

## Prisdialogen 2023, samrådsmöte nr 3 (5 september 2022)

### Närvarande:

Andreas Eriksson (Vasakronan), Arvid Hagberg (HSB), Carl Berthammar (Olov Lindgren), Caroline Ödin (Fabege), Christer Forsblad (AMF Fastigheter), Erik Johansson (Heba Fastigheter), Fredrik Kent (SKB), Gabriella Castegren (Stockholmshem), Jennifer Quach (Familjebostäder), Johan Lindström (Atrium Ljungberg), Jörgen Andersson (JM), Lars-Johan Lindberg (Riksbyggen), Leif Ahlström (Akademiska Hus), Magnus Krusa (Akademiska Hus), Mattias Sikström (Stena), Mats Höglund (AMF Fastigheter), Mikael Wester (Fabege), Peter Skanvik (SSSB), Petra Kinnerberg (Balder), Stefan Hedengren (AFA Fastigheter), Sören Svedberg (Svenska Bostäder), Ted Hergren (Atrium Ljungberg), Tohir Hasanov (Riksbyggen)

Stockholm Exergi: Carl Lidholm, Christer Boberg, Martin Brolin, Johan Ahlbäck, Per Ytterberg, Hans Rudling

**Ej närvarande:** Christer Lindoff (SKB), Christer Winther (HSB), Christopher Köhler (Sagax), David Nord (Statens Fastighetsverk), Fredrik Tillberg (Locum), Johan Wejdmark (Fastighetsägarna Stockholm), Lars Pellmark (Skandiafastigheter), Lena Boberg (Alecta), Magnus Löfvenberg (Hufvudstaden), Mats Ottran (Wallfast), Mattias Dahlberg (Humlegården), Mika Tuomikoski (Locum), Mikael Norberg (SISAB), Mikael Yllman (Statens Fastighetsverk), Mona Norbäck (Stockholmshem), Oskar Häger (Vasakronan), Peter Franck (Riksbyggen), Robert Norin (Wallenstam), Sandra Jonsson (Vasakronan), Svante Hedström (Fastpartner), Urban Mårtensson (Familjebostäder)

### 1. Mötets öppnande

Carl, som valdes till mötets ordförande, presenterade dagordningen.

### 2. Val av justerare

Till justerare valdes Caroline Ödin.

### 3. Återkoppling från förra mötet samt uppdaterat omvärldsläge

- Återkoppling från förra mötet, exempelvis stigande räntor och energipriser, ökade kostnader för biobränslen, indikation på prisspann, tidigare inspel
- Tidigare trender har förstärkts avseende stigande räntor och elpriser, nybyggnation av bostäder väntas minska med 30-40% under nästa år

### 4. Uppdaterad kostnadsprognos med bergvärme

- Trender fortsatt uppåt (stigande räntor, entreprenadindex och elpriser)

- Elpriset/elprisprognoser har stigit kraftigt sedan förra året
- Prognosen är att elpriset kommer sjunka efter 2023 vilket även gäller för prognosticerad kostnad med bergvärme
- Elprisutvecklingen kan komma se helt annorlunda ut om ett år än den utveckling som vi redovisar nu. Politiska åtgärder kan påverka elpriset, exempelvis EU diskussioner om att fränkoppla gaspriset från elpriset, dvs frånga marginalprissättningen av el.
- Kostnaden med fjärrvärme (år 2023) baserad på den prisindikation som tidigare lämnades för 2023-2025, ligger i nivå med kostnadsuppskattningen med bergvärme, baserad på de elterminer som gällde i april 2021 (för år 2023).

*Chattfråga 1:* Vad är din uppfattning av den prognosticerade utvecklingen av bergvärmekostnaden?

Följande svar lämnades:

- Svårbedömt
- Katastrofal
- Svår med tanke på det osäkra läget
- Inte relevant investering för oss
- Kvalificerad gissning men omöjligt att veta
- Att det är otroligt svårt att säga något men med tre prognoser och medel är det nog enbart gissning
- Svårt att bedöma utan att gå på djupet, otydligt hur ni räknar i detalj
- Elpriset påverkar inte bergvärmeprognosen i den omfattning ni angivit. Ökning 3,5% till 2023 enligt vår uppfattning.

## 5. Tillbakablick tidigare prisdialog-möten

- Beskrivning av hur omvärldsläget kan påverka prissättningen av vår fjärrvärme (alternativkostnadsutvecklingen senaste halvåret och våra ökade kostnader)
- Faktorer som beaktas vid prissättning: Alternativkostnadsprincipen, prisstabilitetsprincipen samt ett visst reall påslag
- Indikationer för 2023-2025 lämnades vid förra prisdialogmötet enligt följande:
  - 2023 års prisändring 6,5% till 9,5% (nominellt)  
0,5% till 3,5% (realt\*)
  - Prisprognos 2024-2025\*\* -2% till 5% (nominellt)
  - 2023 års prisändring (fjärrkyla) 4,5% till 7,5% (nominellt)  
-1,5% till 1,5% (realt\*)

\* Baserat på en antagen inflation för 2022 på ca 6%

\*\* Våldigt stor osäkerhet

*Inspel: Önskar att ni inte bara redovisar kostnader för ert jämförelsehus. Svar: Teknikutvecklingen går framåt med olika alternativa energilösningar för olika fastighetsbehov, vilket resulterar i ett behov av en mer differentierad prissättningsmodell. Löpande diskussioner kommer föras med kunder efter årets Prisdiallog.*

*Inspel: Önskar att ni pratar mer om den produkt ni säljer och inte bara om det ni inte säljer, dvs bergvärme. Önskemål att ni ser över er prissättningsprincip. Svar: Ja, det kommer diskuteras framgent.*

## 6. Pris 2023 och prisprognos 2024-2025

### Bakgrund

- Tidigare marknadstrender har förstärkt (stigande elpriser och räntor)
- Kostnaden för alternativet har ökat och låg kring 15-20% i juni. Sedan dess har kostnaden ökat mer.

### Pris 2023 och prisprognos 2024-2025

- Fjärrvärme
  - 2023 års prisnivå
    - 2023 års prisändring är en sammanvägning av alternativkostnaden, prisstabilitet och realprisökning
    - 2023 års prisändring landar på +8,1% och är i princip mitten av det prisspann som lämnades i juni (6,5 till 9,5%)
    - Utifrån Riksbankens inflationsprognos för 2022 på 6,9% blir prishöjningen 1,2% realt
    - Prishöjningen fördelas i princip jämt på respektive priskomponent (2023 års normalprislista - Fjärrvärme Bas - bifogas i Appendix)
    - Prishöjningen motsvarar en kostnadsökning på ca 60 kr/lägenhet och månad för vår medelkund eller 86 kr/lägenhet och månad för Nils Holgerssonshuset. För en villa motsvarar prishöjningen 1500 kr/år. (Samtliga kostnader inkluderar moms.)
  - Prisprognos 2024-2025
    - Riksbankens inflationsprognos för 2024 är 4,5% vilket är utgångspunkten för prisprognosen
    - Prisprognosen är på -2% till 5%, dvs samma prognos som lämnades i juni. Det stora spannet behålls för att kunna parera eventuella politiska åtgärder men även om elpriset sjunker.
    - Brett spann på grund av stor osäkerhet i marknaden, där -2% beror på elmarknadens prisutveckling
- Fjärrkyla
  - 2023 års prisändring landar på +1,9% vilket är lägre än indikationen som lämnades i juni

- Prishöjningen sker inte jämt fördelat mellan priskomponenterna, utan den sker enligt nedan:
  - Energipriset under juni-augusti: Ca +4,9%
  - Energipriset under november-mars: Ca -18%
  - Temperaturbonus/avgift lämnas oförändrat
  - Fast pris (kr/år) samt effektpris (kr/kW, år): Ca +1,9%
- Prisprognos 2024-2025 landar på 0% till 3,5%

*Fråga:* Hur ser er kostnadsförändring ut? *Svar:* Kostnadsökningen (i förhållande till förra året) vid nyanskaffning av biobränslen ligger på 30-50%, avfallsskatten ligger på inflation + 2% (ca +10%), kostnader för utsläppsrätter har ökat med ca 100%. Det som motverkar våra ökade kostnader är ökade elintäkter.

*Fråga:* Maximerar ni era elintäkter utifrån rådande höga elpriser? *Svar:* Prio för oss är leveranser av fjärrvärme till våra kunder. Utifrån våran produktionspark har vi dock möjlighet att bestämma vilka bränslen som ska användas.

*Fråga:* Hur ser er kostnadsbild ut? *Svar:* För kommande uppvärmningssäsong (november 2022 – mars 2023) är samtliga bränslen säkrade. För nästa uppvärmningssäsong pågår säkring av bränslen.

*Fråga:* Hur blir 2023 års resultat? Prio är att säkra bränsletillgången och att leveranserna kommer i tid. Svårt att bedöma 2023 års resultat.

*Fråga:* Hur ser lönsamheten ut? Svårt att säga. Viktigt med långsiktighet i fjärrvärmeaffären samt att vårda våra prissättningsprinciper.

*Fråga:* För ni en diskussion om sänkta förväntningar på vinstnivån med ägarna? *Svar:* Ja

## 7. Projekt BECCS

Per Ytterberg, chef Affärsutveckling, berättade om projektet BECCS:

- Samrådsprocessen med allmänheten startar nu på torsdag
- Anläggningen blir det första i sitt slag att användas på en ren biobaserad anläggning. Andra anläggningar som avser installera CCS använder avfall- eller fossila bränslen
- Uppskattningsvis kan ca 30 miljoner ton avskiljas totalt i Sverige. I Sverige behövs ca 10 miljoner ton avskiljas för att komma ned till noll vilket innebär att 20 miljoner ton kan exporteras
- Tack vare goda resultat från vår testanläggning kommer vi bygga en fullskalig anläggning direkt. Utan goda resultat hade en anläggning på ca 20% varit mer realistisk

## 8. Vad är nästa steg i Prisdialogen?

- Protokollet justeras och skickas därefter ut tillsammans med presentationen
- Besked om medlemskap fås i oktober
- Hantering av tidigare inspel kommer följas upp löpande:
  - Kombinat (värme och kyla)

- Elhandelspriser – inte bara framåtblickande utan även portföljhantering
- Prispolicy, jämförelse med aktuella alternativ

Carl avslutade mötet med ”Slut på Prisdialogen, dock fortsätter samtalen.”

Stockholm, 2022-09-08

Vid Protokollet

Justerat av

Hans Rudling (Stockholm Exergi)

Caroline Ödin (Fabege)

---

---

## Appendix

2023 års normalprislista Fjärrvärme Bas

Effektkostnad		
Effektnivå kW	Effektavgift kr/år	Effektpris kr/kW, år
10 - 99	0	968
100 - 499	2 810	940
500 - 999	82 250	781
1 000 - 2 499	194 750	669
≥ 2 500	411 000	582

  

Energikostnad		Returtemperatur (nov-mar)	
Period	Energipris kr/MWh	Temperatur °C	Bonus/avgift kr/MWh, °C
april-oktober	276	< 50	- 6,95
november-mars	726	> 50	+ 22

Prislistan redovisas exklusiv moms.

Följande handlingar har undertecknats den 12 september 2022



Prisdialogen 2023 samrådsmöte nr 3  
(22-09-05).pdf  
(293886 byte)  
SHA-512: 22e6b2f5931350c45c243dcf0d9fa0efdac4f  
a52751c17440164850013988a20b6edd67625d1b708157  
d3340af6863749a808201b12675cff088f7b0a506fd1

## Underskrifter

2022-09-12 16:28:13 (CET)



**Hans Rudling**

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

2022-09-12 09:27:24 (CET)



**Caroline Ödin**

caroline.odin@fabege.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



**Prisdialogen 2023 samrådsmöte nr 3 (22 09 05)**

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:

b54f400f7d1e6a4b2b4062fb48b1a6c54ed69a40f79b6d9f707e5b3c549fdec283342d8aaab2c3be2baeebefd4a1d76aee1c3f816d59791029ca92ef4a2ba7



**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 handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.