



FASTIGHETEN NILS HOLGERSSONS UNDERBARA RESA GENOM SVERIGE

- En avgiftsstudie för år 2002 -

Förord

Värme, varmvatten, vatten och avlopp, el och renhållning tillhör de nödvändiga nyttigheterna i alla bostadshus. Sättet som de produceras på inverkar på de boendes komfort och på miljön i stort. Vidare utgör kostnaden för dem i genomsnitt en tredjedel av den totala boendekostnaden för flerbostadshus. Den sammanlagda kostnaden för dessa nyttigheter uppgår uppskattningsvis till 35 miljarder varje år för hus som upplåts med hyresrätt och bostadsrätt. Inte minst kostnadsaspekten gör att dessa frågor är viktiga för alla fastighetsägare, bostadsrättshavare och hyresgäster. Också det faktum att många av verksamheterna bedrivs i kommunala eller enskilda monopol innebär att de behöver granskas inte minst med avseende på priserna.

Sedan åtta år tillbaka utger årligen Avgiftsgruppen, som bildats av HSB Riksförbund, Hyresgästernas Riksförbund, Riksbyggen, SABO och Fastighetsägarna, rapporten ”Fastigheten Nils Holgerssons underbara resa genom Sverige”. I denna redovisas fakta bland annat om de kostnadsskillnader som föreligger mellan olika kommuner.

Samarbetspartners för årets undersökning då det gäller faktainsamlingen har varit Energimyndigheten, Svenska Fjärrvärmeföreningen, Svenska Renhållningsverksföreningen och Svenskt Vatten. Samarbetet med branschorganisationerna har fungerat väl och har varit till stor fördel då det gäller att på ett smidigt sätt skaffa fram korrekta fakta. Samarbetet har också bidragit till att en nära nog 100%-ig svarsfrekvens kan uppvisas beträffande de flesta kostnadsslagen.

EKAN Gruppen i Jönköping har liksom tidigare år ansvarat för faktainsamlingen och arbetet med sammanställning och analys av materialet.

Också årets rapport uppvisar anmärkningsvärt stora prisskillnader mellan leverantörerna. Avgiftsgruppen hoppas därför att det förhållandet ska kunna bidra till att skapa debatt på det lokala planet, vilket förhoppningsvis leder till åtgärder som gör att höga priser kan sänkas till gagn för konsumenterna.

Avgiftsgruppen vill framföra ett stort tack till sina samarbetspartners och EKAN Gruppen för väl utfört arbete med årets ”Holgerssonrapport”, som vi hoppas ska vara till nytta för alla dem som vill skaffa sig korrekt prisinformation om några viktiga nyttigheter i boendet.

Stockholm i augusti 2002

Avgiftsgruppen

Innehållsförteckning

Förord	2
Innehållsförteckning	3
1. Sammanfattning	4
1.1 Förutsättningar	4
1.2 Att jämföra taxor och avgifter	4
1.3 Resultat	5
2. Avfall	8
2.1 Fastighetens förutsättning	9
2.2 Framtida krav inom avfallsområdet	9
3. Vatten och avlopp	11
4. El	13
4.1 Prisanalyser	13
4.2 Prisinformation - datainsamling	14
6. Oljeeldning och sotning	26
7. Totalkostnad	27
7.1 Kommuner med ett innevåarantal över 35.000	29
7.2 Kommuner med ett innevåarantal mellan 15.000 till 35.000	30
7.3 Kommuner med ett innevåarantal under 15.000	31

1. Sammanfattning

Följande undersökning har granskat taxe- och avgiftsnivåer i landets samtliga kommuner för år 2002. En flerbostadsfastighets kostnader för avfall, vatten och avlopp, el och uppvärmning och den totala kostnaden har jämförts.

1.1 Förutsättningar

Såsom metod för undersökningen har valts att ”förflytta” en bostadsfastighet genom landet och jämföra kostnader för sophämtning, vatten och avlopp, elförbrukning och uppvärmning. När det gäller uppvärmningskostnader har kostnader för fjärrvärme använts i de kommuner där fjärrvärmen är det dominerande uppvärmningsalternativet. I övriga kommuner har uppvärmningen ansetts ske med oljepanna.

Förutsättningar för fastigheten:

Yta	1 000 kvm
Antal lägenheter	15
Årsförbrukning	
Elenergi	
- Fastighetsel (35A)	15 000 kWh
- Hushållsel (16A)	34 500 kWh
Fjärrvärme	
- Energiförbrukning	193 000 kWh
- Flöde	3 860 m ³
Olja	25 m ³
Avfall	3 st 370 liters kärl/vecka
Vatten och avlopp	2 000 m ³

Tidigare genomförda undersökningar har visat på en relativt liten skillnad i kronor per kvadratmeter mellan fastigheten i den här undersökningen och större fastigheter. Därför har även denna undersökning valt att jämföra kostnaden för fastigheten enligt ovan. Målet för undersökningen har varit att få in uppgifter för samtliga kommuner i Sverige. Detta har uppnåtts till i det närmsta 100%.

Uppgifterna kommer från respektive kommuns tekniska kontor eller motsvarande för avfall och VA-taxor samt från energi- eller elföretag för fjärrvärme och elpriser. Enbart förbrukningsavgifter har beräknats. Oljepriser för de kommuner som inte har fjärrvärme kommer från SCB:s statistik. På grund av den höga täckningsgraden är materialet ett i det närmaste heltäckande underlag för vidare analys.

Alla nyttigheter utom VA-verksamheten finansierar verksamheten fullt ut genom taxeintäkter. För VA-kostnaderna finns angivet hur stor del som är avgiftsfinansierad. Finansieringsgraden avser förhållande under år 2001.

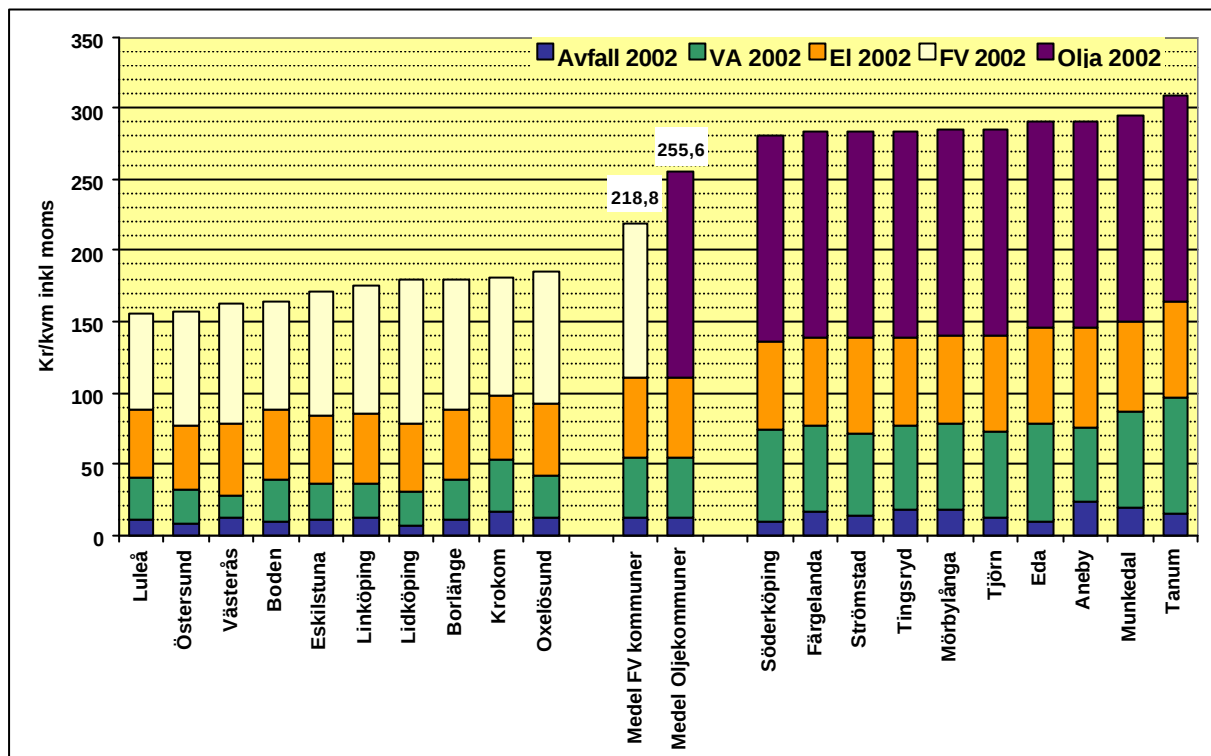
1.2 Att jämföra taxor och avgifter

Erfarenheten från tidigare undersökningar visar att det är möjligt att jämföra taxor även om förutsättningarna skiftar. Den nyttighet som är svårast att passa in i en mall är avfallshanteringen, men

det är också den som står för den minsta kostnadsdelen. I anslutning till redovisningen av varje nyttighet finns kommentarer om hur avgifterna har beräknats och vilka osäkerheter som finns i bestämningen av priset.

1.3 Resultat

Även denna undersökning visar på stora skillnader i taxenivåer. Störst spridning finner man bland avfalls- och VA-taxorna. Den största utgiftsposten gäller uppvärmningen där kostnaden för fjärrvärmen varierar mellan 68 och 147 kr/kvm inkl moms. Den höga oljekostnaden gör att kommuner utan fjärrvärme också får de högsta totalkostnaderna i studien. Vid oljeuppvärmning har kostnaden beräknats till drygt 145 kr/kvm inkl moms.



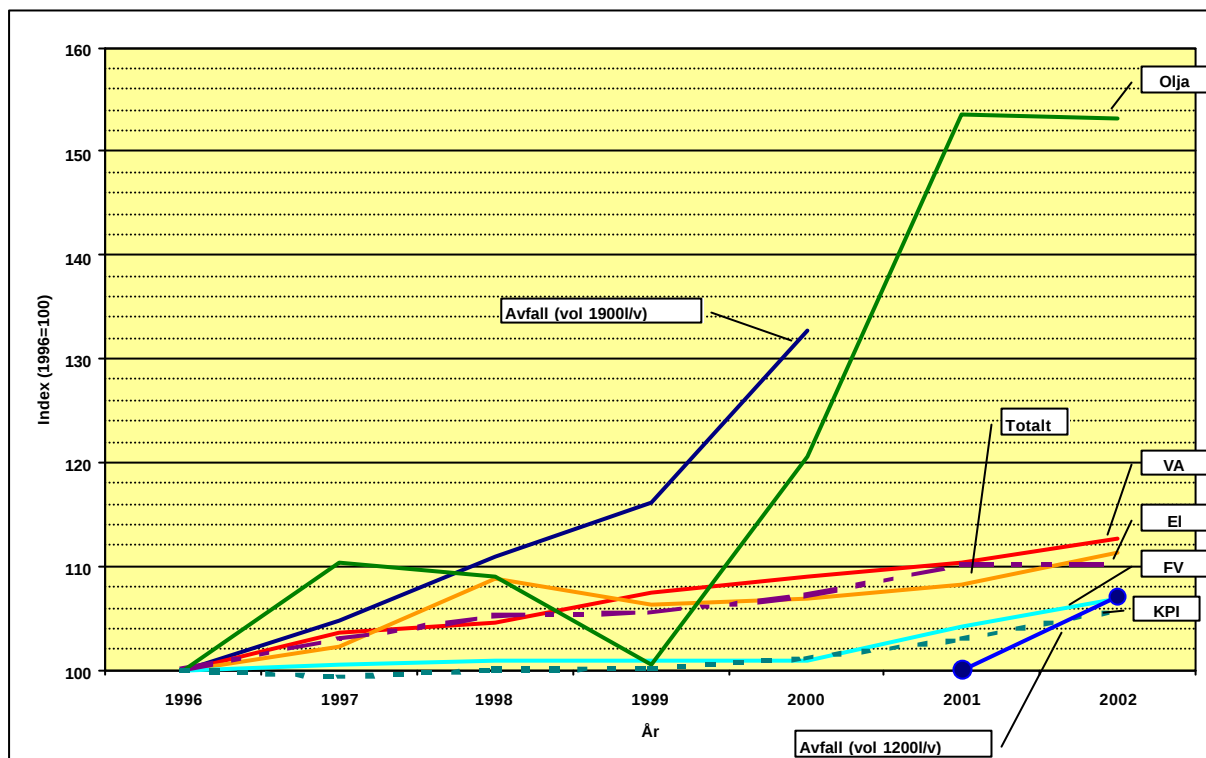
Figur 1: Kommuner med högst och lägst totalkostnad

Variationerna för exempelvis sophämtningen beror i många fall på hur tätt befolkad kommunen är och om den har stor andel fritidsboende. För VA-verken är kapitalkostnaden dominerande och kundtättheten ger direkt utslag i kostnaderna för verksamheten. Fjärrvärmen är dyrast på de orter där man investerat i nya, mindre värmeverk och de lägsta fjärrvärmekostnaderna uppvisar orter med sedan länge etablerad fjärrvärmeverksamhet. En låg totalkostnad för alla nyttigheter är dessutom förknippad med låg fjärrvärmekostnad. Oljepriset har i stort sett varit oförändrat sedan förra årets studie. Samtliga kommuner, med ett undantag, som redovisas som fjärrvärmekommuner har lägre kostnad för uppvärmning i jämförelse med oljebaserad uppvärmning. Det betyder också att de kommuner som har högst totalkostnad har oljeeldning som uppvärmningsform. En annan viktig iakttagelse är skillnaden i totalkostnad mellan staden och glesbygden. Skillnaden i medelvärden i kommunklasser efter innevarantal för fjärrvärmda kommuner kan uppvisa skillnader på närmare 35 kr/kvm. Risken är uppenbar att dessa skillnader kan komma att öka i framtiden.

Jämförelse mellan olika taxor kan aldrig bli helt rättvis. Förhoppningsvis kan undersökningar av den här typen ändå fungera som ett lokalt diskussionsunderlag. Skillnader i årliga driftkostnader mellan

olika uppvärmningsformer utgör ett viktigt beslutsunderlag för att övergå till en annan uppvärmningsform. Det som avgör valet är dock nästan alltid investerarens bedömning av hur investeringen ska förräntas. Andra viktiga bedömningsfaktorer för en fastighetsägare är miljöegenskaper, bekvämlighet och utrymmeskrav.

I det följande diagrammet visas utvecklingen för de undersökta nyttigheterna och för konsumentprisindex (KPI) mellan åren 1996 och 2000.



Figur 2: Utvecklingen av undersökta nyttigheter och KPI

Förutom den stabila generella prisutvecklingen speglad av KPI bör noteras att vi idag lever i en miljö med historiskt låga räntenivåer, vilket borde ha stor betydelse för kapitaltunga verksamheter som befinner sig i ett förvaltningsskede. Det borde således finnas gynnsamma objektiva förutsättningar för en nedåtgående pristrend för de undersökta nyttigheterna. Det är därför inte tillfredsställande att konstatera att prisnivå för t ex VA fortfarande ökar. För fjärrvärme och el ser vi en ökande pristrend. Oljepriset påverkas av det internationella oljepriset och av valutakursförändringar. Fjärrvärmepriset i viss utsträckning, oljepriset och elhandelspriset påverkas av de relativt stora skattehöjningar som kommit till följd av den sk gröna skatteväxlingen. Priserna för VA, avfall och elnät är nationellt skapade och nationellt påverkbara, inte minst genom det dominerande inslaget av kommunala huvudmän.

Prisutvecklingen på avfall kräver en speciell kommentar. Medelvärde på avfall steg kraftigt, med 14,5 % mellan åren 1999 och 2000, vilket skall jämföras med ett nära nog oförändrat KPI under samma period. Hälften av kostnadsökningen år 2001 kunde förklaras med att en deponiskatt infördes. I förra årets undersökning har den efterfrågade volymen sänkts med ca 40%, till en volym motsvarande 3 styck 370 liters kärl vi veckohämtning.

Sammantaget anser avgiftsgruppen fortfarande att det behövs en betydligt mer ingående debatt och analys över hur man åstadkommer effektivitet för dessa studerade branscher. Detta gäller även förhållandena inom elhandelsområdet.

2. Avfall

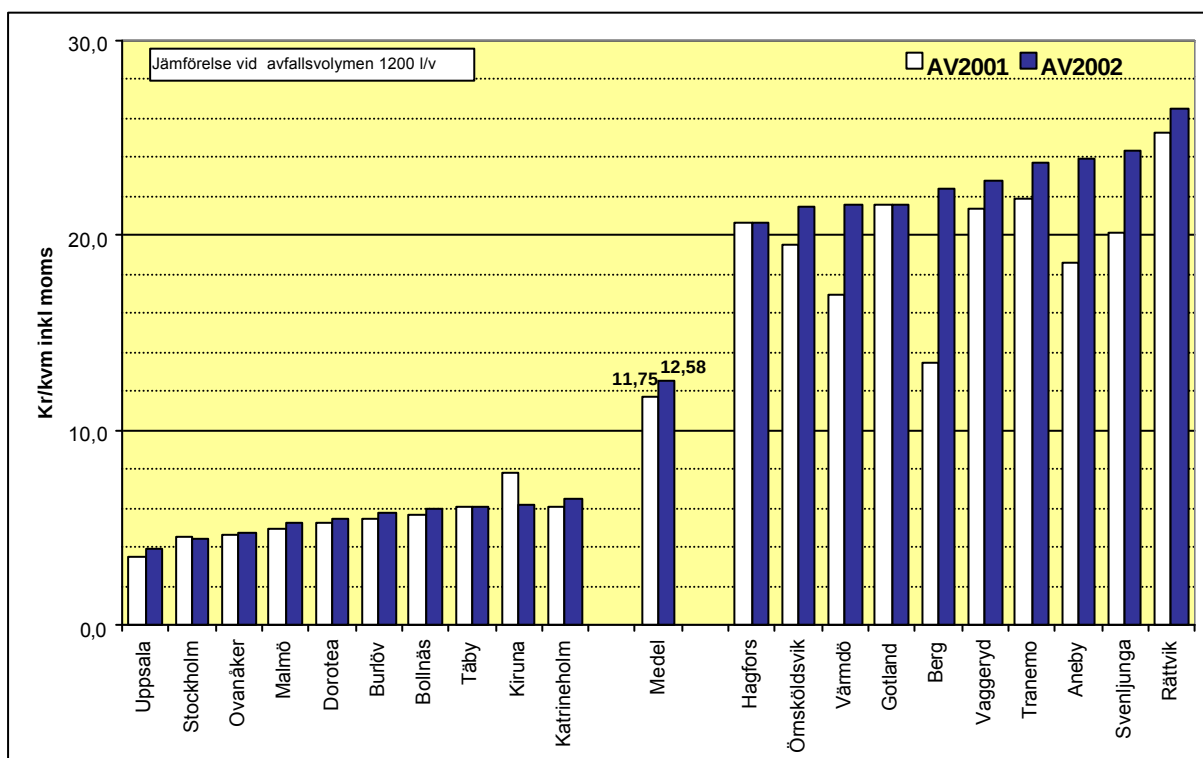
Tidigare års redovisningar av kostnaden för att ta hand om avfall har visat på kraftiga variationer mellan kommunerna. Detta är fallet även för 2002 redovisning. Variationen för avfallskostnaden är fortfarande större än för övriga studerade kostnadsslag. Kommunernas olika lösningar varierar mycket varför det är svårt att få en entydig och enkel redovisning. De flesta kommuner har infört kärllhantering och allt fler kommuner jämfört med tidigare undersökning delar upp avfallet i en komposterbar och en brännbar del. Förpackningsåtervinning är väl utbyggd i kommunerna. Detta i kombination med kompostering gör att avfallsmängden att frakta bort från bostaden minskar och ger därmed lägre kostnader för kunderna. Avfallsflödena för hushållsavfall till olika behandlingsformer under föregående år framgår av tabellen nedan.

Avfallsbehandling 2001 Källa: Svensk avfallshantering 2002, RVF

Materialåtervinning	28,9%
Biologisk behandling	9,9%
Förbränning	38,3%
Deponering	22,4%
Farligt avfall	0,5%

Kommunerna/renhållningsverken har börjat med rutiner för att ta hand om sorterat och miljöfarligt avfall som elektronikskrot och liknande med ökade kostnader som följd.

Kommunernas olika sätt att hantera den nya situationen avspeglas i taxorna som ofta ändras kraftigt antingen uppåt eller nedåt. Allt avfall samlas ej heller in vid källan utan fordrar i hög grad hushållens eller fastighetsägarens medverkan.



Figur 3: Kommuner med högsta och lägsta avfallskostnad (vid efterfrågad avfallsvolym på ca 1200 l/vecka)

Diagrammet ovan visar kommuner med lägst och högst avfallskostnader samt medel för undersökningen vilket var 11,7 kr/kvm år 2001 och 12,6 kr/kvm år 2002. Förändringen mellan åren är drygt 7%. Om hänsyn tas till att utvecklingen mot mindre insamlade mängder fastighetsnära så ligger kostnaden för insamlingen i stort sett på samma nivå idag som för fem år sedan.

25% av kommunerna har lämnat uppgifter om alternativ kostnad vilket oftast varit relaterat till mindre insamlad volym. Två kommuner har endast lämnat uppgifter om alternativa kostnader och volymer, Uppsala och Kil. Dessa kommuner finns redovisade med sina alternativa kostnader i redovisningen ovan. Deras insamlade avfallsvolym är ca 2/3-delar av den efterfrågade. I Bilaga 2 redovisas även den alternativa kostnaden som kommunerna redovisat.

Deponiförbuden för dels brännbart avfall år 2002 och för organiskt avfall år 2005 kommer sannolikt att driva upp avgifterna då kostnaderna för avfallsbehandling för de flesta kommunerna kommer att öka. Ökningen på ca 7% mellan 2001 och 2002 är delvis en indikator på detta. I vissa intervjuer med småkommuner har detta framkommit och den ökade behandlingskostnaden har inneburit en åtminstone en fördubbling av avfallsavgiften vid jämförbar mängd avfall.

2.1 Fastighetens förutsättning

För fastigheten i undersökningen har följande antagits:

- o En fastighet med 15 lägenheter, 1000 kvm boyta och motsvarande 5 st 240 liters säckar (för kärl: 3 st 370 liters kärl eller 2 st 660 liters kärl) med hämtning en gång i veckan.
- o Hämtningspoäng mellan 30-50, hämtavstånd 9 m. Inga trappor eller dörrar i hämtningsväg.
- o Kärlhyra och grovsophämtning ingår i avgiften. Om så inte är fallet; fyll i kostnaden under övriga avgifter. Anta "normal" mängd grovsopor.
- o Ingen komprimering.
- o Kommuner med uppdelning av avfall i brännbart och organiskt har själva redovisat uppdelningen.

I de flesta kommuner finns något taxealternativ som stämmer överens med de givna förutsättningar. För de kommuner som har 14-dagarshämtning räknas med dubbla säck- eller kärlmängden, 6 st 370-literskärl eller 10 st 240 liters säckar. Vid avgift i kr/kg har fastighetens avfallsvikt varit normerad till ca 4987 kg/år. Underlaget för beräkning av avfallsvikten är hämtad från plockanalyser som genomförts av REFORSK.

Allt fler kommuner tillämpar källsortering med uppdelning i vått och torrt avfall och/eller någon form av kompostering. För att jämföra sådana taxor krävs nya och betydligt mer detaljerade antaganden för att jämföra fastighetens kostnader. I praktiken är detta mycket svårt då kommunerna har så totalt skilda taxekonstruktioner och insamlingsmetoder. En komponent som det visat sig svårt att i praktiken få med i kostnadsbeskrivningen är grovsophämtningen då den hos många kommuner inte längre erbjuds. Detta visar också svårigheten att få med de olika servicenivåer som faktiskt erbjuds fastighetsägaren beroende på vilken kommun som studeras.

2.2 Framtida krav inom avfallsområdet

Avfallsområdet är satt under stora förändringar vilket sannolikt kommer att leda till ökade kostnader som på olika sätt kommer att flyttas över på fastighetsägare eller hyresgäster antingen i form av ökade

kostnader eller ökad tidsinsats för källsortering och transport. De förändringar som kommer att genomföras inom den närmsta femårsperioden är bl a:

- o Deponiförbud av brännbart avfall (år 2002)
- o Deponiförbud av organiskt avfall (år 2005)

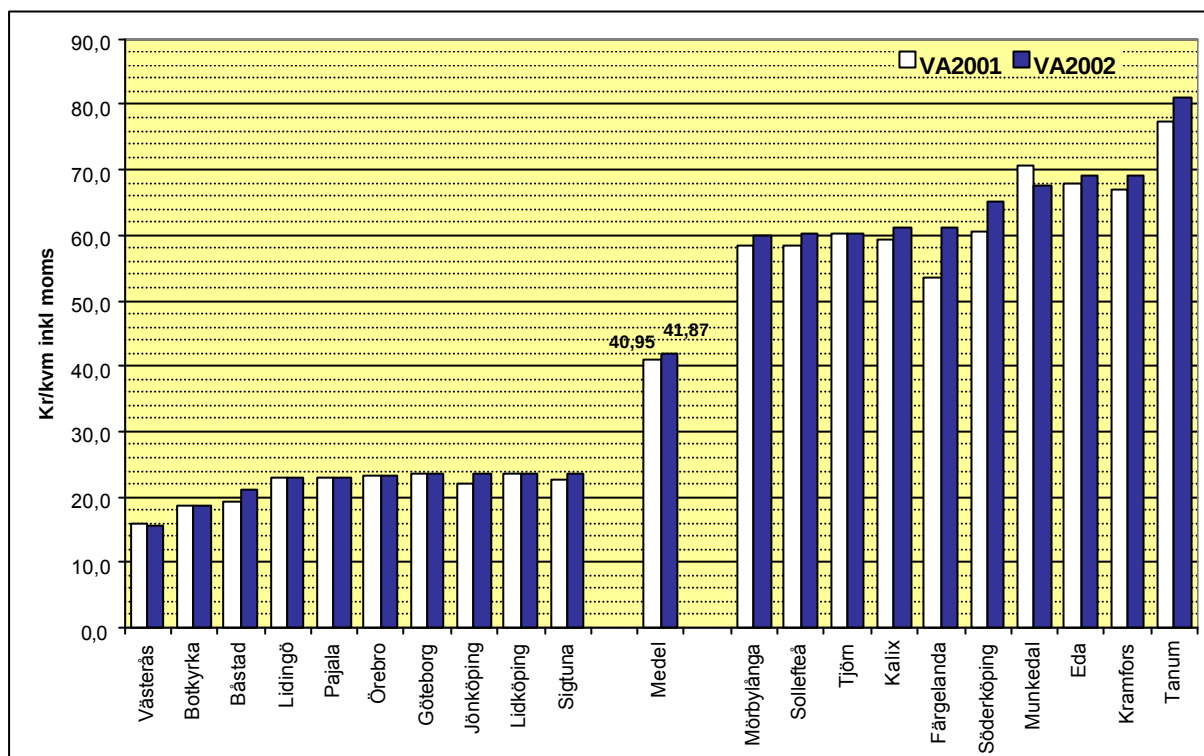
Det finns också diskussioner kring införande av förbränningsskatt vid användning av avfall som bränsle. Denna typ av beskattning finns redan i våra grannländer Danmark och Norge.

Förberedelserna för att möta dessa krav ser mycket olika ut för kommunerna vilket kan innebära att kostnadsutvecklingen för avfallsområdet kan komma att stiga ytterligare.

3. Vatten och avlopp

Taxorna för vatten och avlopp förändras inte i sin uppbyggnad på samma sätt som avfallstaxorna. VA-systemet är inte lika lätt att förändra och ger en stabilare situation.

Taxornas konstruktion skiljer sig något från kommun till kommun. I stort sett alla kommuner har en fast avgift och en avgift per kubikmeter förbrukat vatten. Till detta kommer i en del fall lägenhetsavgift och/eller mätaravgift. En del kommuner har en dominerande fast del medan de flesta har en låg fast del och en hög rörlig avgift.



Figur 4: Kommuner med högsta och lägsta VA-taxor

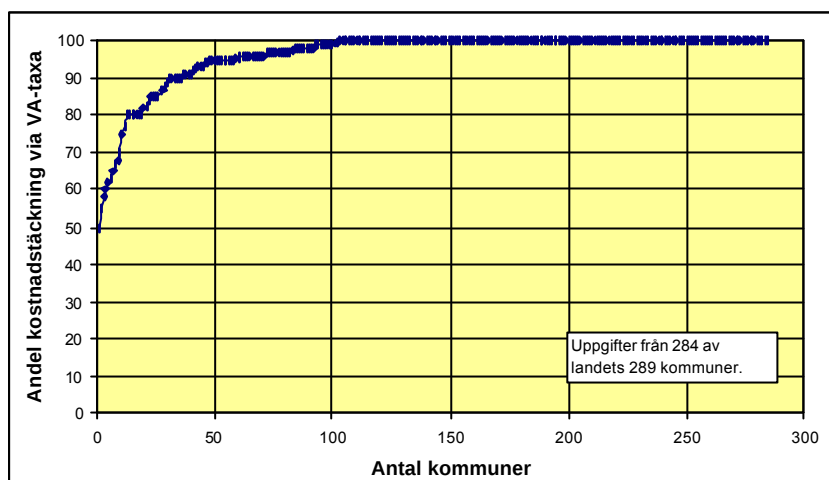
Diagrammet ovan visar kommuner med lägst och högst VA-taxor samt medel för undersökningen vilket var 41,0 kr/kvm år 2001 och 41,89 kr/kvm år 2002. I bilaga 1 finns samtliga uppgifter redovisade.

Medelvärde har stigit med 2,2 % mellan åren 2001 och 2002. Ökningen är något större än föregående år (1,5 % mellan 2000 och 2001). Större städer har högre kundtätthet och får därmed lättare att hålla nere sina taxor. De kommuner som ligger i topp har som regel lägenhetsavgifter i taxan. VA-avgiften har i många fall en indexkoppling. Denna fråga ställs inte i denna undersökning men framgår av VAV:s egen statistik för småhus så har ca 1/4-del av landets kommuner en indexreglerad burkningsavgift. I diagrammet ovan har ingen hänsyn tagits till hur stor del av kostnaden som finansieras genom skatter respektive avgifter.

Ingen hänsyn har heller tagits till anläggningsavgifterna.

VA-verksamheten är avgiftsfinansierad i olika hög grad (i bilaga 2 redovisas hur stor avgiftsfinansieringen är år 2002 för 284 av 289 kommuner).

Av redovisningen figuren 5 kan konstateras att ca 100 kommuner i olika hög grad finansierar sin



VA-verksamhet via den kommunala skatten. För 14% (ca 40 kommuner) är finansieringen över skattesedeln mer än 10%.

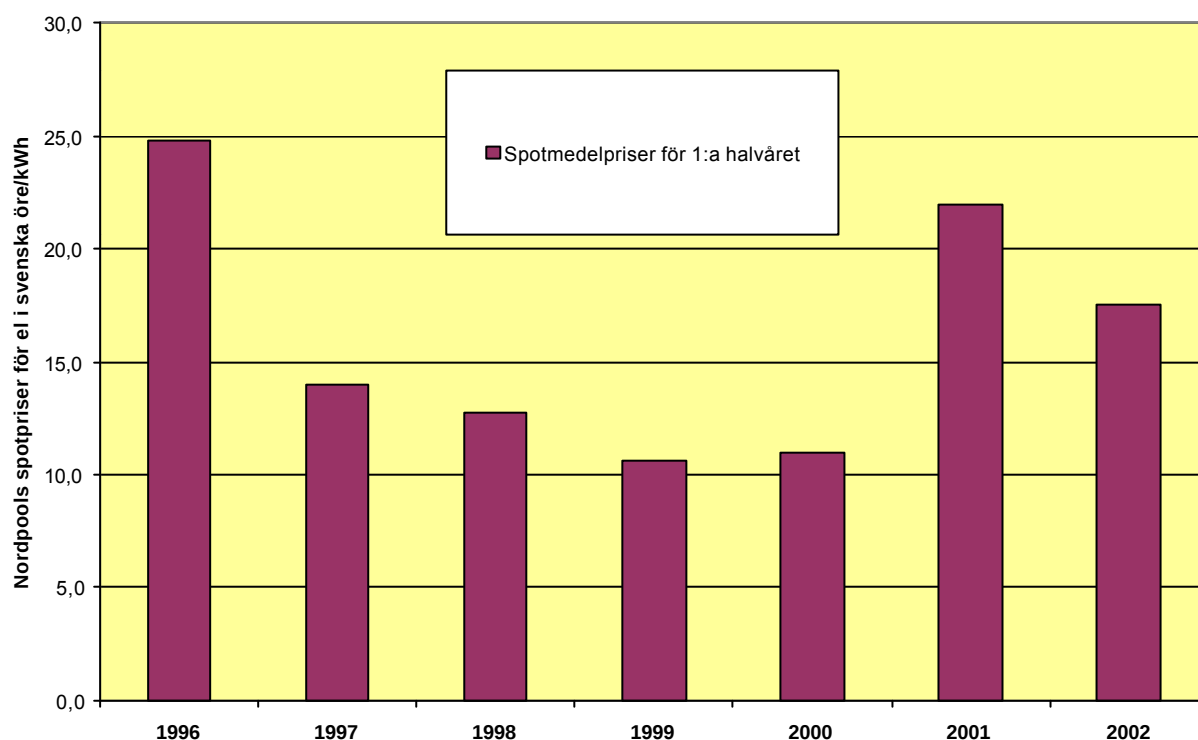
Större kommuner har ofta 100% kostnadstäckning. Pajala kommun är den kommun bland de tio lägsta som har en VA-verksamhet där 67% täcks via VA-avgifter.

Figur 5: Graden av avgiftsfinansiering för VA-taxor år 2002

4. El

4.1 Prisanalyser

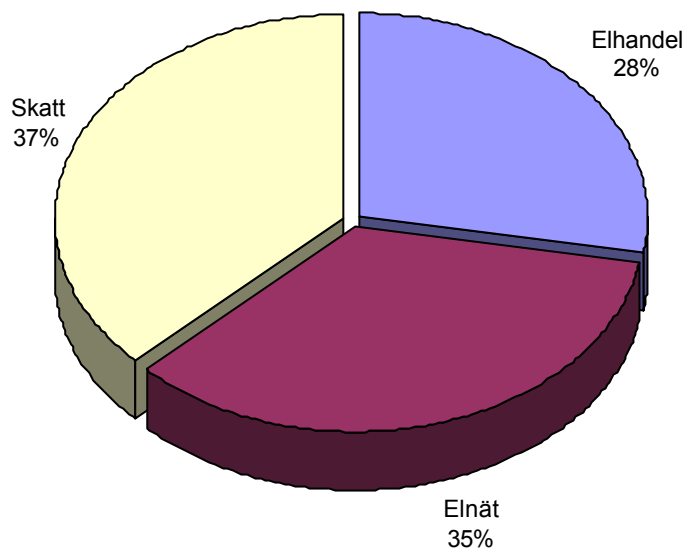
Den fria elmarknaden är nu inne på sitt 7:e år. År 1996, som var första året med fri elmarknad, kunde vi konstatera höga priser på kraftbörsen till följd av torrårsförhållanden. De följande fyra åren 1997-2000 har elpriserna varit utsatta för en mycket stark prispress, främst beroende på god vattenkrafttillgång. Under förra året 2001 steg elpriserna beroende på sämre vattentillgång men också beroende på att elkonsumtionen i det nordiska systemet stigit sedan avregleringen startade. En ytterligare omständighet kan vara att elproducenterna alltmer lärt sig den fria elmarknadens funktionssätt och att anpassa produktionen mer tydligt till efterfrågan. Elpriserna på NordPools s.k. spotmarknad illustreras i följande figur i form av medelvärden för det första halvåret resp. år. Priserna redovisas exkl. energiskatt och moms.



Figur 6: Medelpriser för första halvåret på NordPools spotmarknad redovisade för åren 1996-2002 (Källa: Nordpool)

Nu under första halvåret 2002 ligger alltså spotpriserna mellan 4-5 öre/kWh under förra årets nivå. Reglermagasinen fyllningsgrad för vattenkraft ligger i paritet med normalårets.

Den totala elkostnaden som redovisas i studien består av tre olika komponenter: nätavgift, elpris och skatt. Lägenheten i studien har en årsförbrukning på 2.300 kWh. Vi har vidare förutsatt att elpriset handlats upp i konkurrens antingen genom att teckna 1-årsavtal med befintlig elleverantör eller genom att byta elleverantör. Baserat på 2002 års medelvärden fås följande förhållanden mellan de tre priskomponenterna:



Den totala elkostnaden för detta exempel är 2.663 kr. Som synes är skatterna den största kostnadsposten i det totala elpriset för de flesta hushållen. Den utgörs av elskatten på energi(konsumtionsskatt) samt moms på alla kostnadselement. I vissa norrlandskommuner är elskatten på energi lägre, 14 öre/kWh exkl. moms i stället för 19, 8 öre/kWh exkl. moms, vilket sänker den totala elkostnaden med 167 kr.

4.2 Prisinformation - datainsamling

Eftersom undersökningen avser ett flerbostadshus har den dominerande tätortsdistributören valts då flera nätföretag förekommer.

Fastighetens elförbrukning delas upp i fastighetsel och hushållsel. Elföretagens mest förmånliga tariffer, vilket oftast är en s.k. enkeltariff, har använts. Förbrukningar och övriga förutsättningar framgår av avsnittet "Förutsättningar" ovan.

4.3 Redovisning av priser

I det följande redovisar vi både elpriser för de tio största elhandelsföretagen och nätavgifter för samtliga kommuner och därmed förknippat nätföretag. Den totala elkostnaden inklusive moms redovisas kommunvis och uttrycks i kronor per kvadratmeter.

4.3.1 Elpriser (konkurrensutsatt del)

Med en timfärsch spotmarknad och fastprisavtal som ibland justeras varje månad har vi i likhet med år 2001 valt att beskriva elmarknaden och elpriset för de tio största aktörerna vid halvårsskiftet år 2002. De flesta elleverantörerna erbjuder 1- 2 resp 3 – åriga avtalspriser. Priserna är rullande månadsvis vilket innebär att ett 1-årigt elavtal i princip kan byta prisnivå varje månad under hela året. För att få en jämförelse med de största företagen har vi också år studerat några av de elhandelsbolag som gjort sig kända som konkurrenskraftiga "outsiders".

I jämförelsen har tagits med ett exempel på ”outsider” i form av Storuman Energi AB.

Det av Storuman Kommun (ca 7 000 invånare) helägda Storuman Energi AB har under några år visat god konkurrenskraft.

De tio förstnämnda elhandelsbolagen som nedan studerats svarar för över 90 % av den svenska elförsäljningen.

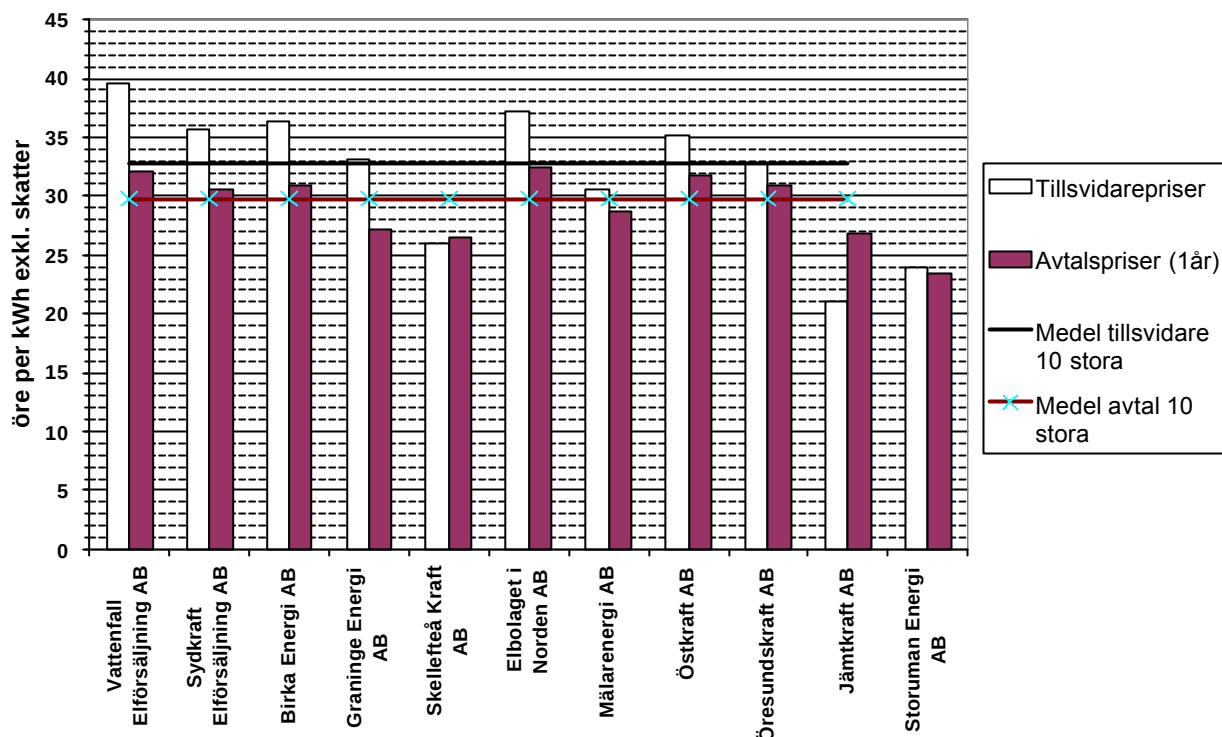
Samtliga elpriser har inhämtats genom direktkontakt med resp elhandelsbolags kundtjänst. För att få en rättvisande bild avser sammanställningen nedan prisläget halvårsskiftet år 2002 för samtliga redovisade elhandelsföretag. Undersökningen har valt att studera prisläget för:

1. Elpriset för avtalslös kund (**tillsviadarepris**), dvs. kunden faktureras det gamla koncessionspriset som fortfarande är den vanligaste affärssuppgörelsen mellan elleverantörer och svenska elkunder.
2. Elpriset för **ett 1- årigt avtal** tecknat i juni månad år 2001. Det finns både 2-åriga och 3-åriga avtalserbjudande men vi har valt att fokusera på 1-årsavtalet.

Tabell 1: Elhandelsföretag halvårsskiftet år 2002

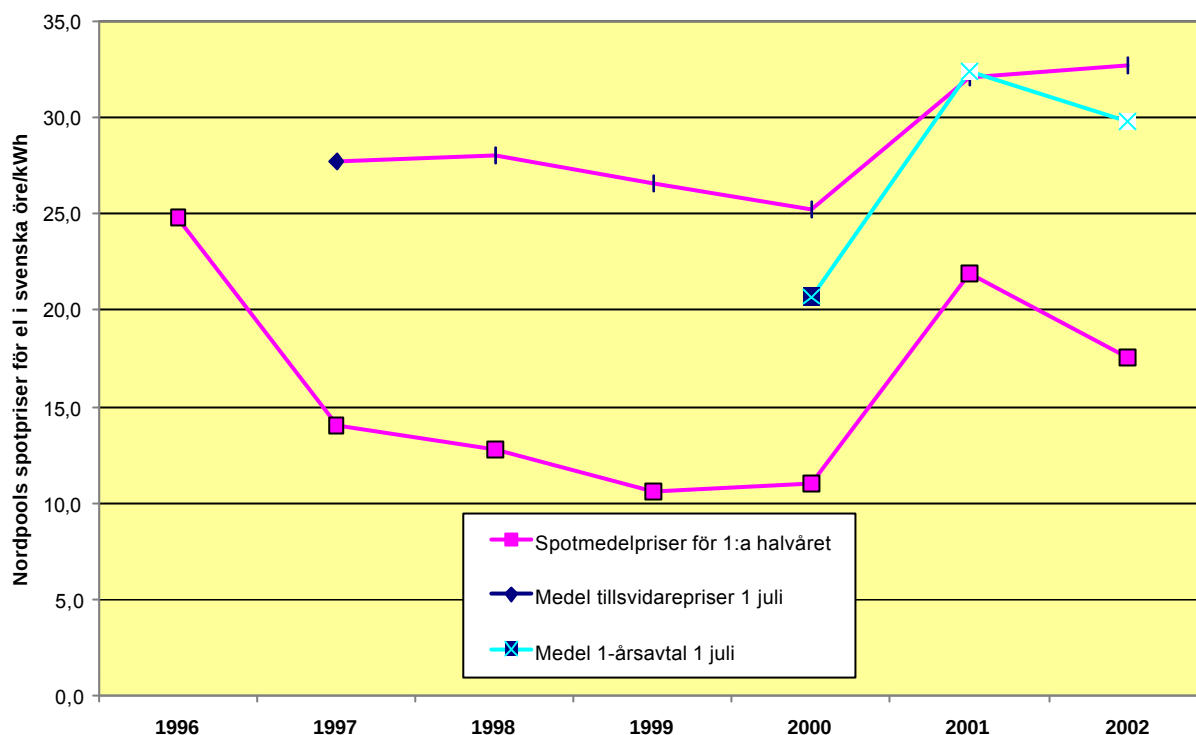
Elhandelsbolag	Tillsviadarepris		Avtalspris (tecknat juni 2002)	
	Fast avgift Kr/år	Rörlig avgift öre/kWh	Fast avgift Kr/år	1-år öre/kWh
Vattenfall AB	240 (240)	31,8 (33,8)	192 (240)	25,9 (27,9)
Sydkraft AB	190 (190)	29,5 (26,9)	190 (190)	24,5 (27,9)
Birka Energi	228 (188)	28,9 (27,9)	188 (188)	24,9 (26,9)
Graninge Energi AB	160 (200)	27,9 (27,9)	100 (200)	23,9 (26,3)
Skellefteå Kraft AB	0 (0)	26,0 (24,5)	96 (96)	23,4 (25,9)
Elbolaget i Norden AB	240 (180)	29,5 (28,2)	240 (180)	24,7 (27,5)
Mälarenergi AB	120 (120)	26,6 (26,6)	180 (180)	22,9 (26,6)
Östkraft AB	188 (180)	29,1 (27,9)	240 (240)	24,0 (26,8)
Öresundskraft AB	192 (152)	26,6 (28,9)	192 (152)	24,7 (25,1)
Jämtkraft AB	80 (80)	18,5 (18,5)	120 (120)	23,0 (25,5)
Storuman AB	0	23,9	0	23,5

Siffrorna inom parantes avser motsvarande uppgifter vid halvårsskiftet år 2001. Noterbart är också att Jämtkrafts tillsviadarepris erbjuds enbart inom företagets koncessionsområde. Tabellinformationen, som avser elhandelspris för både hushållsel och fastighetsel, har åskådliggjorts i nedanstående diagram:



Figur 7: Tillsvidarepriser och avtalspriser (1år) för elhandelsföretag vid halvårsskiftet år 2002 för typfastigheten

Medelvärdet av tillsvidarepriserna för de tio största företagen juni år 2002 var 32,7 öre/kWh exkl. elskatt och moms. Motsvarande medelvärden för år 2001 var ca 32,1 öre/kWh, dvs. ungefär lika. Medelpriset för 1-årsavtal som vid halvårsskiftet 2002 var 29,8 öre/kWh exkl. elskatt och moms. Motsvarande avtalspris för år 2001 var 32,4 öre/kWh, dvs. avtalspriserna har i medeltal sänkts med knappt 9 %. I nedanstående figur har inritats NordPools spotpriser för 1:a halvåret resp. år samt tillsvidarepriser och avtalspriser för 1 år så långt våra tidsserier sträcker sig för typfastigheten.



Figur 8: Elprisjämförelse, spotmarknad, tillsvidarepriser och 1-årsavtal med definitioner enligt förklaring

Det ovan visade spotpriset utgör en historisk beskrivning över de senaste halvårens utveckling medan 1 årspriserna avser priser för just 1 år framåt i tiden. Avtalspriserna är konkurrensutsatta eftersom en kund som vill gå in i ett kontrakt gör en mer eller mindre aktiv jämförelsen mellan bolagen. Man kan också i diagrammet se ett tydligt samband mellan avtalspriserna och börsutvecklingen såsom den speglas ovan. Däremot finns nu under år 2002 en tendens att tillsvidarepriset, som inte kan anses vara konkurrensutsatt, inte följer med ned i marknadspriset. Även om detta handlar om ett enskilt år, så har denna tendens hållit i sig under hela våren år 2002. Vi ska också komma ihåg att en överväldigande majoritet av lägenhetskunderna i Sverige just har denna kontraktsform. SCB redovisar att per 1 januari 2001 befinner sig ca 65% av landets alla elkunder i denna avtalsform. Eftersom villakunderna är en väsentligt mer aktivt kundsegment vad avser byte av elleverantör, kan vi räkna med att mer än 65 % av lägenhetskunderna fortfarande har tillsvidareavtal. Landets inaktiva lägenhetskunder betalar ett högt pris för sin inaktivitet. Vi ser också av tabellen att det finns företag som premierar sina trogna hemmakunder (lägenhetskunder som ej byter) såsom Jämtkraft, Skellefteå Kraft samt Storuman. Däremot har de tre största leverantörerna numera en konsekvent prispolitik, som innebär avsevärt högre tillsvidarepris än ett årsavtal. Sydkraft är det företag som mellan undersökningstillfällena i år och förra året ändrat sin prispolitik mest i denna riktning. Vi anser att de lägenhetskunder som ej agerar, dvs. inte ens lyfter telefonluren för att byta avtalsform med nuvarande elleverantör, skulle betraktas som trogna kunder, som inte skall straffas med marknadens högsta elpriser.

Vi vill alltså baserat på den tillgängliga informationen ge följande rekommendationer:

För det första vill vi uppmana landets lägenhetskunder att aktivera sig och att ingå ett specifikt avtal med antingen sin nuvarande elleverantör eller med annan elleverantör. Härvid kan man välja att antingen ha ett rörligt pris kopplat till NordPools spotpriser eller ett fast avtal på 1, 2 eller 3 år. Att ligga kvar i ett tillsvidareavtal ser vi som det sämsta alternativet. Om exempelvis en tillsvidarekund hos någon av de tre största handelsbolagen byter till en "uppskickare" i form av Storuman betyder

det en årlig förtjänst på ca 300 SEK, utan någon annan åtgärd än ett telefonsamtal. Om vi räknar totalt för landets alla inaktiva lägenhetskunder så skulle det uppskattningsvis röra sig om ca 350 miljoner kronor per år.

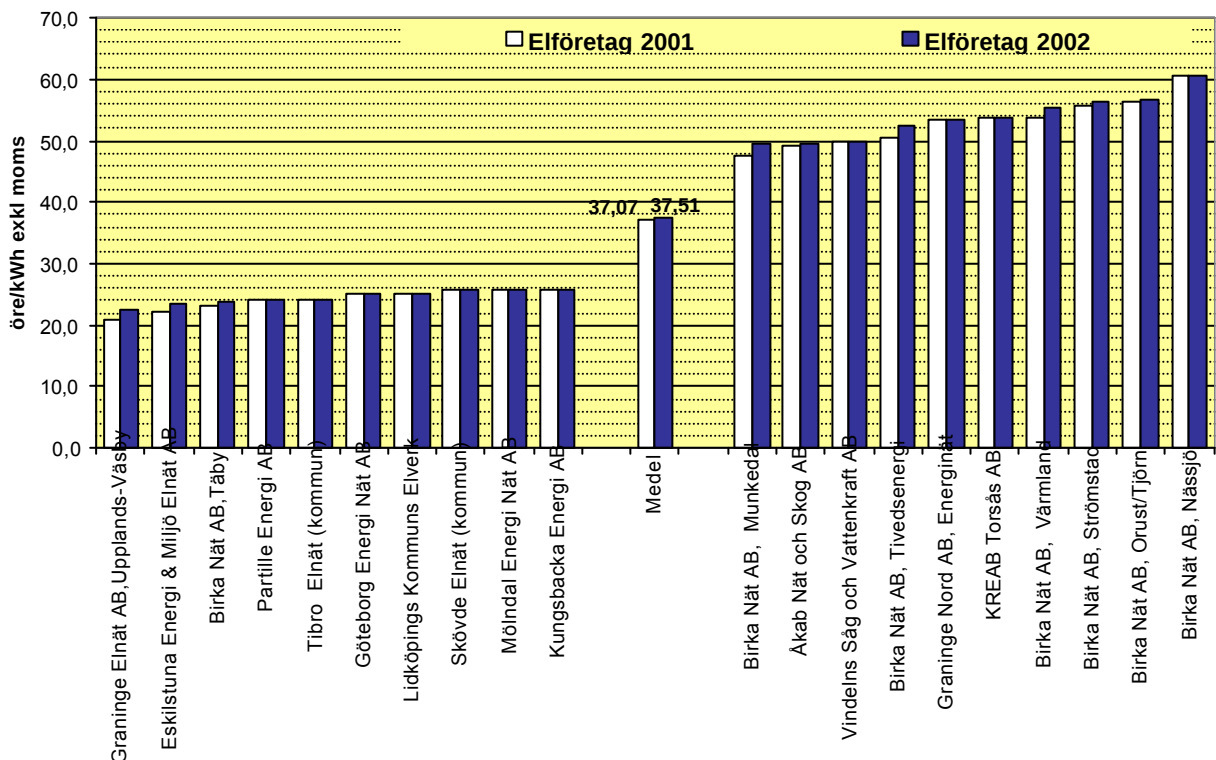
För det andra tycker vi att man borde diskutera införandet av en ny avtalsform, som premierar trogna kunder. Exempelvis kunde elföretagen erbjuda sina tillsvidarekunder ett elhandelsalternativ med en längre uppsägningstid såg sex månader eller 1 år. Ur elföretagens perspektiv skulle man dels få ett slags kvitto på en trogen kundstock och dels ha möjligheter att säkra upp elleveranserna på en terminsmarkand. Ur kundens synvinkel skulle det innebära att han mot en längre bindningstid får tillgång till ett konkurrensutsatt elpris. Nackdelen med dagens fasta 1-, 2- och 3 årsavtal är att kunden exponeras av en stor osäkerhet vid förnyelsetidpunkten.

4.3.2 Nätavgifter

På motsvarande sätt som för elpriser har en jämförelse gjorts för nätavgifter. Nytt för i år är att abonnemanget för fastigheten "nedsäkrats" från tidigare 63 A till 35 A. Till följd av detta har även 2001 års värden omräknats med 35 A säkring. I årets jämförelse har endast nätföretag medtagits som utgör dominerande nätföretag inom någon kommun. Samma redovisningsform gjordes i redovisningen för år 2001.

När det gäller storleken på nätavgifter så är företagens distributionsförhållanden en viktig parameter. Det betyder att nätföretag med få kunder per ledningskilometer (landsbygdsdistribution) har en högre naturlig nätkostnad än nätföretag med många kunder per ledningskilometer (tätortsdistribution).

De "fysiska förutsättningarna" är dock långtifrån den enda förklaringen till den relativt stora prisskillnaden mellan nätägarna.



Figur 9: Nätavgifter företagsvis (10 lägsta, medel, 10 högsta)

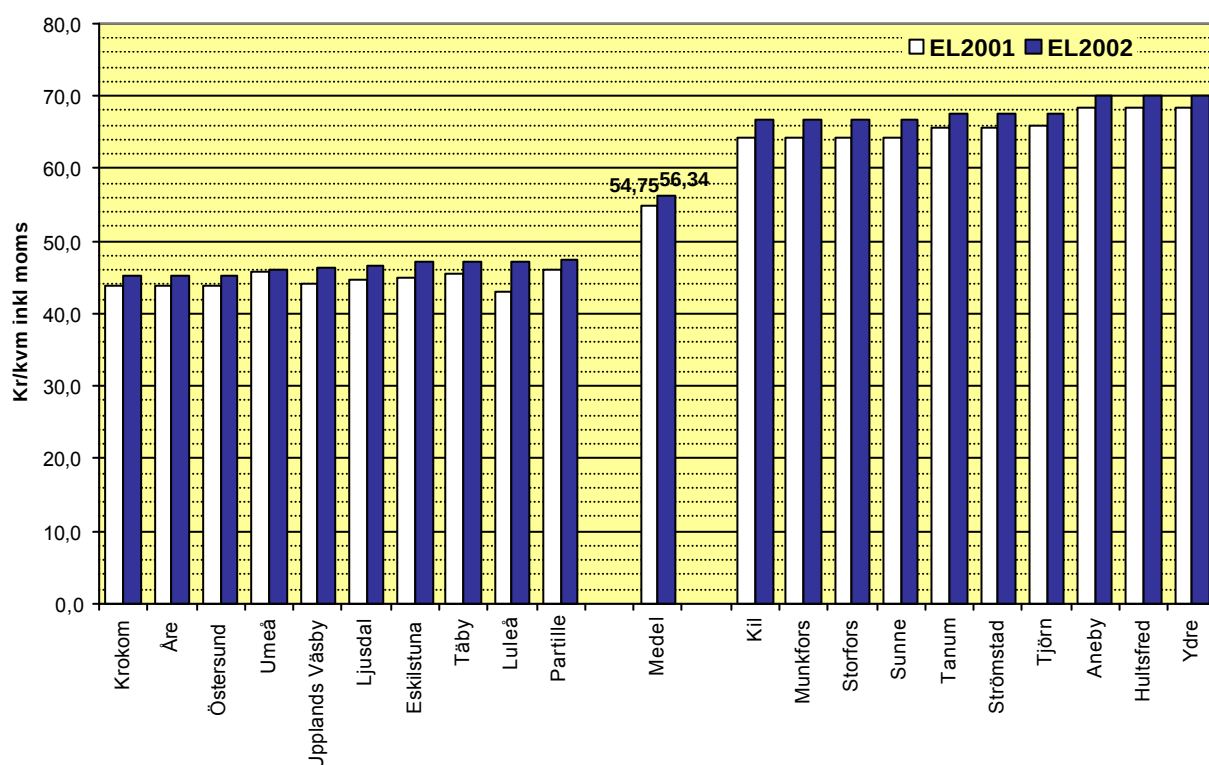
Nätavgiften för typfastigheten med 35 A och gällande för år 2001 är 37,07 öre/kWh, som ett medelvärde för nätföretagen. Motsvarande värde för år 2002 är 37,51 öre/kWh. Detta motsvarar en höjning på 1,2 %. Lägenhetsabonnemanget och fastighetsabonnemanget har höjts ungefär lika mycket, eller 1,1 % för lägenheter och 1,4 % för fastighetens abonnemang. Inte oväntat är det företag med stort inslag av glesbygd som har de högsta nätavgifterna och nätföretagen med lokalnät i tätorter som har de lägsta nätavgifterna.

Skillnaden mellan billigaste och dyraste nätföretag för typfastigheten blir enligt grafiken ovan mycket hög. Graninge Elnät, Upplands Väsby har ett nätpris på 22,4 öre/kWh medan Birka Nät AB för sin landsbygdistribution i östra Småland fakturerar 60,5 öre/kWh, eller en prisnivå som är 2,7 ggr så hög.

4.3.3 Sammanlagda elkostnader inklusive skatter

Här redovisas den totala elkostnaden för vårt typhus. I den totala elkostnaden ingår elpris, nätavgift, punktskatter och moms. De flesta av landets kommuner hade under första halvåret 2002 en punktskatt (konsumtionsskatt) på 19,8 öre/kWh exkl. moms. Vissa norrlandskommuner har en punktskatt på 14,0 öre/kWh. På alla avgiftselement, alltså även på punktskatten, tillkommer moms med 25%.

Vi vill ånyo understryka att det inlagda elpriset utgör medelpriset av tillsvidarepriset för landets största elhandelsbolag vid halvårsskiftet år 2002. De största elhandelsbolagen är, som tidigare nämnts, elleverantörer till minst 90 % av landets elkunder.



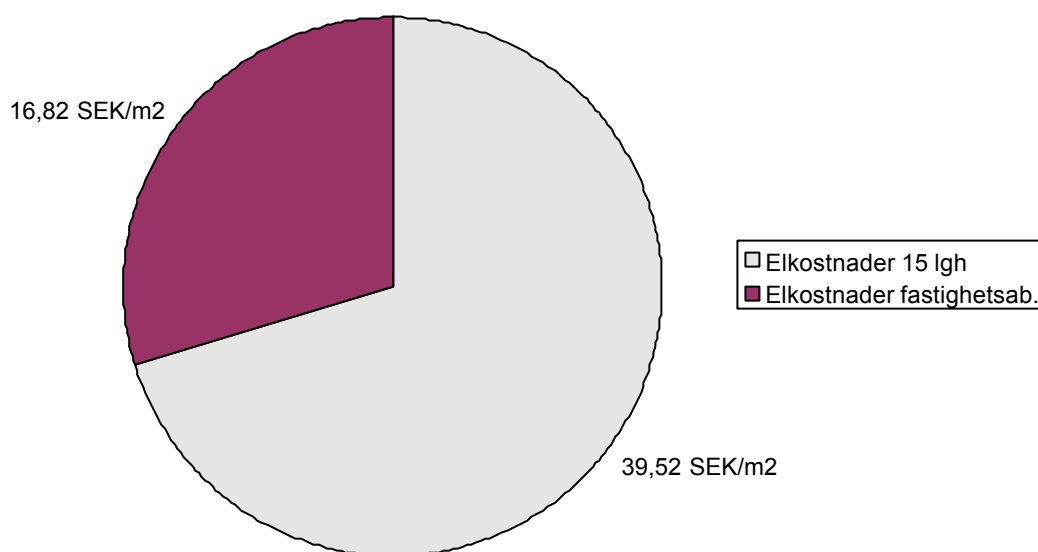
Figur 10: Totala elkostnaden kommunvis (10 lägsta, medel, 10 högsta)

Diagrammet ovan visar kommuner med lägst och högst total elkostnad samt medel för undersökningen vilket var 56,34 kr/kvm år 2002 jämfört med 54,75 kr/kvm för år 2001, vilket motsvarar

en ökning med 1,6 kr/kvm (ca 3 %). Höjningen av elskatten mellan åren 2001-2002 svarar för merparten av denna höjning eller ca 1,0 kr/kvm.

Elkostnaden har liksom för övriga nyttigheter uttryckts i kronor per kvadratmeter inkl. moms. Flera kommuner har samma nätföretag ibland de tio högsta kommunerna och därmed samma totala elkostnad, varför den inbördes ordningen mellan kommuner med samma elkostnad är slumpmässig. Det kan också noteras att flera norrlandskommuner har av tradition låga elpriser. Dessutom betalar norrlandskommunerna en lägre punktskatt på el vilket motsvarar 3,6 kr/kvm.

När det gäller fördelningen av elkostnaden i typfastigheten illustreras det av följande figur, som återspeglar medelvärdets fördelning:



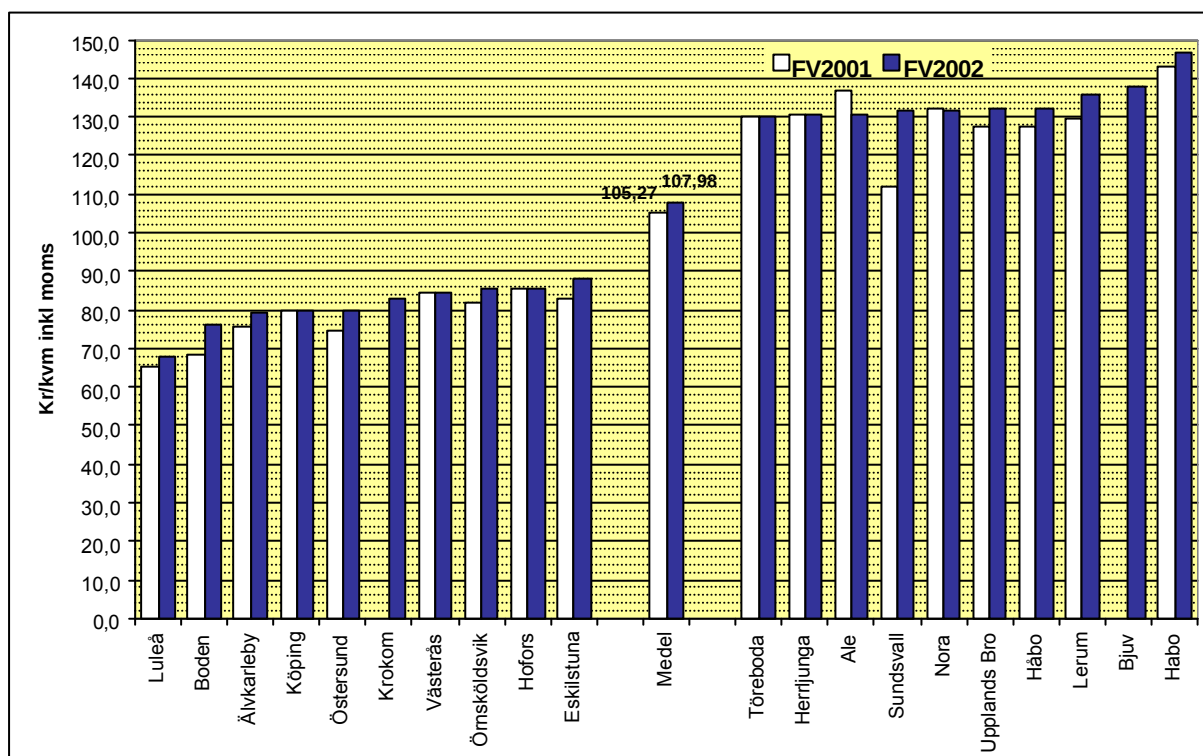
Figur 11: Fördelning av den totala elkostnaden mellan de femton lägenheterna och fastighetsabonnemanget för medelvärdet i undersökningen

Vi vill också lyfta fram frågan om att samordna fastighetsabonnemangets elförbrukning med lägenheternas elförbrukning. Detta kräver en del engagemang både av hyresvärdar och av hyresgäster. Det finns dock samordningsvinster. Ett sätt att uppnå samordningsvinster är att fysiskt slå samman alla fastighetsabonnemang och mäta i en punkt. Härigenom kan en reduktion av de totala nätavgifterna uppnås. Detta senare förfarande innebär ett antal förändringar, som innebär att fastighetsägaren tar på sig ett större ansvar och en utökad administration för debitering och internmätning. Här bör en separat värdering göras av fördelar och nackdelar i varje lokalt fall. Ofta kan det dock handla om relativt stora årliga förtjänster framförallt på nätavgifterna, i de fall fastigheten tillhör ett nätområde med höga fasta avgifter för lägenhetsabonnemang och för fastighetsabonnemang. Om man gör fysiska sammanslagningar är det viktigt att även fortsättningsvis ha elmätare för varje lägenhet. Det betyder att fastighetsägaren då kan fördela den totala elnotan på ett rättvist sätt och att varje lägenhetsinnehavare är mån om att minimera sin förbrukning liksom tidigare.

5. Fjärrvärme

Fjärrvärmerna har byggts ut kraftigt under de senaste åren och är den dominerande uppvärmningsformen i flera tätorter. I årets undersökning är det 220 kommuner av totalt 289 där fjärrvärme har ansetts utgöra den dominerande uppvärmningsformen för flerbostadshus i centralorten. Egentligen är det totalt 226 kommuner men ett enda fjärrvärmeföretag, Energisystem i Sverige AB med verksamhet i sex kommuner, har av sekretesskäl inte velat lämna prisuppgifter. Dessa sex kommuner är Vallentuna, Trosa, Vingåker och Söderköping, Vaxholm och Österåker. För att dessa kommuner skall kunna finnas med i den redovisningen av totala kostnader har dessa kommuner tagits med som oljeuppvärmda för året 2002.

I diagrammet nedan redovisas kommuner med lägst och högst fjärrvärmekostnad och medel för undersökningen vilket var 107,98 kr/kvm år 2002 jämfört med 105,27 kr/kvm för år 2001, dvs. en ökning av priset med ca 2,5 %. I bilaga 1 finns samtliga uppgifter redovisade. I bilaga 2 finns samma siffror omräknade till kr/MWh.

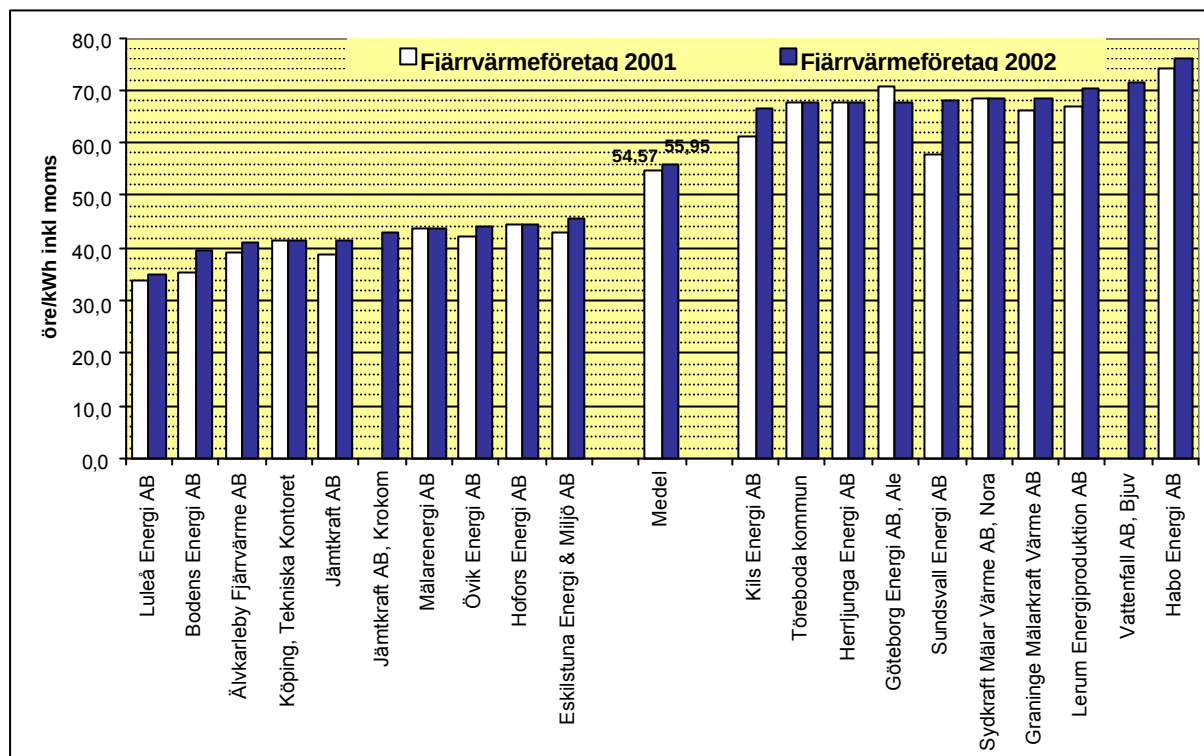


Figur 12: Kommuner med högst och lägst fjärrvärmekostnad

Undersökningen visar även i 2002 års studie stora skillnader i fjärrvärmekostnader. De lägsta kostnaderna finns i etablerade "fjärrvärmestäder" som byggt ut sina nät under lång tid. Större städer har också fördelen av högre kundtätthet jämfört med mindre orter. De högsta kostnaderna finns i mindre kommuner som byggt ut fjärrvärme under de senaste 10-15 åren. I dessa senare kommuner har ibland fjärrvärmenäten en begränsad omfattning. Värmekostnaden och därmed totalkostnaden blir då representativ endast för vissa flerbostadsfastigheter i tätorten.

I nedanstående diagram har istället fokus satts på fjärrvärmeföretagen. Liksom i övriga diagram har åskådliggjorts de tio med lägsta priser, medelvärdet av alla företag samt de tio företag som uppvisar

de högsta fjärrvärmepriserna. Även bland de tio lägsta har skett en viss ökning av fjärrvärmepriserna jämfört med år 2001. Bland de tio högsta har det dock skett stora förändringar mellan de två åren. Ökningen beror på att det finns en direkt koppling till oljepriset i taxan i flera av fallen.

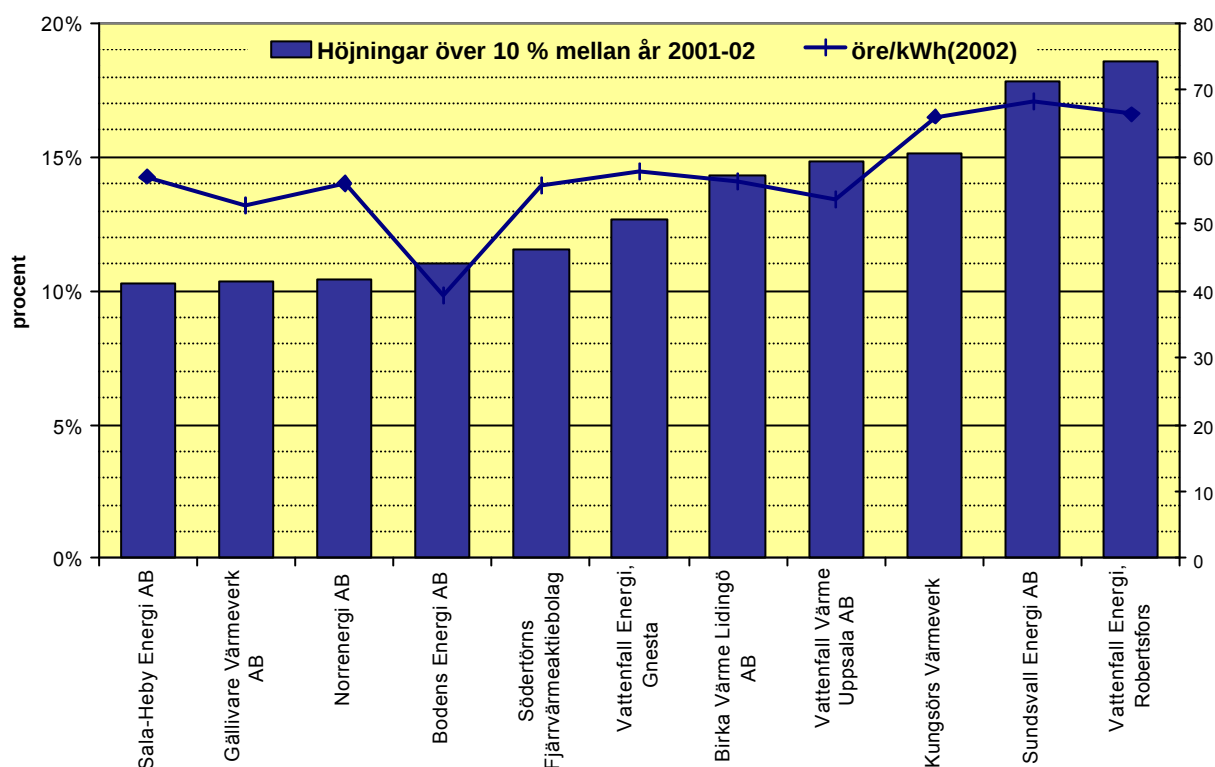


Figur 13: Företag med högst och lägst fjärrvärmepriser

Det största enskilda skälet till att fjärrvärmepriset ökat är att oljepriset ökat. Den direkta kopplingen till fjärrvärmens pris är inte längre så vanlig men möjligheten att ta del av den ökade marginalen som uppstår till en alternativ uppvärmningsform driver denna utveckling. Flera av de med högsta fjärrvärmepriserna i undersökningen har dock som nämnts ovan en direkt koppling till oljeprisindex.

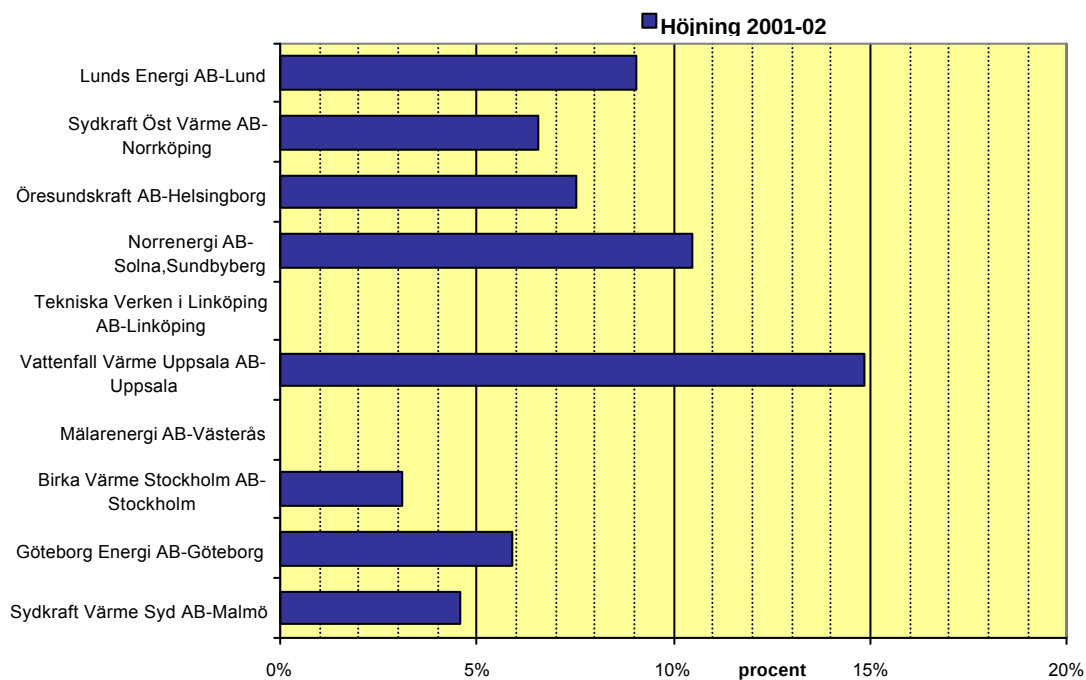
I jämförelse mellan figur 12 och 13 kan noteras att Kils Energi AB finns med bland de tio företag med högsta fjärrvärmepriser. Kommunen Kil är dock inte representerad i figur 12 eftersom Gräninge Mälarkraft Värme AB är fjärrvärmeleverantör i två kommuner, Upplands-Bro och Häbo.

De företag som höjt sina priser med mer än 10 % mellan år 2002 och 2001 framgår av nedanstående bild:



Figur 14: Fjärrvärmeföretag med minst 10 % höjning 2001-02.

Det utvalda typhuset är i regel mindre än genomsnittsfastigheten för många fjärrvärmerörelser. Det betyder att det genomsnittliga priset för en fjärrvärmerörelse oftast ligger lägre. Likaså är medelpriset baserat på antalet deltagande kommuner och inte vägt med energiomsättningen. I årets undersökning kan vi dock konstatera att om medelvärdet vägs med energiföretagens leveranser så har det vägda snittet ökat ca 4,5% mellan år 2001 och år 2002. Vi har speciellt granskat de tio största fjärrvärmeföretagens höjning:



Figur 15: Höjning av fjärrvärmepriset mellan 2001-2002 för de tio största Fjärrvärmeföretagen - Kommunerna

Som framgår av bilden ovan är den genomsnittliga höjningen för de tio största företagen betydligt större än den genomsnittliga höjningen av alla företag. För landets boende i flerfamiljshus betyder det att många hushåll får via sina bostadsföretag en ökning av boendekostnaden mellan år 2001 till år 2002.

Vi kan glädjande nog också konstatera att det finns fjärrvärmeföretag som sänkt sina priser mer än 10 % mellan år 2001 till år 2002:

Tabell 2: Fjärrvärmeföretag, som sänkt sina priser med mer än 10 % mellan år 2001-02.

Företag	Procentuell förändring 2001-2002
Stiftelsen Stenungssunds Fjärrvärme	-29 %
Varberg Energi AB	-19 %
Svenljunga Energi AB	-13 %

Det har hela tiden varit avsikten att spegla skillnader för ett specifikt typhus och därmed för en specifik fastighetsägare och deras hyresgäster. Medelvärdet ska således ej uppfattas som något "Sverigesnitt" för fjärrvärme. Vid en sådan jämförelse kommer stora fjärrvärmerörelser att få en större vikt. Ett något större typhus skulle också ha gett ett lägre genomsnittligt pris. Tidigare års rapporter har visat att den relativa skillnaden mellan fjärrvärmeföretagen generellt kvarstår.

Det ska också noteras att fjärrvärmepriserna från olika leverantörer kan innefatta olika leveransåtaganden. Några fjärrvärmeverk äger och driver fjärrvärmecentralerna i huset och vissa inkluderar serviceåtagande. Likaså varierar uttaget av anslutningsavgift och anslutningslån historiskt samt sättet att återbetala lånen både inom ett företag och mellan företagen. Det gör att en helt rättvisande jämförelse mellan olika fjärrvärmeföretag är en svår uppgift. Genom det kompletta underlag som finns i årets undersökning finns dock ett mycket bra källmaterial för att lokalt föra en diskussion om prissättningen av värme.

I vår studie har inhämtats officiella priser, som inrapporteras av fjärrvärmeföretagen. Det finns hos flera företag, bland annat Sveriges största fjärrvärmeleverantör Birka Energi Värme (Stockholm), ett stort inslag av individuella kontrakt även för mindre fastigheter som vårt typhus.

Rent generellt kan konstateras att priskonstruktionerna för fjärrvärme fortfarande i många fall är alltför komplicerade. Det finns fortfarande många exempel på priskonstruktioner som innehåller ett flertal index och är mycket svårillgängliga för att inte säga omöjliga att kontrollera för en normalkund. Svenska Fjärrvärmeföreningen har i samverkan med bl.a. Avgiftsgruppen drivit frågan om enklare fjärrvärmepriser. Vi kan för vår del konstatera att det finns relativt många fjärrvärmeföretag, som ännu inte tagit itu med denna uppgift. En intressant iakttagelse är att flera av de fjärrvärmeföretag som ny-etablerar sig använder en konkurrenskraftig och enkel priskonstruktion med bara ett priselement uttryckt i öre per kWh.

6. Oljeeldning och sotning

I de kommuner som saknar fjärrvärme antas uppvärmningen ske med oljeeldning. Förbrukningen beräknas till 25m³ per år vilket motsvarar en årsmedelverkningsgrad på 78 %. Samma priser används för hela landet.

	2001	2002
Eo1 mk3 (kr/m ³ inkl skatt, exkl. moms)	4 484	4 469
Oljekostnad (kr inkl moms)	5 605	5 586

(Källa: SCB)

För studien 2002 har medelvärdet av 2:a halvåret 2001 och 1:a halvåret 2002 använts. Skälet till det är att det kan återspegla fastighetsägarens inköpsmönster och även vara en bättre jämförelsegrund mot de fjärrvärmerörelser som använder oljepriser i sin prissättning.

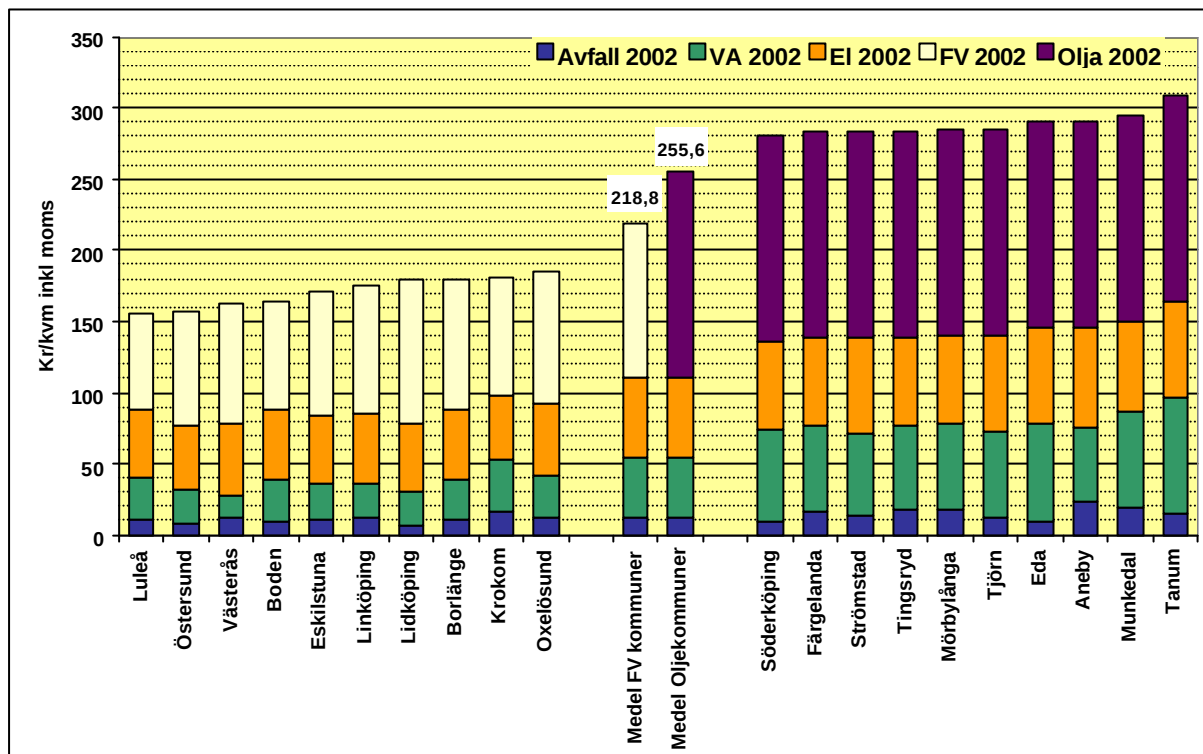
Oljeeldning medför kostnader för sotning och service. Tvåservicebesök har lagts in för att upprätthålla en bra funktion på oljeanläggningen. Föregående års kostnader för detta har använts som bas. Dessa kostnader för sotning och service har räknats upp med KPI.

	2001	2002
Oljekostnad (25 m ³)	140 125	139 650
Sotningskostnad (kr inkl moms)	2 442	2 508
Servicekostnad (2 ggr/år)	2 545	2 614
Totalkostnad	145 112	144 772
Kvadratmeterkostnad	145,1	144,8

Såsom framgår av ovanstående har enbart årliga driftkostnader (kortsiktiga marginalkostnader) inlagts för oljeeldningen. Sett ur ett kundperspektiv för en befintlig oljeanläggning är det oftast skillnader i årliga driftkostnader mellan olika uppvärmningsformer som utgör den ekonomiska drivkraften för att övergå till annan uppvärmningsform. Vid nybyggnad av en fastighet eller då det är aktuellt med ett utbyte av en oljeanläggning bör hänsyn tas även till skillnader i kapitalkostnader mellan uppvärmningskostnader (långsiktiga marginalkostnader).

7. Totalkostnad

De totala kostnaderna för alla tidigare redovisade nyttigheter finns i diagrammet nedan. Medelvärde för en kommun med fjärrvärme var 219 kr/kvm år 2002 och 213 kr/kvm för år 2001. Observera att 2001 år totalvärde är omräknat mot bakgrund av lägre säkring i fastighetsabonnemanget, vilket innebär lägre fasta elnätskostnader.



Figur 16: Kommuner med högst och lägst totalkostnad

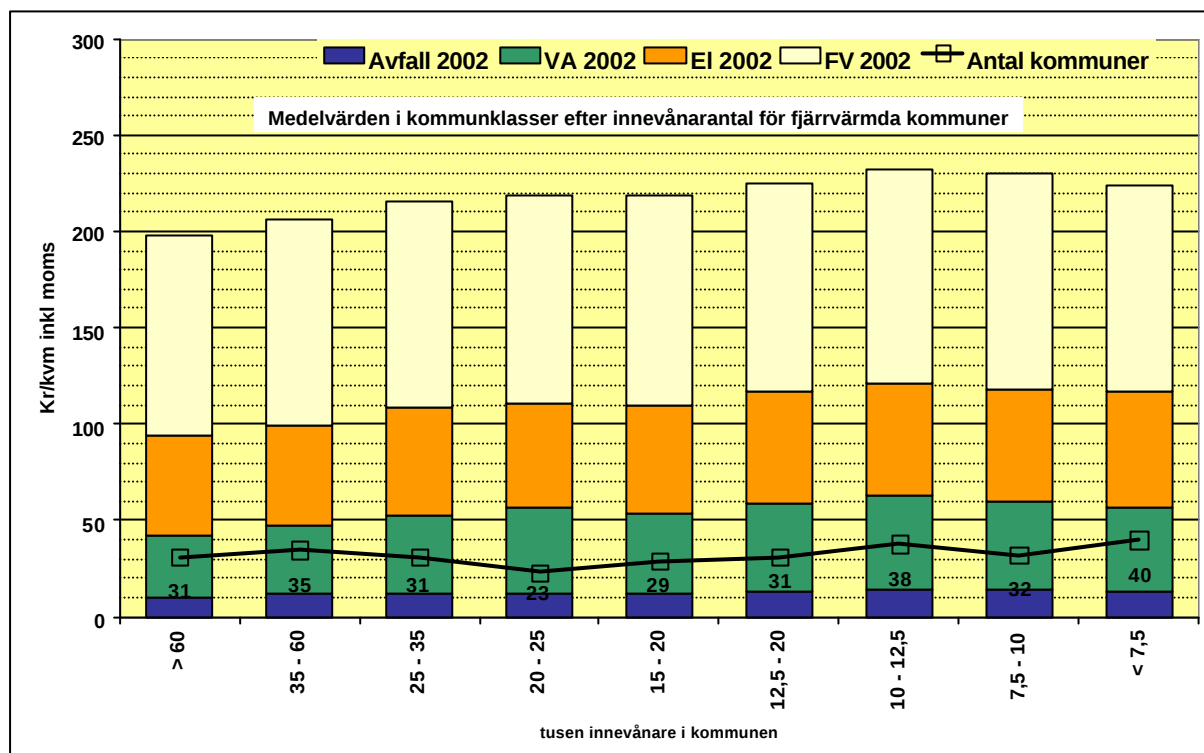
De tio kommuner som har lägst totalkostnad får den positionen framförallt genom att ha låga fjärrvärmekostnader. De flesta av dessa kommuner är dessutom stora kommuner.

De tio kommuner som har den högsta totalkostnaden kommer dit på grund av en kombination av höga VA-taxor, höga avfallskostnader, höga nätavgifter för el samt en hög kostnad för uppvärmning med olja. Dessa kommuner har genomgående relativt låga innekvarantaler. I Söderköping har kostnad för oljeuppvärmning använts då uppgifter från fjärrvärmeleverantören saknas, se Fjärrvärmeredovisningen i kapitel 5.

Det är tydligt att uppvärmningskostnaden har ett stort genomslag på den totala kostnaden. Särskilt tydligt är det beroende på vilken uppvärmningsform som används. Ökningen i "fjärrvärme"-kommunerna var i genomsnitt 2,8% medan "olja"-kommunernas ökning var lägre, 1,2%.

Ökningen av den totala kostnaden beror inte bara på ökade uppvärmningskostnader. Den allmänna kostnadsökningen, uttryckt som KPI, inverkar också i viss utsträckning. Under den studerade perioden (mätt mellan mars 2000 och mars 2001) var KPI-ökningen 2,7%.

Ovanstående korta analys leder till att undersöka kommunstorlekens betydelse för totalkostnaden. Detta åskådliggörs i följande diagram, där totala antalet kommuner i Sverige har delats in nio klasser med ca 30 kommuner i varje klass.



Figur 17: Medelvärden av totalkostnad som funktion av kommunstorlek (fjärrvärmda kommuner)

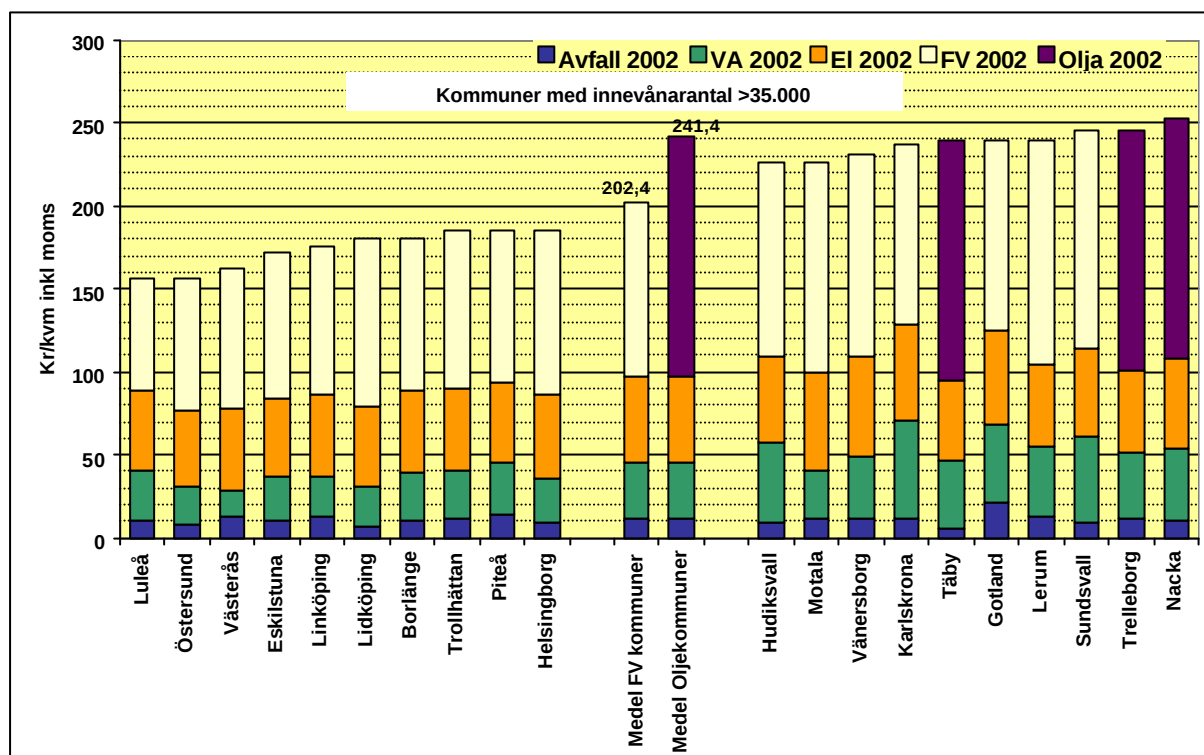
En genomgående bild är att det är mindre kommuner i glesbygd som har höga kostnader för sin tekniska service (undantaget är kommungruppen med innevånarantal under 7.500). Vi anser därför att det är mest intressant att försöka jämföra kommuner av liknande storlek med varandra.

Materialet medger en uppdelning på alla dessa nio storleksklasser av kommuner. Men för att förenkla redovisningen utan att tappa den egentliga informationen har vi valt att även i årets studie redovisa materialet i tre storleksklasser:

- Kommuner med ett innevånarantal över 35.000
- Kommuner med ett innevånareantal mellan 15.000 – 35.000
- Kommuner med ett innevånarantal under 15.000

I det följande redovisas totalkostnaden för dessa storleksklasser och därmed anser vi att jämförelsen mellan de tio lägsta, medel och de tio högsta får en bättre relevans än om samma analys görs på alla kommuner oberoende av storlek.

7.1 Kommuner med ett innevånarantal över 35.000



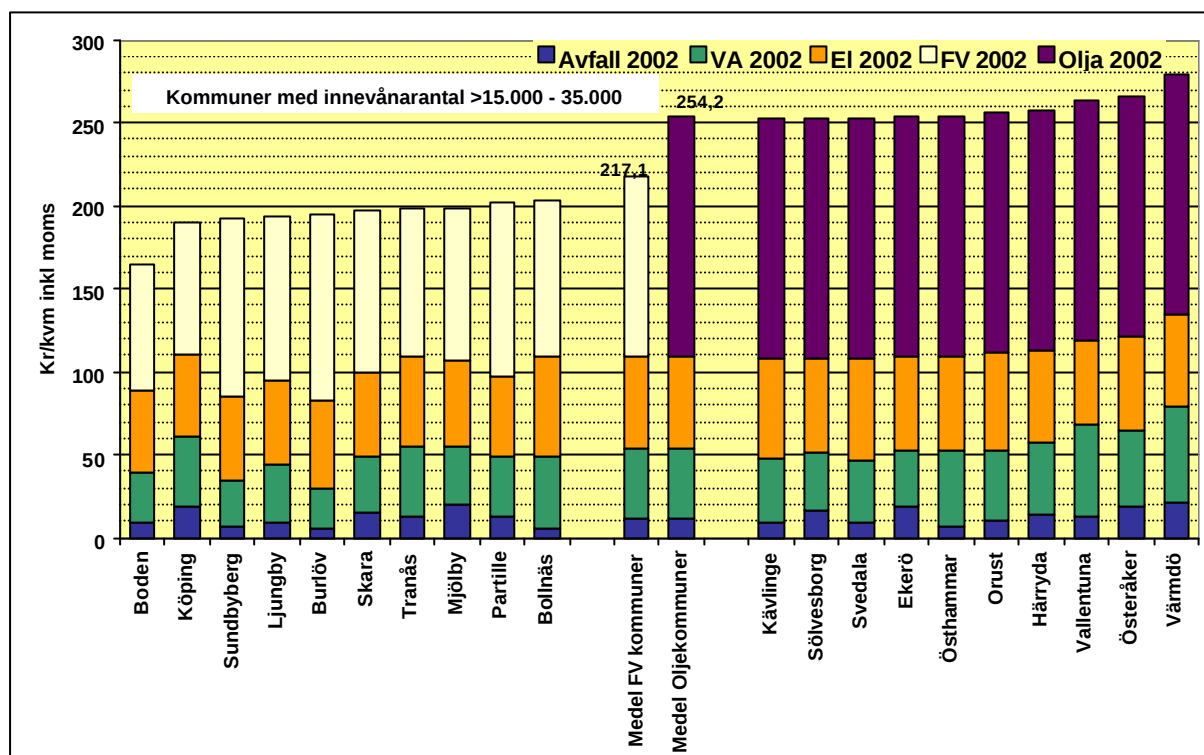
Figur 18: Totalkostnad för kommuner med ett innevånarantal över 35.000

Kommentarer:

Medelkostnaden å 2002 för kommuner med innevånarantal över 35.000 är ca 202 kr/kvm (196 kr/kvm å 2001) för kommuner med fjärrvärme och 241 kr/kvm (239 kr/kvm å 2001) för kommuner utan fjärrvärme.

Spridningen från medelvärde (kommuner med fjärrvärme) är jämfört med den kommun som har det lägsta kostnaden -47 kr/kvm (23%) och jämfört med kommunen med den högsta kostnaden +50 kr/kvm (+25%).

7.2 Kommuner med ett innevånarantal mellan 15.000 till 35.000



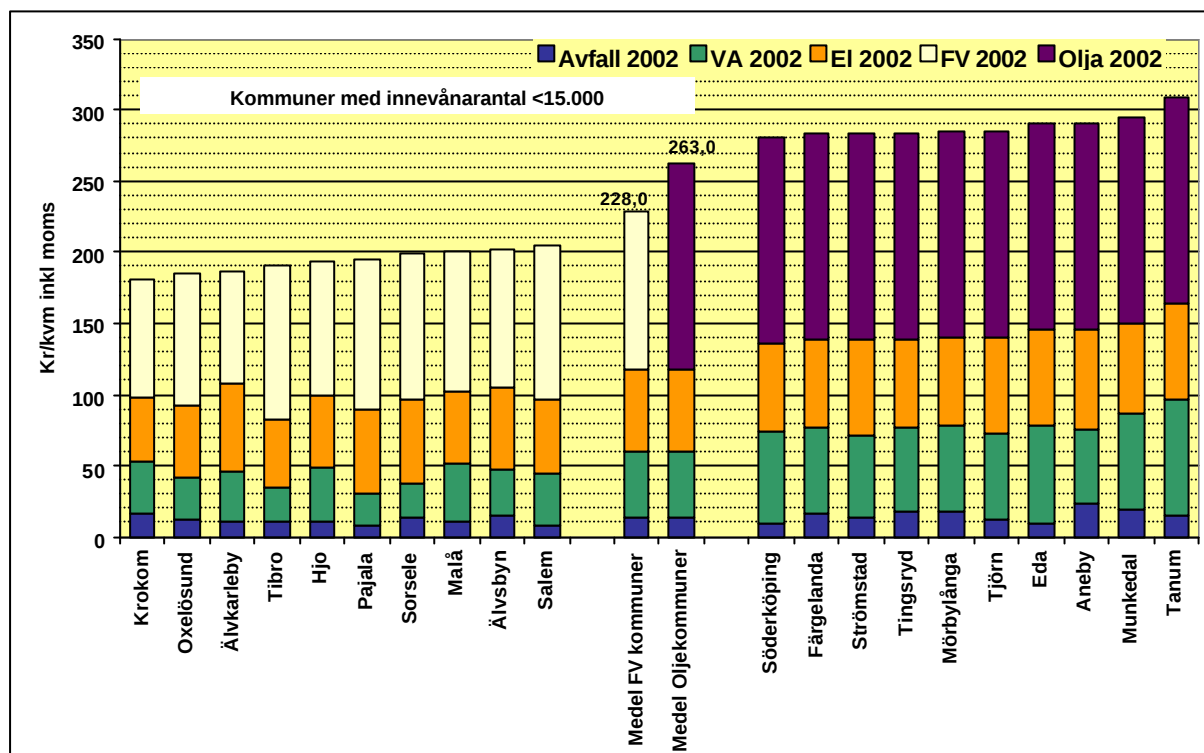
Figur 19: Totalkostnad för kommuner med ett innevånarantal mellan 15.000 och 35.000

Kommentarer:

Medelkostnaden å 2002 för kommuner med innevånarantal mellan 15.000 och 35.000 är 217 kr/kvm (ca 213 kr/kvm å 2001) för kommuner med fjärrvärme och 254 kr/kvm (252 kr/kvm å 2000) för kommuner utan fjärrvärme.

Spridningen från medelvärdet (kommuner med fjärrvärme) är jämfört med den kommun som har det lägsta kostnaden -53 kr/kvm (-24 %) och jämfört med kommunen med den högsta kostnaden 62 kr/kvm (+29%).

7.3 Kommuner med ett innevånarantal under 15.000



Figur 20: Totalkostnad för kommuner med ett innevånarantal under 15.000

Kommentarer:

Denna kommungrupp skiljer sig tydligt å i jämförelse med de två tidigare grupperna med avseende på dels en större spridning i resultaten och att de dyraste kommunerna domineras av den höga oljekostnaden.

Medelkostnaden å 2002 för kommuner med innevånarantal under 15.000 är ca 228 kr/kvm (221 kr/kvm å 2001) för kommuner med fjärrvärme och 263,4 kr/kvm (259 kr/kvm å 2001) för kommuner utan fjärrvärme.

I denna kommungruppen är det drygt 1/3-del som inte redovisas som fjärrvärmekommuner.

Spridningen från medelvärdet (kommuner med fjärrvärme) är jämfört med den kommun som har det lägsta kostnaden -47 kr/kvm (-21%) och jämfört med kommunen med den högsta kostnaden +80 (+35%).

Bilagor

- o Bilaga 1 och 2 finns i Excel-format med filnamn "NH02bilaga1o2.xls".

På bilaga 2 finns en uppgift om den kommunala skattesatsen per kommun. Fr.o.m. år 2000 ingår inte kyrkoskatt i kommunalskatten, eftersom församlingar och samfälligheter inom Svenska kyrkan inte längre utgör kommuner utan är delar av trossamfundet Svenska kyrkan. Det betyder att de inte längre kan ta ut skatt, utan istället har rätt att ta ut kyrkoavgift.