindex, elhandelspriser att uppdateras, som utgör antaganden vid uppskattning av kostnaden med bergvärme

Fråga: Säkrar ni era bränsleinköp?

Svar: *Tidigare år har vi säkrat större andel av bränsleköpen än vad som görs idag. Utifrån rådande världsläge kommer processen för bränsleprissäkring att ses över.*

Fråga: Säkrar ni era elinköp?

Svar: *Vi både producerar och använder el i vår produktion. Vi kommer även här se över processen för säkring av elinköp.*

Fråga: Hur hanterar Stockholm Exergi valutasäkring?

Svar: *Vi tar med oss frågan och återkopplar vid senare möte*

Fråga: Hur ser prisutvecklingen ut för avfallsbränslen?

Svar: *Mer stabil prisutveckling jämfört med andra bränslen*

Chattfråga 1: Vilka är era största utmaningar kopplat till omvärldsläget?

- Ökade räntor, ökade energipriser, ökade materialpriser i nyproduktionen
- Osäkra energipriser. Ökade entreprenadkostnader.
- Ränteutvecklingen, tillgången på utbildad erfaren arbetskraft

- Ränteläget
- Energi- och materialpriser
- Stigande priser
- Att säkra materialleveranser i projekt och kommunicera till kunder om prisökningar
- Stabilitet, att utvärdera läget och agera rationellt. En underliggande tro på verksamheten är bra. Utmaningar energipriser, ränta o entreprenadpriser
- Att överblicka konsekvenser av produktions- och leveransstörningar kring råvaror och energi
- Ökade energipriser
- Kommunicera ökade mediakostnader till hyresgästerna

7. Vår prissättning

Christer nämnde:

- Stockholm Exergis prissättningspolicy och dess två principer: Alternativkostnadsprincipen och prisstabilitetsprincipen (i princip samma info som Carl beskrev tidigare under mötet).
- Stockholm Exergis normalprislista (Fjärrvärme Bas) och dess uppbyggnad (effekt, energi, returtemperaturbonus/-avgift).
- Kostnaden med fjärrvärmens och bergvärme uppskattas utifrån ett typhus på 500 MWh som är en mediankund och avser ett flerbostadshus.
- Kostnaden för typhuset baseras på ett antal olika antagande, med en årlig översyn av marknadsbaserade antaganden (räntor, entreprenadindex, elhandelspriser). I år har dessutom en översyn gjorts av andra antaganden (drift- och underhållskostnad, energitäckningsgrad, elnätskostnad, installationskostnad).
- Samtliga antagande gicks igenom samt även ändrade antaganden i förhållande till förra årets antaganden:
 - *Marknadsbaserade antaganden:*
 - Räntor => Högre räntor och längre bindningstider ger en högre kostnad
 - Entreprenadindex => Lägre index ger en lägre kostnad
 - Elhandelspriser => Kraftigt högre elpriser ger en högre kostnad
 - *Andra antaganden:*
 - Drift och underhållskostnader => Något lägre kostnad
 - Energitäckningsgrad => Något högre energitäckningsgrad ger en lägre kostnad
 - Elnätskostnad => Utvecklad metod för att beräkna elnätskostnaden vilket ger en lägre kostnad
 - Installationskostnad => Oförändrad kostnad
- Sammantaget resulterar de ändrade antagandena i en kostnadsökning med ca 20% i förhållande till förra årets antagande för år 2023, vilket i stort beror på ökade elhandelspriser. *Kommentar: Sammanställning av 2023 års antaganden redovisas som bilaga, där siffor inom parentes avser förra årets antagande för år 2023.*

Chattfråga 2: Vad är din uppfattning om våra antaganden?

- Rimligt
- Elhandelspriset är lägre tidigare bundet för 2023 till 2026
- Relativt ok
- Känner igen riktningen i förändringarna.
- Ok
- Avsevärda skillnader från vår verkliga alternativkostnad (geoanläggning)

Fråga: Alternativkostnaden med geoanläggning skiljer sig avsevärt från de ni redovisar

Svar: Alternativkostnaden baseras på ett flerbostadshus och inte på en fastighet med behov av värme och kyla. Tidigare hade vi en prismodell för kombinat som vi har övergett då den var förhållandevis komplicerad. I prislistan Fjärrkyla Bas finns ett minuspris för energianvändning under vinterperioden i syfte att betala för värmeåtervinningen. Detta är ett sätt att anpassa kostnadsbildningen för kontorsfastigheter som har behov av värme och kyla. Kan vara en bra idé att skapa en arbetsgrupp som tillsammans ser över hur prissättningen till kontorsfastigheter kan utvecklas.

Fråga: Hur tänker ni på oss som inte köper el utifrån ett fast elprisavtal utan utifrån en portföljförvaltning?

Svar: Alla kunder har olika förutsättning, men även här kan det finnas anledning att se över det tillsammans (arbetsgrupp).

Fråga: Hur tänker ni kring utbyggnaden av fjärrkylanätet?

Svar: Vi kommer vara mer offensiva och se över hur vi kan växa för att därmed bättre möta upp kundernas behov.

Christer beskrev kostnadsutvecklingen (2017–2022) med fjärrvärme och bergvärme där kostnaden med bergvärme redovisades med olika källor av elhandelspriser (spotpriser, fastprisavtal om 1 respektive tre år samt förra årets elprisprognos för 2021-2023).

Chattfråga 3: Känner ni igen er kring kostnadsutvecklingen?

- Absolut
- Kostnadsutvecklingen stämmer
- Ja

Carl nämnde att vid nästa Prisdialogen kommer räntor, entreprenadindex samt elhandelspriser att uppdateras. Dessutom kommer en prognosticerad kostnadsutveckling med bergvärme att redovisas för åren 2022–2025, baserad på tre olika prognosmakare av elhandelspriser.

8. Utveckling av verksamheten Bio-CCS

Fabia beskrev bland annat tekniken bakom Bio-CCS.

9. Nästa steg – två viktiga möten

Carl nämnde, enligt tidigare, att två samrådsmöten kommer hållas efter dagens möte:

- *Samrådsmöte nr 2 den 17 juni kl 10:00-11:30*
 - Uppföljning av frågor från samrådsmöte nr 1
 - Uppdaterat omvärldsläge och konkurrensanalys
 - Indikation på 2023 års prisändring samt indikation på prisprognos 2024 – 2025

- *Samrådsmöte nr 3 ca 29 augusti kl 10:00-11:30*
 - Uppföljning av frågor från samrådsmöte nr 2
 - Uppdaterat omvärldsläge och konkurrensanalys
 - 2023 års prisändring samt prisprognos 2024 – 2025

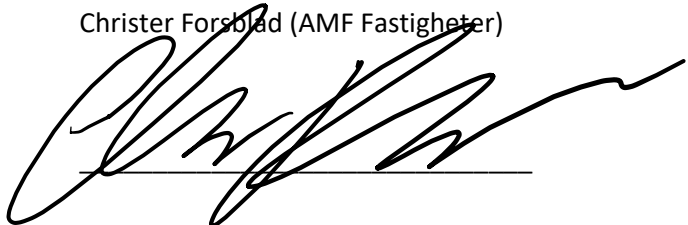
Stockholm, 2022-05-06

Vid Protokollet

Hans Rudling (Stockholm Exergi)

Justerat av

Christer Forsblad (AMF Fastigheter)



Bilaga

Sammanställning av 2023 års antaganden, exkl elhandelspriser (gäller bostadshus - 500 MWh)

Antagande	2023	Kommentar
Drift- och underhållskostnad (dou) <ul style="list-style-type: none"> Dou-kostnad Reinvestering 	1,2% (2,3%) 0,7% (0,0%) 1,9% (2,3%)	Procent av installationskostnaden. 1,2% motsvara 24 kkr/år Reinvesteringen, som motsvarar 25% av installationskostnaden, sker år 15 med en avskrivningstid på 15 år varar 5 år av reinvesteringen inkluderar i kalkylen
Kapitalkostnad <ul style="list-style-type: none"> Avskrivningstid Ränta (bolåneränta) - SBAB Installationskostnad (kkr/kW) Entreprenadindex - SCB 	23 år (20 år) 2,5% (1,7%) 23,6 (23,8) 2,5% (3,3%)	Avskrivningen på 23 år inkluderar reinvesteringen En räntekorg som nu baseras på längre bindningstider: 1 år, 3 år, 5 år (3 mån, 2 år, 3 år) Baseras på efterkalkyler från genomförda bergvärminstallationer, se sid 23 Installationskostnaden räknas upp utifrån medelvärdet av två index (Kyl och värmepumpsanlägg. - 2151 & Bergarbeten - 411) under de senaste tre åren
Energikostnad <ul style="list-style-type: none"> Energitäckningsgrad COP Elnätspriser (Ellevio) <ul style="list-style-type: none"> Prisökningstakt (per år) Årskostnad (kkr) Elskatt (kr/MWh) Elhandelspriser (kr/MWh) 	90% (88%) 3,29 (3,29) +6% (+6%) 92 (105) 367 (367) 800 - 1 000 (365)	COP antas öka med 0,03 enheter per år 2023 års elnätspriser antas öka med 6% per år (2023-2025) Utvecklad metod för att uppskatta elnätkostnader => 15% lägre kostnad (-13 kkr/år) Mycket svårt att uppskatta elpriset, beaktat extremt omvärlds läge, se sid 24 och 25
Förra årets kostnadsprognos för 2023 I år uppdaterade antaganden för 2023 <ul style="list-style-type: none"> Marknadsbaserade antagande Övriga antagande Årets kostnadsprognos för 2023	430 kkr eller 860 kr/MWh +100 kkr eller +200 kr/MWh => +26% -20 kkr eller -40 kr/MWh => -6% 510 kkr eller 1 020 kr/MWh => +20%	Räntor, entreprenadindex och elhandelspriser Dou-kostnad, elnätkostnader

Redovisas exkl moms

Siffror inom parenteser avser förra årets antaganden för år 2023

Följande handlingar har undertecknats den 10 maj 2022



VARME-#713260-v2-Prisdialogen 2023
samrådsmötet nr 1 (2022-05-06)
protokoll.pdf

{358503 byte}
SHA-512: 728f360b8875561f5c3793969e36beb2882a0
650627959f31a7f5b67bd9c1bfd6536f456a50b749e4f
5d75eef54c44b7c2dbc57f6359a9ebee27d3d437bf390

Underskrifter

2022-05-10 10:05:35 (CET)



Hans Rudling

hans.rudling@stockholmexergi.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



VARME #713260 v2 Prisdialogen 2023 samrådsmötet nr 1 (2022 05 06) protokoll

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

e7095b63220a28469dc5f627e70a3d794d15826effdde126e77a9fa2d947d6d20c2d6fe95d83366c8de387cec4618e72c244e0e121d86a9b021110fb557701
1c



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.