Ärende	Datum	Klockan
Protokoll – Prisdialog 2026 Samrådsmöte 3 – Kontor och lokaler	2026-09-08	09:30-11:30

Närvarande:

Kunder, på plats: Fabege, AMF Fastigheter, SISAB, Fastighetsägarna Stockholm, Fastighetskontoret, Castellum Stockholm AB, AFA Fastigheter

Kunder, digitalt (Teams): Akademiska Hus, Atrium Ljungberg, Bonnier Fastigheter, Corem, Grand Hotel, Hifab, Hufvudstaden, Jernhusen, JM, John Mattson, Newsec, Olov Lindgren, Region Stockholm, SFV, Skandiafastigheter, Sophiahemmet, Vasakronan, Victoriahem, Wahlin Fastigheter, Wallenstam

Stockholm Exergi (SE): Emil Berg-Lundfeldt, Linda Hernström, Jenny Warbo, Jonas Wallenskog, Martin Marklund, Stefan Lindskog, Suleiman Said, Tomas Esselin, Ebba Ohlsson, Thomas Bäckström, Anders Egelrud, Göran Christensson, Jimmy Renström.

Punkt 1

Inledning

Val av protokollförare och justerare

Protokollförare: Jonas Wallenskog, Stockholm Exergi

Justerare: Christer Forsblad, AMF Fastigheter

Punkt 2

Årets samrådsprocess och inkomna kundinspel

På Samrådsmöte 2 efterfrågades tydligare återkoppling kring avkastningskrav för fjärrvärmeaffären. SE svarade att någon siffra inte finns att kommunicera, men så som avkastningen varit historiskt kan sägas vara bedömd som godtagbar från ägarhåll.

Stockholm Exergi nämnde att kundinspelen sedan sist renderat i en plan för hösten att involvera Profu i en gemensam kundfokusgrupp kring alternativkostnadskyl och dess beräkningar, mer om detta senare i mötet.

Punkt 3

2027 års prisändring och 2028–2029 års prisprognos

	Fjärrvärme	Fjärrkyla
Prisändring 2027	2,5 %	3,0 %
Prognos 2028	0–5 %	1-6 %
Prognos 2029	0–5 %	1-6 %

Fjärrvärme:

- Energipris < -3 C behålls oförändrat. Effektkomponenter höjs något mer, övriga energipriser något mindre. Bonus/avgift returtemperatur oförändrad. Prislistans totala balans mellan effekt/energi förändras endast marginellt.

Fjärrkyla:

- Jämnt fördelat på samtliga priskomponenter. Bonus/avgift returtemperatur oförändrad.

Kommentarer

Fabege anser att det är för snävt att enbart titta på alternativet kommande tre år.

AMF Fastigheter håller med och säger att SE gör sin egen bild irrelevant, om man inte räknar på samma sätt som sina kunder räknar på.

	SE förklarade att prisdialogen ställer krav på redovisning och prognos för fjärrvärmepriset kommande tre år och att bolaget därför strävar efter att redovisa alternativet på motsvarande sätt. Effekt- och energitäckningsgraden på 55 procent ifrågasattes. Fabege påpekade att den borde kunna förändras om elpriserna förändras, tex att de nu över sommaren 2026 stigit med 30 procent. SE svarade att beräkningen om optimal effekttäckningsgrad inte gjorts om under sommaren, men att utfallet av optimum är en tämligen flack kurva – effekttäckningsgraden ska röra sig ganska långt från 55 % för att ge en märkbar skillnad på slutresultatet. SE betonade också att det inte är rimligt att göra om alla beräkningsförutsättningar inför varje samrådsmöte. Fastighetsägarna jämförde (Stockholm Exergis spann på 0–5 procent) med Vattenfalls spann om 1 procent och frågade varför SE:s spann är betydligt bredare. SE svarade att SE inte är trygga med ett alltför snävt spann givet nuvarande marknads-/omvärldsläge. Fabege framförde att även negativa intervall borde beaktas. SE betonade den realprissänkning 0 procent i praktiken skulle innebära, och att bedömningen är att det inte är en rimlig prognos att innefatta ett minus-spann i prognosen. Frågor inkom via chatten om relationen mellan komponenterna effekt/energi i prismodellen framöver. SE förtydligade verbalt att en viss ökning av effektandelen över tid inte är utesluten utifrån den kunskap som finns i dag.
4	**Uppdateringar sedan Samrådsmöte 2** Elnätskostnader Efter inspelen på Samrådsmöte 2 har SE gjort en genomlysning av hela beräkningsmodellen för elnätskostnad. Det har resulterat i att elnätskostnaderna reducerats något, med närmare 20 kr/MWh. Det har skett genom att de 10 ingående referensåren justerats fram så att 2025 ingår (tidigare ingick 2014–2023, numera 2016–2025). Det medför att urvalet av vilka specifika kundprofiler som ingår också har justerats, vilket reducerar totalkostnaden för elnät (med runt 8–9 procent). Fabege frågade om att inte räkna med den fasta delen i elnätskostnaden också var en förändring som gjorts under sommaren. Stockholm Exergi svarade att den fasta delen aldrig har varit prissättande, men att frågan absolut har varit uppe för diskussion internt. Sedan 2024 har Ellevio höjt den fasta avgiften med nästan en faktor 5, samtidigt som de övriga delarna i det närmaste lämnats oförändrade. Det är tufft för fjärrvärmens konkurrenskraft men förhållningssättet är att fastighetsägaren redan sitter på den fasta avgiften oavsett val av uppvärmningslösning.

	På Samrådsmöte 2 pratades det om sammanlagringseffekt mellan en bergvärmeanläggning och fastighetsel vad gäller effekttoppar. Stockholm Exergi håller med om det men modellerar fastighetselen som en helt platt last. Stockholm Exergi har inte tillräckligt med kunskap/information om hur mycket en sådan sammanlagringseffekt bör påverka. Denna fråga tas naturligt med i höstens vidare arbete kring alternativkostnadskalkyler ihop med Profu. Fabege lyfte att elbilsladdning borde räknas in. Stockholm Exergi hänvisade till Energimyndighetens statistik att det fortfarande är en låg andel flerbostadshus byggda före år 2000 som har elbilsladdning, varpå typhuset inte anses ha det, ännu.
5	**Uppdaterad alternativkostnadskalkyl** Fabege poängterar åter att SE tittar väldigt kort (framåt i tiden) för att anse sig arbeta efter prisstabilitetsprincipen. Stockholm Exergi svarar att längre tidshorisont ökar osäkerheten och reser än svårare frågor om vilka prognoser som ska användas. Vasakronan ställde frågan hur stor andel av kunderna Stockholm Exergi är konkurrenskraftiga med eller ej. Stockholm Exergi svarade att det gjordes en sådan analys för första gången i våras, som visade på att fjärrvärme är konkurrenskraftigt mot merparten av alla mätpunkter. AMF Fastigheter gjorde inspelet att det är ingen tvekan om att fjärrvärme är samhällsnyttigt, men ska fjärrvärmekunderna bära hela kostnaden för det? Konstaterade att det mest är ett filosofiskt inspel, väntar inget svar eller kommentar på det. Fabege invände mot beräkningsantagandet att fjärrvärmecentralen beräknas behöva reinvestering först år 10, att det blir orättvist i jämförelsen mot bergvärme där grundinvesteringen tas direkt vid kalkylperiodens start. Stockholm Exergi sa att anledningen till det är det generella mediantänket, att det statistiskt är osannolikt att en genomsnittskund behöver reinvestera i sin fjärrvärmecentral här och nu. Det poängterades också att Stockholm Exergi noga analyserat statistik på kundtapp och ålder av fjärrvärmecentral, där det konstaterats att det inte går att se något sådant samband. Slutsatsen är att det primärt är andra faktorer som spelar in när fjärrvärme väljs bort, gammal fjärrvärmecentral verkar inte vara en drivande faktor. AMF Fastigheter sammanfattade diskussionen med att det verkligen borde finnas differentierade prislistor, så att olika segment får relevanta saker att diskutera och jämföras emot. Stockholm Exergi bekräftade det inspelet och ger medhåll, att det är något det jobbas hårt med. Fastighetsägarna önskar en sammanslagning av samtliga förändrade parametrar i känslighetsanalyserna, för att på så vis åskådliggöra mer sanningsenliga max/min-utfall. Stockholm Exergi ska komplettera med det.

Castellum frågade hur produktionskostnaderna kommer in med avseende på fjärrkylan.

Stockholm Exergi svarade att värdebaserad prissättning gäller även för fjärrkylan.

AMF Fastigheter undrade vart det så kallade kometdiagrammet tagit vägen i känslighetsanalyserna (som visade på Samrådsmöte 2). Det önskas åter till nästa års prisdialog.

Stockholm Exergi tar med sig att utveckla den typen av analyser till dess.

6 Fortsatta samarbeten

Stockholm Exergi har följande pågående och kommande samarbeten. Hör av er till er kundansvarige eller respektive kontaktperson för att delta.

Område	Kontaktperson
Ny prismodell fjärrkyla	Jonas Wallenskog
Alternativkostnadskalkyl ihop med Profu	Emil Berg-Lundfeldt
Dynamiska prismodeller	Michael Gullberg
Prosumentsamarbeten	Michael Gullberg

7 Summering och nästa steg

Önskemål om att försöka undvika skolavslutningar för Samrådsmöte 2 i början av juni.

Flertalet deltagare önskar att få prisjusteringen även i utskicket en vecka innan sista mötet, för att kunna förbereda sig på ett bra sätt.

Det framfördes att fjärrvärmen utöver ekonomi även utmanas avseende miljöprofil och utsläppsvärden.

Fabege argumenterade att fjärrvärmens mervärden "enkelhet och trygghet" inte är tillräckliga för alla kunder samt att förväntningarna på utfasning av fossila inslag har flyttats fram från tidigare mål på år 2030 till senare årtal.

Stockholm Exergi beskrev avfallsförbränningens utsläpp som en nationell angelägenhet och betonade att plasten är en utmaning. Investeringar, stora sådana, har gjorts i utsorteringsanläggningar men frågan bedöms fortsatt vara bekymmersam. Det framhölls att fjärrvärmekunderna inte bör bära hela kostnaden och att bolaget vill lösa frågorna tillsammans med kunder och andra aktörer.

Fastighetsägarna framförde att skälen för att välja fjärrvärme fortsatt behöver vara ett bättre och stabilare pris. I dagsläget upplevs detta som tveksamt och högre ambition efterfrågas (av Stockholm Exergi).

8 Beslut och åtgärder

- Stockholm Exergi fastställde prisändringen för 2027 till 2,5 procent för fjärrvärme och 3,0 procent för fjärrkyla, samt prognosintervallet 0–5 procent för fjärrvärme både 2028 och 2029.
- Stockholm Exergi ska komplettera känslighetsanalyserna med en sammanslagning av förändrade parametrar för att tydliggöra möjliga max- och minutfall.

	• Stockholm Exergi ska utveckla analyserna av det så kallade kometdiagrammet (figuren med samtliga mätpunkter i samma diagram) till nästa års prisdialog. • Frågor om sammanlagringseffekt (el), elprisernas hantering i kalkylen och hållbarhets-/utsläppsaspekter tas vidare i kommande arbete och dialoger. • Stockholm Exergi fortsätter de presenterade samarbetena inom ny prismodell för fjärrkyla, alternativkostnadskalkyl med Profu, dynamiska prismodeller och prosument-samarbeten. • Inför kommande prisdialoger ska önskemål beaktas om att undvika skolavslutningar vid Samrådsmöte 2 och att skicka ut prisjusteringen inför sista mötet.

Stockholm, 2026-09-08

Vid protokollet
Jonas Wallenskog, Stockholm Exergi

Justerat av
Christer Forssblad, AMF Fastigheter

Bilaga 1	Frågor och svar från mötets Teams-chatt
	Vasakronan: Jag har en fundering kring prognosen för de olika priskomponenterna. Ni valde att höja effektkostnaden mer än övriga komponenter 2027. Denna gång var skillnaden liten, men tror ni att ni kommer fortsätta höja effektkostanden mer över tid? - SE svarar i mötet; SE förtydligade verbalt att en viss ökning av effektandelen över tid inte är utesluten utifrån den kunskap som finns i dag. Jernhusen: Angående elpriser och kalkylhorisont. Jag tycker man borde ha ett längre perspektiv och inte bara titta på året efter. Med att uppdatera elterminerna löpande när man kliver in i året kommer ju ert elpris alltid vara högre (och primärt påverka nästkommande år mest) än om man jobbar långsiktigt med portföljförvaltning och arbetar för billigare priser över tid. - SE tar med sig detta också, och kommer utvärdera samt diskutera vidare hur elpriser kan hanteras på ett rimligt sätt i kalkylen. Jernhusen: Vi diskuterar gärna mer om hållbarhet framöver också, vi räknar nu med plastbaserade utsläpp i våra mål och där påverkar fjärrvärmens klimatpåverkan väldigt mycket, särskilt när det finns avfallsförbränning - SE är eniga om att detta är högst relevant och kan inkluderas inom ramen för något/några av samrådsmötena i Prisdialogen.