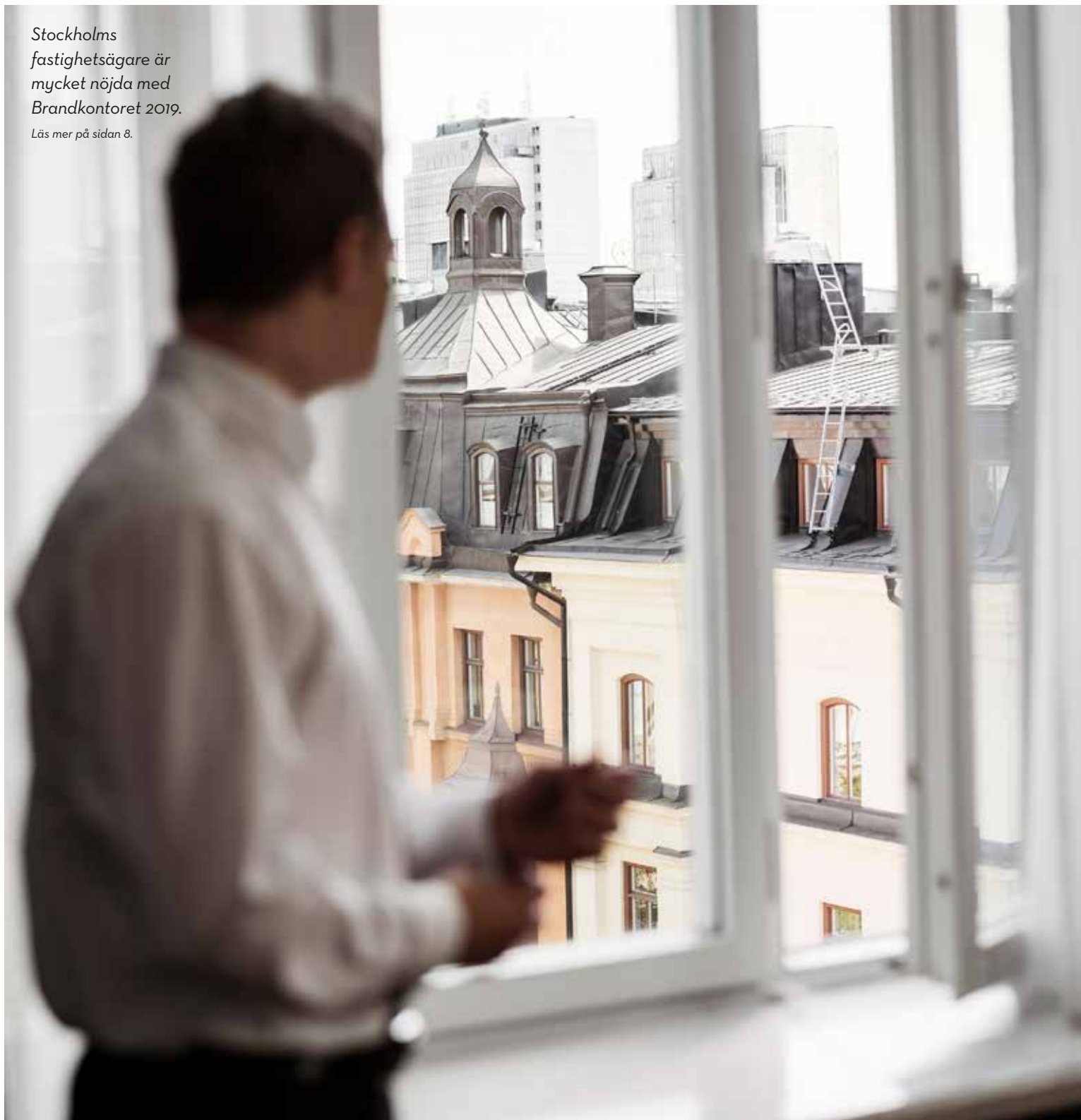


Stockholms
fastighetsägare är
mycket nöjda med
Brandkontoret 2019.

Läs mer på sidan 8.



ÅRSREDOVISNING 2019



BRANDKONTORET

Fastighetsförsäkring i Stockholm

ETABLERAT 1746



INNEHÅLL

3	ÅRET I KORTHET	15	FINANSIELL INFORMATION OCH NOTER
4	BRANDKONTORETS VD HAR ORDET Tack för ert förtroende	16	Förvaltningsberättelse
6	VÅRA GRUNDSTENAR Vi arbetar för att ge dig Stockholms bästa fastighetsförsäkring	18	Utdelning
8	KUNDUNDERSÖKNING 2019 ”Mycket nöjd med en kompetent, solid och trevlig leverantör”	19	Femårsöversikt
10	ENGAGEMANG Att göra skillnad	20	Resultatanalys
11	SKADEREGLERING Vi ger dig vardagen åter	21	Resultaträkning
12	BOLAGSSTYRNING Så här styrs Brandkontoret	22	Balansräkning
14	PRODUKTPORTFÖLJ Lev lätt i bostadsrätt	23	Kassaflödesanalys och Förändring av eget kapital
		24	Placeringstillgångar
		25	Noter till de finansiella rapporterna
		37	Revisionsberättelse
		40	Styrelse, revisorer, aktuarie och valberedning
		41	Medarbetare
		42	Ordlista
		44	VALSAMMANTRÄDE OCH BOLAGSSTÄMMA

ÅRET I KORTHET



Starkt resultat

Vi gör ett rekordstarkt år resultatmässigt, tack vare kundtillströmningen och att vi har varit förskonade från större skador.

I den kundundersökning som genomfördes under våren får vi fortsatt höga betyg från våra kunder, med service och bemötande i topp.



Förändring styrelse

Brandkontorets styrelse har fått fyra nya medlemmar under året. Tomas Hermansson, Gustav Karner, Carl-Johan Kastengren och Hans Sterte valdes in på årets bolagsstämma.

Aktiv Bo

Våra hyresgäster trivs med sitt boende. Det framgår av en undersökning som AktivBo gjort under året. Förvaltningen av fastigheterna, som sköts av Einar Mattsson, får ett väl godkänt resultat i undersökningen.



Ny hemsida

Under året har vi uppdaterat hemsidan och gjort den mer lättnavigerad. Vi har också utvecklat och förenklat funktionen för skadeanmälan.

	2019	2018	2017	2016	2015
Premieinkomst (mkr)	156,3	160,8	147,5	141,8	148,5
Skadekostnadsprocent netto, Årsförsäkring	57,9 %	66,8 %	32,2 %	84,4 %	64,4 %
Totalkostnadsprocent netto, Årsförsäkring	71,7 %	77,9 %	46,6 %	98,4 %	79,6 %
Försäkringsrörelsens resultat (mkr)	44,9	38,6	64,6	5,0	25,2
Rörelseresultat (mkr)	175,7	157,2	175,3	114,0	140,7
Totalavkastning	35,1	- 2,1 %	9,0 %	12,5 %	12,6 %
Placeringstillgångar inkl. likvida medel (mkr)	7 747,8	5 848,1	6 129,7	5 729,2	5 315,4
Utdelning* (mkr)	158,9	140,2	139,6	112,8	147,1

* För 2019: Styrelsens förslag

Tack för ert förtroende!

Jag vill börja dessa ord med att tacka alla kunder för det gångna året. Såväl ni som varit med oss under en längre tid och ni som nyligen gett oss förtroendet att försäkra era fastigheter.

Under året har ett stort antal nya kunder valt oss som försäkringsbolag. Som ömsesidigt bolag innebär det också att vi fått många nya ägare under året. Ni är viktiga för bolagets utveckling och jag ser fram emot en dialog med er. Öppenhet och transparens är viktigt för oss och vi är aldrig längre än ett telefonsamtal bort.

Kompetenscentrum

På detta tema har vi också under året haft ett antal träffar med ägarrepresentanter. Det är ett värdefullt forum där ni som ägare får delge era synpunkter och där vi berättar om hur vårt arbete i olika frågor fortlöper. En viktig punkt på agendan under året har varit hur vi kan vara en kompetens-resurs för våra ägare. Att ta till vara på all den kunskap som finns i Brandkontoret på ett ännu bättre sätt.

Rekordstarka siffror

Vi visar ett fantastiskt resultat för 2019. Detta beror på flera faktorer, tillströmning av nya kunder, inga riktigt stora skador under året samt en fin värdeutveckling både i våra aktieplaceringar och vårt eget fastighetsbestånd i centrala Stockholm.

Dubbelt så stora på 10 år

Den starka kundtillströmning som vi erfarit under året – och i flera år – har gjort att vår försäkringsaffär ökat rejält. På tio

år har vi blivit dubbelt så stora. Det är fantastiskt på flera sätt. Dels för att vi växer genom egen kraft, dels för att vi gör detta utan att skador eller kostnader skenar iväg. Vi prioriterar sunda fastigheter och sund försäkringsaffär framför volymtillväxt. Det är framförallt inom sektorn Bostadsrättsföreningar vi sett den största tillväxten, men även privata fastighetsägare och fastighetsbolag blir allt fler.

Moderna hus

I takt med att vi växer får vi också in nya typer av fastigheter i vårt försäkringsbestånd. Moderna hus som byggs med nya material kräver särskilda åtgärder i det skadeförebyggande

arbetet. Fastigheter byggs med solceller på taken, laddstolpar för elbilar installeras i garage och höga hus som förses med glasfasader är exempel på nya utmaningar. Vi ligger ständigt i framkant och lär oss om det nya och aktuella samtidigt som vi värnar vår kunskap om äldre fastigheters unika karaktär. I linje med detta har vi under året uppdaterat och utvecklat våra försäkringsvillkor.

Hjärtat i verksamheten

När en kund drabbas av en skada, det är då vi som försäkringsbolag får chans att visa vad vi går för. Det är då vår skadeavdelning levererar. Därför gläder det mig extra mycket att vi får så höga betyg av våra kunder när det gäller

”Vi prioriterar sunda försäkringsaffärer framför volymtillväxt.

BIRGER LÖVGREN,
VD, BRANDKONTORET

bemötande, service och skadehantering. Kundundersökningen som vi genomförde under våren ger oss en värdefull vägledning vad vi ska vårda och vad vi ska bli bättre på. Även våra hyresgäster är rekordnöjda med sitt boende, service och förvaltning. Det fick vi veta i årets AktivBo-undersökning. Fastigheter och fastighetsförsäkring – det är där våra hjärtan klappar.

Med en fortsatt konstruktiv ägardialog ser jag fram emot att utveckla Brandkontoret vidare!

Birger Lövgren
vd, Brandkontoret

Vi arbetar för att ge dig Stockholms bästa fastighetsförsäkring

Som kund hos Brandkontoret ska du känna dig trygg i valet av försäkringsleverantör. Så vad är det som gör oss unika i jämförelse med andra försäkringsbolag? Vår verksamhet vilar på ett antal grundstenar som definierar Brandkontoret. Det är här vi har vår nisch och det är här vi är som starkast, i jämförelse med våra konkurrenter. Och vi lovar att varje dag arbeta för att ge dig Stockholms bästa fastighetsförsäkring.

1

PERSONLIGT BEMÖTANDE

*Hos oss är du ett namn
och inte bara ett nummer*

Vi känner dig som kund och vi vet hur din fastighet ser ut. Det personliga bemötandet är något vi värnar. I en tid som strävar åt det automatiserade och i vissa fall opersonliga så går vi mot strömmen och satsar på det personliga mötet. Alla våra medarbetare finns också under samma tak och gör att vi skapar en gemensam kännedom om dig som kund.

4

FÖRSTKLASSIG SKADEREGLERING

*Vi hjälper dig genom
processen*

Om du råkar ut för en skada kan du vara säker på att vi tar hand om dig hela vägen. Våra egna skadereglerare har koll på dig och i vilket skede som ditt ärende befinner sig. Du kan känna dig trygg med att alltid ha en egen skadereglerare som känner din fastighet.

2

GEDIGEN KUNSKAP

*Övning ger färdighet och
vi har övat i 300 år*

Vi kan fastighetsrätt, byggtekniker, hållfasthetslära, byggmaterial och fastighetsvård på våra fem fingrar. Att vi har funnits i branschen under tre sekel är unikt. Det gör också att vi har samlat på oss en hel del kunskap under åren som vi kan använda för våra kunders bästa. Vår kunskap gör också att du kan vara trygg med att de entreprenörer vi anlitar i skadeärenden är skickliga hantverkare som vi har stort förtroende för.

5

FOKUSERADE

*Vi försäkrar enbart fastigheter
i Stockholm*

Det är en styrka att vara så nischade som vi är. Vi koncentrerar oss bara på en sak – fastigheter. Och inte bara det, utan fastigheter i Stockholm. Lyckas man att vara så fokuserad har man också större möjlighet att förfina befintliga tjänster, vilket i vårt fall har lett till ett urstarkt erbjudande som tål att jämföras på alla punkter.

3

SKADEFÖREBYGGANDE

*Vi jobbar för att du aldrig ska
behöva kontakta oss*

Även om vi vill ha en nära kundrelation så är vi nöjda om du inte hör av dig. Det betyder att din fastighet är fri från skada och det är vårt gemensamma mål. Vi arbetar för att utbilda och hjälpa våra kunder att få förutsättningarna att motverka skador. Som en extra bonus har alla kunder hos oss ett självriskkonto där vi avsätter 10 % för varje år man varit skadefri.

6

KUNDÄGDA

*Tillsammans med våra kunder utvecklar
vi morgondagens försäkringsbolag*

Att vara ett ömsesidigt, kundägt bolag ser vi som en enorm styrka. Speciellt när vi har en så nära relation till våra kunder. Vi kan delge varandra kunskap och nyttig information, vilket just är kärnan i det ömsesidiga. Det är ett viktigt uppdrag att fortsätta odla och utveckla detta samarbete så att vi kan ta vårt fina, gemensamma bolag in i framtiden.

”Mycket nöjd med en kompetent, solid och trevlig leverantör”

Så skriver en av våra kunder som deltog i kundundersökningen som genomfördes under våren 2019. Vi är tacksamma för de fina orden och andra uppskattande omdömen.

Det känns extra fint att vi får högsta betyg på just bemötande, service och tillgänglighet. Vi ser det som ett kvitto på att våra kunder uppskattar den personliga kontakten, att de känner sig viktiga och att vi lyssnar. Det i kombination med konkurrenskraftiga produkter är kärnan i vår verksamhet.

Brandkontorets Nöjd Kund Index hamnar på 74 och det är att jämföra med branschens index som ligger på 71. Sammanfattningsvis kan sägas att Brandkontoret har mycket nöjda kunder och vi fortsätter att leverera en hög servicenivå. Även skaderegleringen och produktutbudet

får höga omdömen. Men det är också viktigt att titta på de delar där vi inte får lika höga betyg. Vi behöver till exempel bli bättre på att informera mer och se över vår klagomåls-hantering.

Ambassadörsindex är ett mått på kundernas långsiktiga lojalitet som mäts genom viljan att rekommendera ett företag. Brandkontorets ambassadörsindex har successivt ökat, från en nivå som år 2012 låg på index 18, till index 40 nu i senaste mätningen. Det känns fantastiskt och vi kommer att göra allt för att fortsätta den positiva trenden. ■

Jag blir väl bemött vid mina kontakter med Brandkontoret.

Betyg 4,4 av 5

Brandkontorets medarbetare har ett trevligt bemötande.

Betyg 4,4 av 5

Brandkontorets medarbetare inger förtroende.

Betyg 4,2 av 5

Medarbetarna har hög kompetens om sina produkter och tjänster.

Betyg 4,2 av 5

Brandkontorets medarbetare tar sig tid att lyssna på mig som kund.

Betyg 4,1 av 5

Brandkontorets medarbetare ger ett professionellt intryck.

Betyg 4,1 av 5

Det är enkelt och smidigt att arbeta med bolaget.

Betyg 4,1 av 5

Brandkontorets medarbetare har hög kompetens om vår verksamhet.

Betyg 4,0 av 5



”Lätt att komma i kontakt med. Kan föra en diskussion, tar sig tid för att hjälpa. Lyhörda på förebyggande åtgärder vi vidtagit vilket ger en lägre försäkringspremie för oss.

KUNDCITAT FRÅN UNDERSÖKNING 2019

Att göra skillnad

Som sponsor till organisationen Min Stora Dag får vi vara med om att uppfylla önskningar för barn och ungdomar som lever med allvarliga sjukdomar och svåra diagnoser.

Det är idag ungefär 5 000 unga personer varje år som får sin dröm uppfylld under en dag, vilket är fantastiskt. Det är dock så många som uppemot 200 000 barn och ungdomar som är drabbade och visionen för Min Stora Dag är att alla någon gång ska få

sin dröm uppfylld. Brandkontoret har under ett antal år stöttat organisationen och får vara med om att göra skillnad för dessa unga, vare sig det handlar om en dag på Kolmården, träffa sin stora idol eller gå på filmpremiär. Gå gärna in och följ Min Stora Dag på Instagram @minstoradag. ■



Mitt stora äventyrläger

Tio ungdomar från hela landet, som alla lever med allvarliga sjukdomar och diagnoser, möttes på Äventyrläger i somras tillsammans med volontärer och ambassadörer från Min Stora Dag. Helgen var fylld av aktiviteter som klättring, brännboll, paddling och vandring. Det blev en oförglömlig helg där nya vänskaper bildades och ungdomarna fick en chans att möta andra som lever i en liknande situation.



Theo skrek av glädje

6-åriga Theo från Huddinge har autism, adhd och språkstörning. När han fick hem sin Stora Dag – ett upplevelsepaket med inträde till en valfri nöjespark, blev han så glad. Han skrek rakt ut och hoppade upp och ner. Resan gick till Kolmården där Theo fick uppleva allt från berg- och dalbanor, karuseller till Bamsevärlden.



“Vi har ett bra teamwork för våra gemensamma kunders bästa.”
Robert Holmström,
förtroendeentreprenör

Vi ger dig vardagen åter

När en skada inträffar gäller det att så snabbt som möjligt återställa det som blivit förstört. För att få arbetet gjort på bästa sätt har Brandkontoret ett antal utnämnda förtroendeentreprenörer som arbetar med allt som har med skadeprocessen att göra.

Förtroendeentreprenörernas kompetens inom just försäkringsskador är en trygghet för oss som försäkringsbolag men även för berörd fastighetsägare. De har erfarenhet av processen, vilket också gör att arbetet oftast klaras av på kortare tid.

Vi har fått följa en av dessa förtroendeentreprenörer som Brandkontoret har ett nära samarbete med, Storstockholms Byggservice, på uppdrag.

– Idag ska vi göra en avsyn på en fastighet i innerstan som drabbades av en brand i somras. Det var en relativt stor brand där en lägenhet blev totalförstörd och två andra fick omfattande skador, berättar Robert Holmström, arbetsledare.

Det vanligaste vid en skada är att Brandkontoret är ute först på plats och gör en besiktning av skadan för att kunna fastställa skadeorsak och bedöma omfattningen. I samråd med fastighetsägaren bestäms sedan vilken entreprenör som är bäst lämpad att hjälpa kunden. Vid större skador kan det vara så att en förtroendeentreprenör är med på plats redan från start och att man tillsammans gör en bedömning om nästa steg.

– Det viktigaste i processen är att människor så snart det är möjligt kan flytta in i sina bostäder igen, utan att vi tummar på kvaliteten i renoveringsarbetet. Här har vi förstås ett nära samarbete med Brandkontoret, men även andra parter som fastighetsägaren, föreningen och hyresgästen, säger Robert.

När vi är på plats utanför fastigheten i centrala Stockholm syns det inte längre att det härjade en kraftig brand här för ett halvår sedan. Inte heller inuti fastigheten finns det längre spår av brand, men det är en del finjusteringar kvar innan det är helt klart för familjen att flytta in igen.

– Här har vi en kakelugn som vi håller på att lägga sista handen vid. Alla fastigheter har sin unika karaktär och det är viktigt att återställa ett boende så nära ursprunget som möjligt. Det är många minnen som försvinner i en brand och då är det en trygghet att åtminstone känna igen sina rum. Att allt ska bli som vanligt igen och få vardagen åter står högt på önskelistan när man blivit drabbad av en skada, säger Robert.

Efter avsynen av fastigheten är det dags att ta sig till nästa arbetsplats. Det är en byggnad som blivit skadad vid en explosion och där ska en besiktning göras i samråd med Brandkontoret.

– Den personliga kontakten är speciell just med Brandkontoret. Hos dem känner man alla och pratar med personer, och inte bara skriver i en chat. Ibland är det flera gånger per vecka och då är det skönt att inte behöva dra hela historien igen, det underlättar för alla parter och snabbar på processen. Vi har ett bra teamwork för våra gemensamma kunders bästa, avslutar Robert. ■

Så här styrs Brandkontoret

Har du någon gång funderat på hur vår organisation ser ut?
Hur fungerar det här med Överstyrelsen egentligen? Och att Brandkontoret är kundägt?
Här rätar vi ut frågetecknen och ger dig en bild av hur Brandkontoret styrs.

Sättet som vi ägs och styrs på är ett arv sedan Brandkontoret grundades 1746. Det är våra försäkringskunder som äger Brandkontoret.

Överstyrelsen
Det högsta beslutande organet är Överstyrelsen som också är den församling som utgör bolagsstämma en gång om året. I Överstyrelsen sitter 100 ledamöter som är kunder, tillika ägare och representanter för ägarkåren. Sammansättningen

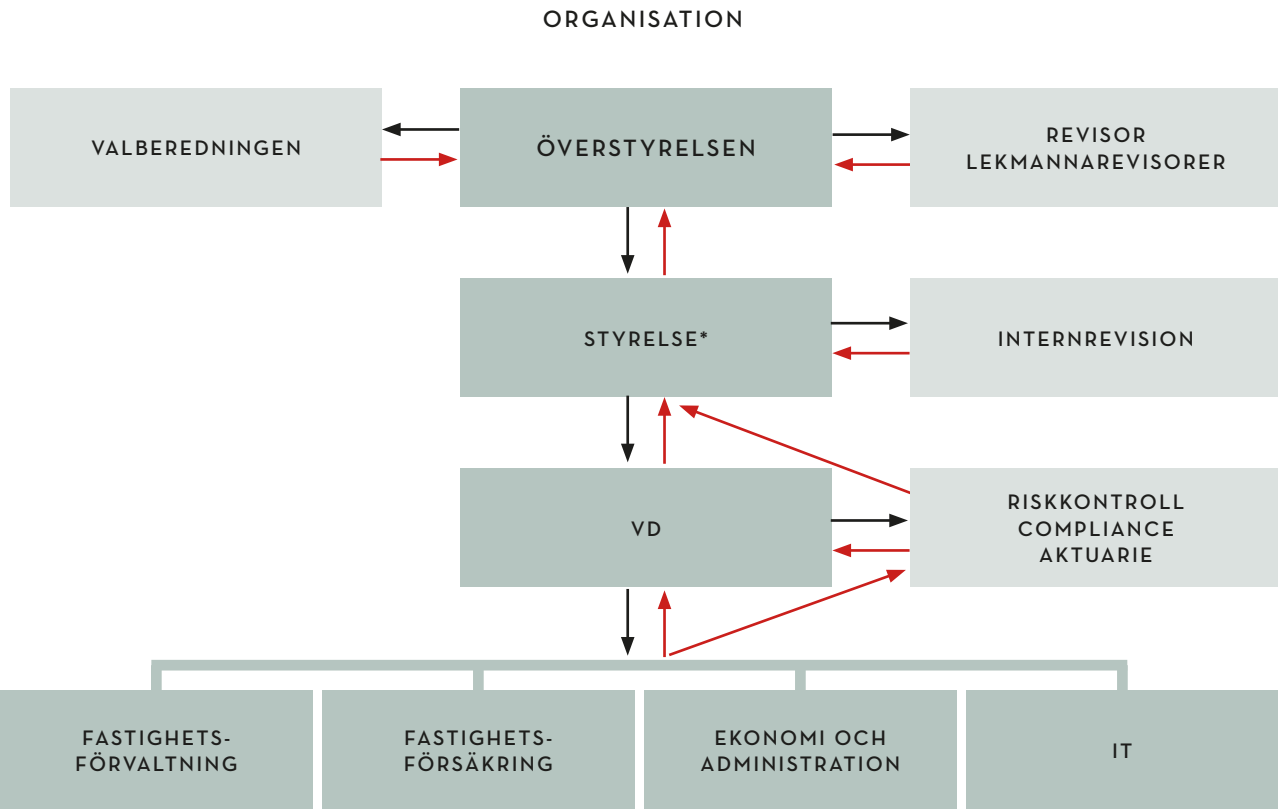
av Överstyrelsen ska spegla sammansättningen av alla kunder i form av privata fastighetsägare, bostadsrättsföreningar samt större fastighetsbolag och institutioner. Ledamöterna väljs för en mandatperiod om fyra år på ett valmöte och alla kunder kan både nominera kandidater till Överstyrelsen och delta i valmötet, samt rösta.
En av Överstyrelsens viktigaste uppgifter är att välja styrelse till Brandkontoret på den årliga bolagsstämman. Styrelsens ledamöter väljs på två år.

Valberedningen
För att effektivisera rekrytering av nya ledamöter, eller förberedelser för omval av befintliga ledamöter, har Överstyrelsen inom sig utsett en valberedning som gör det arbetet. Utöver att föreslå kandidater till styrelsen så ligger även ansvaret på valberedningen att bland annat presentera förslag på ledamöter till lekmannarevisorer och externrevisor. Lekmannarevisorerna sitter också alltid i Överstyrelsen.

Styrelsen
Brandkontorets styrelse samverkar med Överstyrelsen i olika frågor och består av personer med olika kompetenser inom sakförsäkring, regelverk, fastighetsförvaltning och kapitalförvaltning. Styrelsen utser även bolagets verkställande direktör, precis som i de flesta organisationer. Brandkontorets verksamhet regleras bland annat av försäkringsrörelselagen och bolagsordningen samt står under Finansinspektionens tillsyn. I det senare fallet innebär det främst att vi lyder under EU:s direktiv för Solvens II. Detta

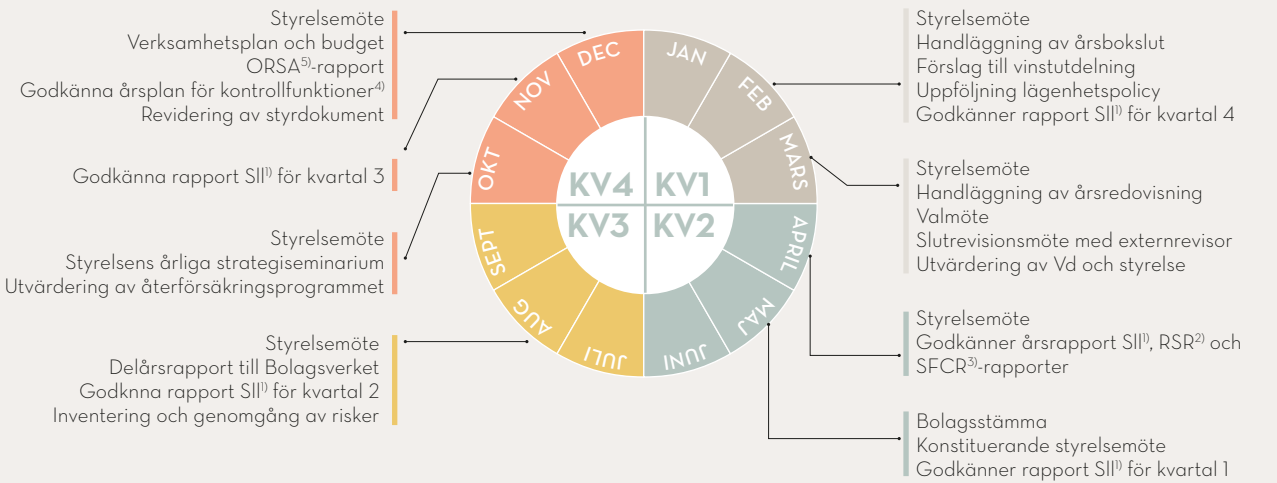
reglerar bland annat hur försäkringsverksamheten ska vara organiserad, vilket kapital Brandkontoret måste ha för att få erbjuda fastighetsförsäkring samt hur verksamheten ska avrapporteras till Finansinspektionen.

Operativ verksamhet
Brandkontorets operativa verksamhet består av tre delar; fastighetsförsäkring, kapitalförvaltning och fastighetsförvaltning. Dessutom finns en ekonomi- och administrationsavdelning samt en IT-avdelning.
Vi är i dagsläget 14 engagerade medarbetare som arbetar för dig som kund. Den praktiska fastighetsförvaltningen är sedan 2017 utlagd till Einar Mattsson AB som tar hand om vårt egna innehav av fastigheter. Därutöver anlitas dessutom ett antal konsulter för olika specialistfunktioner, som aktuarie, compliancefunktion och riskhanteringsfunktion.
Våra medarbetare och medlemarna i styrelsen kan du hitta på sidorna 39 och 40 i årsredovisningen och även på vår hemsida. ■



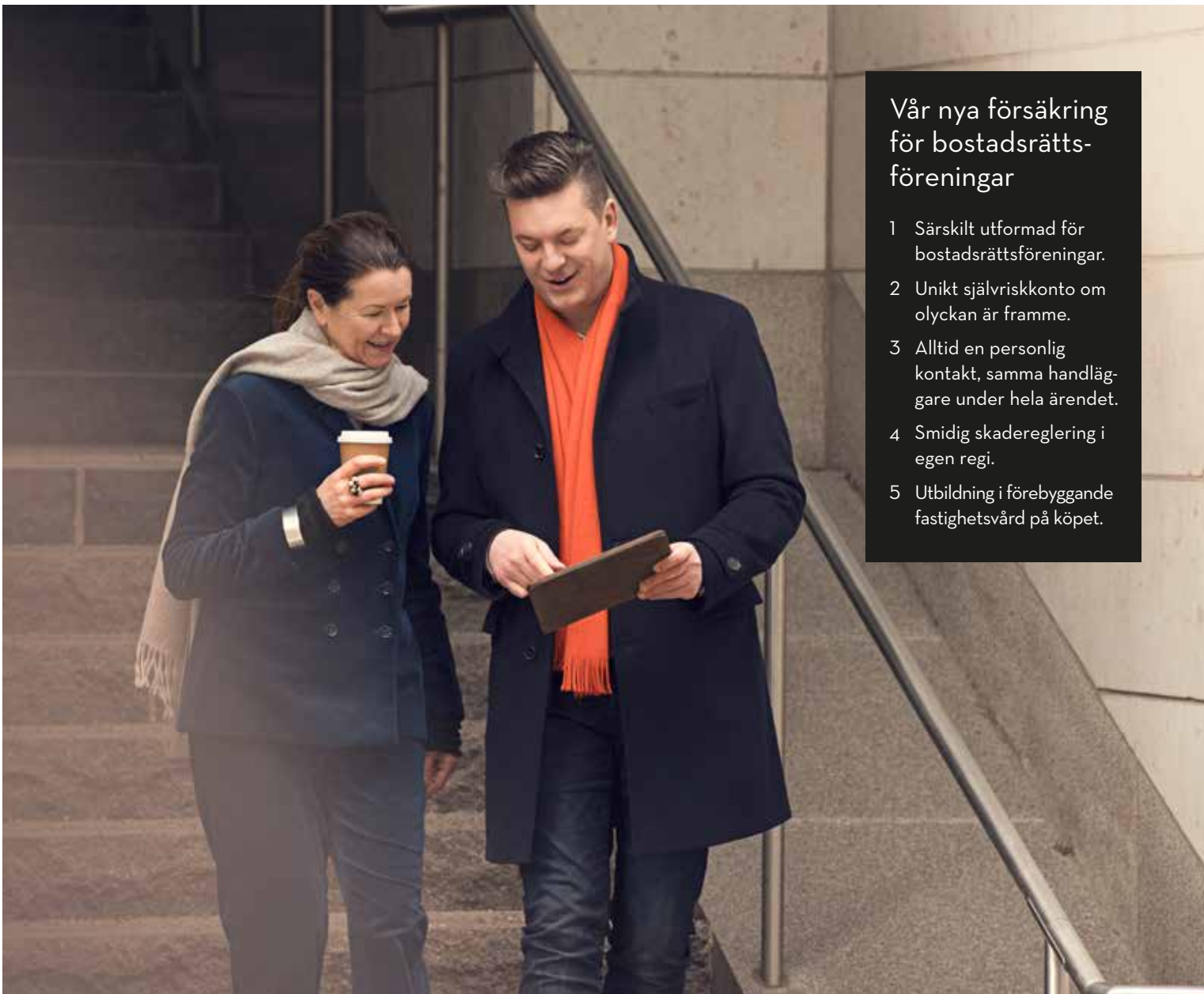
* Finansutskott och Revisionsutskott utgörs av hela styrelsen.
→ = Utser
→ = Rapporterar

SÅ HÄR ARBETAR STYRELSEN UNDER ÅRET



- 1) SII Rapportering av nyckeltal enligt solvens II-förordningen
- 2) RSR Regelbunden tillsynsrapport (Regular supervisory report)
- 3) SFCR Solvens- och verksamhetsrapport (Solvency and financial condition report)
- 4) Kontrollfunktioner: riskfunktion, compliancefunktion, internrevision, aktuarie och lekmannarevisorer.
- 5) ORSA Tillsynsrapport över den egna risk- och solvensbedömningen (Own risk and solvency assessment)

Samtliga rapporteringar ska gå till Finansinspektionen och är obligatoriska för försäkringsbolag. Alla rapporterna ska följa en obligatorisk struktur och gäller lika för alla försäkringsbolag oavsett verksamhet eller storlek. De utgör en del av försäkringsbolagens skyldigheter i egenskap av tillståndspliktig verksamhet som står under Finansinspektionens tillsyn. SFCR rapporten ska dessutom obligatoriskt publiceras externt. Brandkontoret håller den tillgänglig på hemsidan.



Vår nya försäkring för bostadsrätts- föreningar

- 1 Särskilt utformad för bostadsrättsföreningar.
- 2 Unikt självriskkonto om olyckan är framme.
- 3 Alltid en personlig kontakt, samma handläggare under hela ärendet.
- 4 Smidig skadereglering i egen regi.
- 5 Utbildning i förebyggande fastighetsvård på köpet.

Lev lätt i bostadsrätt

Sitter du i styrelsen i en bostadsrättsförening? Då vet du att det är många frågor på agendan och många beslut som ska fattas. Styrelsemedlemmar kommer och går, några har massvis med erfarenhet och några är glada nybörjare. Oavsett hur er styrelse ser ut så är det skönt att ha en försäkring som ni inte behöver fundera över.

Brandkontorets fastighetsförsäkring har ett villkor som är speciellt utformat för just bostadsrättsföreningar. I villkoret framgår vad som omfattas av fastighetens försäkring och vad som omfattas av medlemmens underhållsansvar, allt för att göra det så tydligt som möjligt om en skada sker. Villkoret behandlar också moment som styrelseansvar, föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Det är en rad olika faktorer som har betydelse när en byggnad ska försäkras. Med vår gedigna erfarenhet av fastigheter i Stockholm ser vi till att ert hus blir rätt försäkrat.

Som försäkringskund till oss blir bostadsrättsföreningen också ägare i Brandkontoret och del i en krets av ägare

med mycket kunskap om fastigheter. Inom Brandkontoret delar vi gärna med oss av våra erfarenheter. Som ett led i att minimera skador anordnar vi utbildningar, exklusivt för bostadsrättsföreningar, i förebyggande fastighetsvård.

Har ni i styrelsen frågor som rör fastigheten så är ni alltid välkomna att kontakta oss. Vi har egna skadereglerare som sitter i huset och de delar gärna med sig av sin kunskap.

Alla våra försäkringskunder får också ett självriskkonto hos oss. För varje skadefritt år avsätter vi 10 % av årspremien, en summa som ni kan använda om en skada trots allt skulle inträffa. Det ska vara lätt att både bo i och sitta i styrelsen för en bostadsrättsförening tycker vi. ■



2019

FINANSIELL INFORMATION
OCH NOTER

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor
Organisationsnummer 502002-6281

Styrelsen och verkställande direktören för Stockholms Stads Brandförsäkringskontor (Brandkontoret) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2019, Brandkontorets tvåhundra­sjuttio­fjärde verksamhetsår.

ORGANISATION

Koncernen består av moderbolaget Brandkontoret (5020026281) samt det helägda dotterbolaget Aglaurus AB (5567792535).

Väsentliga händelser under året:

Två större händelser har under året spelat roll för Bolagets redovisning. Den ena är den stora börsuppgång som varit under 2019 och som återspeglas av en ökning av övervärden i aktieportföljen med 934 mkr. Den andra är den ökning som varit i marknaden i värdet av fastigheter, i kombination med det som omförhandlingarna av lokalhyresavtal har givit. Detta har lett till en ökning av fastighetsvärdena med 913 mkr.

VERKSAMHETENS RESULTAT

Fastighetsförsäkring

Premieinkomsten ökade 10 % till 140,4 mkr (127,4) och premieintäkten blev 134,8 mkr (124,5). Under året har 1 451 (1 281) skador mottagits, varav fyra skador överstiger 2 mkr i skadereserv. Återförsäkring är tecknad för enskilda skador överstigande 10 mkr. Skadeersättningarna efter avgiven återförsäkring uppgår till 70,4 mkr (77,3). Skadekostnadsprocenten netto uppgick därmed till 57,9 % (66,8) av premieintäkten vilket är ett väldigt lågt skadeutfall. Eftersom Bolaget har en förhållandevis liten försäkringsportfölj blir den volatil, och därför är den långsiktiga skadeprocenten viktigare att beakta vid t ex premiesättning. Genomsnittlig skadekostnadsprocent under de senaste 10 åren är 73,9 %.

Driftkostnaderna uppgick till 16,8 mkr (12,9), vilket ger en driftkostnadsprocent netto om 13,8 % (11,1). Den till fastighetsförsäkringen allokerade kapitalavkastningen för de försäkringstekniska avsättningarna uppgick till 0,03 mkr (0,7) och det försäkringstekniska resultatet uppgick till 34,4 mkr (26,4).

Allframtidsförsäkring

Premieinkomsten uppgick till 9,5 mkr (17,1). Premieintäkten redovisas som 5 % av premieinkomsten och uppgick till 0,5 mkr (0,9). Skadekostnaderna uppgick till 0,7 mkr (0,4). Efter kostnader för återförsäkring, drift och tillförd allokerad kapitalavkastning uppgick det försäkrings­tekniska resultatet till 6,6 mkr (7,2). Återförsäkringsskyddet inom verksamheten är detsamma som för den årliga fastighetsförsäkringen.

Mottagen återförsäkring

Bolaget deltar i den Nordiska Kärnförsäkringspoolen med en andel där det maximala risktagandet vid enskild skadehändelse uppgår till € 4,0 miljoner. Den sammanlagda premieinkomsten från mottagen återförsäkring var 6,4 mkr (16,3) och det försäkringstekniska resultatet 3,9 mkr (5,1). Från och med 2019 deltar inte Bolaget i några nya avtal med Sirius International, utan det som påverkar resultatet ovan är bara avvecklingsresultat från tidigare år.

Kapitalförvaltningen

Bolaget placerar kapitalet i räntebärande instrument, aktier och i direktägda fastigheter. De senare svarar för en stor del av det förvaltade kapitalet. Totalavkastningen för året uppgick till 35,1 % (-2,1) och årets realiserade värdeförändring av placeringstillgångarna uppgick till 1 848,4 mkr (- 303,3). Detta till följd av ett mycket starkt år på Stockholmsbörsen samt en bra utveckling av värdet på Bolagets egna fastigheter.

Bolagets aktieportfölj, som till övervägande del utgörs av svenska noterade aktier, visar en totalavkastning om 42,1 % (- 7,0) för börsåret 2019.

Årets realiserade värdeförändring för aktieportföljen uppgick till 934,5 mkr (- 294,1).

De räntebärande tillgångarna avser premielån till försäkringstagarna, en depå till återförsäkrare samt likvida bankmedel. Ränteportföljen visar en utveckling 2019 om 4,4 % (- 0,4). Av de räntebärande tillgångarna utgör 437,7 mkr likvida instrument och 84,5 mkr utgörs av premielån. Årets realiserade värdeförändring för de räntebärande tillgångarna uppgick till 0,9 mkr (- 32,4).

Realisationsresultatet vid försäljning av aktier och obligationer uppgick till 47,6 mkr (32,5). Se vidare not 7.

Bolagets 19 fastigheter är samtliga belägna inom tullarna i Stockholm. De värderas till 3 751,0 mkr. Två av fastigheterna är kontorsfastigheter och de övriga är bostadsfastigheter med butiker och kontorslokaler i varierande omfattning i bottenplanet och i vissa fall på flera våningar. Fastigheterna omfattar sammanlagt 56 791 m², varav 37 387 m² avser bostäder fördelat på sammanlagt 512 lägenheter. Resterande 19 404 m² fördelas på 197 lokaler. Se vidare not 1 och not 10.

Resultat

Det redovisade tekniska resultatet i försäkringsverksamheten uppgick till 44,9 mkr (38,6).

Rörelseresultatet uppgick till 175,7 mkr (157,2). Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 2 071,7mkr (- 113,7). Orsaken till det ovanligt höga resultatet är främst värdeutvecklingen på Bolagets aktie- och fastighetsportföljer, men även ett ovanligt lågt skadeutfall i försäkringsrörelsen. Aktieportföljens värdeökning var drygt 31%, och fastigheternas värdeökning var 24,3% vilket gav en ökning i övervärden med drygt 1 848,4 mkr.

Resultatet före skatt uppgick till 2 082,4 mkr (- 87,7), resultatet efter skatt uppgick till 1 656,7 mkr (- 64,0) och det slutliga totalresultatet efter skatt uppgick till 1 657,5 mkr (- 61,1).

PERSONAL

Medeltalet anställda har uppgått till 14 (11). Härav utgör samtliga tjänstemän. Vid årets utgång var sammanlagt 14 personer anställda, varav 6 kvinnor och 8 män.

I not 25 och 26 lämnas upplysningar om Bolagets ersättningspolicy. Ersättning till ledande befattningshavare under året framgår av not 26.

RISKER OCH OSÄKERHETSAKTÖRER

För försäkringsbolag som åtar sig risk är det viktigt att risker hanteras på ett kontrollerat sätt. Det ställer krav på en strukturerad riskhantering. Riskhanteringen omfattar alla omständigheter som kan påverka Bolagets framtida verksamhet och utveckling. Styrelsen är ansvarig för att utforma ramar och styrdokument för riskhanteringen och riskkontroll. Riskhanteringen ska genomsyra hela organisationen.

I det interna regelverk som finns hos Bolaget utgör instruktion för riskkontroll och regelefterlevnad två centrala delar. Internrevision genomför löpande oberoende värdering av riskstyrningen och säkerställer att kontrollerna är ändamålsenliga. Internrevision rapporterar årligen till styrelsen. Dessa funktioner utförs av externa konsulter.

En beskrivning av Bolagets samlade risker och hur de hanteras återfinns i not 2.

SOLVENS II

Bolaget följer Solvens II:s standardmodell. Tillgängligt kapital överstiger solvenskapitalkraven med god marginal. Bolaget har rapporterat till Finansinspektionen enligt myndighetens tidplan.

HÅLLBARHETSUPPLYSNING

Bolaget jobbar för att uppnå en jämställd verksamhet och en jämn könsfördelning. I dag är 57 % av de anställda män. Bolaget arbetar också med att tillhandahålla kunskap om skadeförebyggande vård av fastigheter, i syfte att hjälpa till att få mer hållbara värden hos kunderna. Vidare arbetar bolaget med att ha en effektiv energiförbrukning i våra egenägda fastigheter. Under 2019 sänktes b la värmeenergikostnaderna med 4 %. Dessutom vill Brandkontoret gärna bidra med att stötta svaga i samhället, framförallt i Stockholm. Detta görs bl a genom donationer till Stadsmissionen och Min Stora Dag.

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

Bolaget kommer fortsätta att utveckla verksamheten i takt med tiden med målsättningen att alltid vara det mest relevanta alternativet för försäkring av flerbostadsfastigheter, och även andra kommersiella fastigheter, i Stockholm. Marknadsföring och information kommer att utvecklas i samklang med verksamheten. Därmed förväntar Bolaget att den starka organiska tillväxt som vi sett under senare år i försäkringsrörelsen kommer att fortsätta. Inom kapitalförvaltningen är avsikten att fortsätta med en lågintensiv transaktionsstrategi för värdepappersförvaltningen men möjligen att öka transaktionsfrekvensen inom fastighetsportföljen.

STYRELSE

Under 2019 har styrelsen fått fyra nya ledamöter. Bolagets styrelse 2020-03-18 består av Hans Benndorf (ordförande), Christina Holmbergh (vice ordförande), Carl-Johan Kastengren, Hans Sterte, Tomas Hermansson samt Gustav Karner.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står:

Balanserade vinstmedel	3 655 564 945
------------------------	---------------

Årets resultat	1 656 729 055
----------------	---------------

Summa kronor	5 312 294 000
---------------------	----------------------

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till utdelningsberättigade försäkringstagare utdelas	158 898 190
--	-------------

I ny räkning överföres	5 153 395 810
------------------------	---------------

Summa kronor	5 312 294 000
---------------------	----------------------

UTDELNING

Brandkontoret är ett kundägt försäkringsbolag. Enligt bolagsordningen är försäkringstagare av Allframtidsförsäkring serie I och serie III berättigade till ordinarie vinstutdelning från räkenskapsårets vinstmedel efter skatt samt extra utdelning från eventuell realisationsvinst efter skatt. Utdelningsbeloppen anges per "andel" där en andel definieras som 1000 kronor försäkringsbelopp. Exempel: Om utdelningen är 10 kr i serie I och en försäkringstagare har Allframtid serie I med ett försäkringsbelopp på 150 000 kronor blir försäkringstagarens utdelning 10 kr x 150 andelar = 1500 kr.

Med beaktande av bolagets goda finansiella ställning i förhållande till bolagets bedömda kapitalbehov för oförutsedda händelser, volatilitet i kapitalplaceringarnas värde, solvenskapitaltäckning, drift och investeringar bedömer styrelsen att bolaget för närvarande är tillräckligt kapitaliserat. Styrelsens utgångspunkt vid framtagning av förslag till utdelning är därför att bolagets rörelseresultat efter skatt i huvudsak kan lämnas som utdelning.

Styrelsens förslag till utdelning avseende räkenskapsåret 2019:

Ordinarie utdelning Allframtid serie I 15,65 kr	Totalt utdelningsbelopp	93 537 666 kr
Extra utdelning Allframtid serie I 5,35 kr	Totalt utdelningsbelopp	31 976 135 kr
Ordinarie utdelning Allframtid serie III 4,50 kr	Totalt utdelningsbelopp	29 114 293 kr
Extra utdelning Allframtid serie III 0,66 kr	Totalt utdelningsbelopp	4 270 096 kr
	Summa utdelning	158 898 190 kr

För förslag till vinstdisposition hänvisas till not 28.



FEMÅRSÖVERSIKT

Belopp i mkr

	2019	2018	2017	2016	2015
Premieinkomst ¹⁾	156,3	160,8	147,5	141,8	148,5
Premieintäkt f.e.r.	128,6	132,7	124,5	114,2	110,8
Försäkringsersättningar	- 72,4	- 82,0	- 39,4	- 91,3	- 70,7
Resultat Allframtidsförsäkring	6,6	7,2	0,2	- 0,7	3,8
Resultat Fastighetsförsäkring	34,4	26,4	60,0	1,9	15,1
Resultat mottagen återförsäkring	3,9	5,1	4,4	3,8	6,3
Försäkringsrörelsens tekniska resultat	44,9	38,6	64,6	5,0	25,2
Varav kapitalavkastning överförd från finansrörelsen	12,3	12,4	12,3	10,7	14,1
Kapitalförvaltningsresultat, exkl realisationsresultat och värdeförändring	130,8	118,6	110,7	109,0	115,5
Rörelseresultat	175,7	157,2	175,3	114,0	140,7
Realisationsresultat	47,6	32,5	48,1	29,3	109,3
Orealiserade värdeförändringar	1 848,4	- 303,3	333,0	490,5	385,7
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	2 071,7	- 113,7	556,5	633,8	635,7
Bokslutsdispositioner och skatt	- 415,0	49,7	- 128,3	- 157,9	- 133,4
Årets resultat	1 656,7	- 64,0	428,2	475,9	502,3
Övrigt totalresultat för perioden	0,7	2,9	- 0,8	9,3	- 1,2
Årets totalresultat	1657,5	- 61,1	427,4	485,2	501,1
<i>Ekonomisk ställning</i>					
Placeringstillgångar, verkligt värde	7 310,1	5 537,0	5 916,6	5 545,6	5 031,6
Likvida medel	437,7	311,1	213,1	183,6	283,8
Placeringstillgångar inklusive likvida medel	7 747,8	5 848,1	6 129,7	5 729,2	5 315,4
Försäkringstekniskniska avsättningar	950,1	979,7	928,4	915,7	886,2
<i>Konsolideringskapital</i>					
Eget kapital	5 384,2	3 867,3	4 068,4	3 752,0	3 424,4
Uppskjuten skatteskuld	1 232,7	860,6	927,4	854,1	746,1
Obeskattade reserver	134,3	145,0	170,9	168,5	152,4
Summa konsolideringskapital	6 751,3	4 872,9	5 166,7	4 774,6	4 322,9
Konsolideringsgrad	4 722 %	3 205 %	3 703 %	3 553 %	3 063 %

NYCKELTAL

	2019	2018	2017	2016	2015
Nyckeltal enligt Solvens II fr o m 2016					
Solvenskapitalkrav	2 545,0	1 863,6	2 097,3	1 197,7	-
Minimikapitalkrav	636,2	465,9	524,3	479,4	-
Solvenskapitalbas (varav 100 % primärkapital)	5 550,7	3 961,0	4 216,7	3 837,0	-
Försäkringsrörelsen					
Skadekostnadsprocent netto	56,5	63,7	33,0	81,7	64,4
Driftkostnadsprocent netto	18,0	15,6	25,0	23,2	23,6
Totalkostnadsprocent netto	74,5	79,3	58,0	104,9	88,0
Kapitalförvaltningen					
Direktavkastning, %	1,6	2,3	2,2	2,5	2,8
Total avkastning, %	35,1	- 2,1	9,0	12,5	12,6
Utdelning till delägare					
Kronor per tusen i försäkringsbelopp ²⁾					
Serie I	21,0	18,5	18,5	15,5	20,0
Serie III	5,2	4,7	4,7	3,4	4,8
Utdelning, mkr	158,9	140,2	139,6	112,8	147,1
¹⁾ Varav Allframtidsförsäkring	9,5	17,1	11,0	16,9	30,5
Fastighetsförsäkring	140,4	127,4	123,8	111,6	102,2
mottagen återförsäkring	6,4	16,3	12,7	13,3	15,8

²⁾ För 2019 styrelsens förslag

RESULTATANALYS

Belopp i mkr

Med direkt försäkring avses i nedanstående resultatanalys i sin helhet försäkring för brand- och annan skada på egendom.

	Direkt försäkring			Mottagen återförsäkring	Totalt
	Allframtidsförsäkring	Fastighetsförsäkring	Summa		
Skadeförsäkringsrörelsens tekniska resultat					
Premieintäkter (efter avgiven återförsäkring)	0,4	121,6	122,0	6,6	128,6
Kapitalavkastning överförd från finansrörelsen	12,3	0,0	12,3	0,0	12,3
Försäkringsersättningar (efter avgiven återförsäkring)	- 0,7	- 70,3	- 71,0	- 1,4	- 72,4
Driftkostnader	- 5,4	- 16,8	- 22,2	- 1,4	- 23,6
Skadeförsäkringsrörelsens tekniska resultat	6,6	34,5	41,1	3,8	44,9
Avvecklingsresultat	0,0	21,0	21,0	0,0	21,0
Försäkringstekniska avsättningar					
Ej intjänade premier och kvardröjande risker	817,7	53,3	871,0	0,3	871,2
Oreglerade skador	0,7	71,1	71,8	7,0	78,8
Summa försäkringstekniska avsättningar, före avgiven återförsäkring	818,3	124,4	942,7	7,3	950,0

UPPLYSNING TILL RESULTATANALYS

	Direkt försäkring		Summa	Mottagen återförsäkring	Totalt
	Allframtidsförsäkring	Fastighetsförsäkring			
Premieintäkter (efter avgiven återförsäkring)					
Premieinkomst (före avgiven återförsäkring)	9,5	140,4	149,9	6,4	156,3
Premier för avgiven återförsäkring	- 0,1	- 13,2	- 13,3	-	- 13,3
Förändringar i ej intjänade premier och kvardröjande risker	- 9,0	- 5,6	- 14,6	0,2	- 14,4
Summa premieintäkter (efter avgiven återförsäkring)	0,4	121,6	122,0	6,6	128,6
Försäkringsersättningar (efter avgiven återförsäkring)					
Utbetalda försäkringsersättningar					
Före avgiven återförsäkring	- 0,2	- 119,2	- 119,4	- 3,9	- 123,3
Återförsäkrares andel	-	32,0	32,0	-	32,0
Förändring i oreglerade skador					
Före avgiven återförsäkring	- 0,5	49,7	49,2	2,5	51,7
Återförsäkrares andel	-	- 32,8	- 32,8	-	- 32,8
Summa Försäkringsersättningar (efter avgiven återförsäkring)	- 0,7	- 70,3	- 71,0	- 1,4	- 72,4

RESULTATRÄKNING OCH RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr

TEKNISK REDOVISNING AV SKADEFÖRSÄKRINGSRÖRELSEN	Not	2019	2018
Premieintäkter (efter avgiven återförsäkring)			
Premieinkomst		156,3	160,8
Premier för avgiven återförsäkring		- 13,3	- 8,8
Förändring i avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker		- 14,4	- 19,4
		128,6	132,7
Kapitalavkastning överförd från finansrörelsen	3	12,3	12,4
Försäkringsersättningar efter avgiven återförsäkring			
Utbetalda försäkringsersättningar		- 123,3	- 37,4
Före avgiven återförsäkring		32,0	0,0
Återförsäkrares andel			
Förändring i Avsättning för oreglerade skador			
Före avgiven återförsäkring		51,8	10,4
Återförsäkrares andel		- 32,8	- 55,0
		- 72,4	- 82,0
Driftkostnader	4, 5, 25, 26	- 23,6	- 24,4
SKADEFÖRSÄKRINGSRÖRELSENS TEKNISKA RESULTAT		44,9	38,6

ICKE TEKNISK REDOVISNING

Kapitalförvaltningens resultat			
Kapitalavkastning, intäkter	7	261,2	227,7
Orealiserade vinster på placeringstillgångar		1 848,4	0,0
Kapitalavkastning, kostnader	8	- 70,4	- 64,3
Orealiserade förluster på placeringstillgångar		0,0	- 303,3
Kapitalavkastning överförd till skadeförsäkringsrörelsen	3	- 12,3	- 12,4
	15	2 026,9	- 152,3
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt			
Bokslutsdispisitioner		10,6	26,0
Resultat före skatt		2 082,4	- 87,7
Skatt på årets resultat	9	- 425,6	23,7
ÅRETS RESULTAT		1 656,7	- 64,0

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Periodens resultat		
Poster som inte kan omfördelas till årets resultat		
Tottieska fonden	- 1,5	0,0
Återförd utdelning mm	2,2	2,9
Övrigt totalresultat för perioden	0,7	2,9
TOTALRESULTAT FÖR ÅRET	1 657,5	- 61,1

BALANSRÄKNING

Belopp i mkr

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
Placeringstillgångar			
Byggnader och mark	10	3 751,0	2 837,9
Aktier och andelar i koncernföretag	11	0,1	0,1
Aktier och andelar	12	3 468,6	2 559,2
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	13	0,1	51,2
Övriga lån	16	86,0	88,7
Depåer hos företag som avgivit återförsäkring		4,3	0,0
	14	7 310,1	5 537,0
Återförsäkrares andel av försäkringstekniska avsättningar			
Oreglerade skador		33,0	70,0
		33,0	70,0
Fordringar			
Övriga fordringar		27,2	10,1
		27,2	10,1
Andra tillgångar			
Materiella tillgångar		1,6	1,6
Kassa och bank	14, 17	437,7	311,1
		439,3	312,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2,5	1,6
		2,5	1,6
SUMMA TILLGÅNGAR		7 812,2	5 931,4

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital			
Garantifond		22,0	22,0
Andra fonder		50,0	50,0
Balanserat resultat		3 655,6	3 859,3
Årets resultat	28	1 656,7	- 64,0
		5 384,3	3 867,3
Obeskattade reserver	19	134,3	145,0
Försäkringstekniska avsättningar (före avgiven återförsäkring)			
Ej intjänade premier och kvardröjande risker	20	871,3	856,8
Oreglerade skador	21	78,8	122,8
		950,1	979,7
Andra avsättningar			
Skatter	9	1 219,2	836,6
		1 219,2	836,6
Skulder			
Skulder avseende direkt försäkring		50,4	0,0
Övriga skulder	22	54,2	54,6
		104,5	54,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		19,7	48,2
		19,7	48,2
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		7 812,2	5 931,4

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i mkr

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Garantifond	Andra fonder	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2018-01-01	22,0	50,0	3 996,4	4 068,4
Årets resultat	-	-	- 64,0	- 64,0
Årets övrigt totalresultat ¹⁾	-	-	2,9	2,9
Årets totalresultat	-	-	- 61,1	- 61,1
Utdelning	-	-	- 139,6	- 139,6
Avsättning Tottieska fonden	-	-	- 0,4	- 0,4
Eget kapital 2018-12-31	22,0	50,0	3 795,3	3 867,3
Ingående balans 2019-01-01	22,0	50,0	3 795,3	3 867,3
Årets resultat	-	-	1 656,7	1 656,7
Årets övrigt totalresultat ²⁾	-	-	0,7	0,7
Årets totalresultat	-	-	1 657,4	1 657,4
Utdelning	-	-	- 140,2	- 140,2
Avsättning Tottieska fonden	-	-	- 0,3	- 0,3
Eget kapital 2019-12-31	22,0	50,0	5 312,3	5 384,3

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr

	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster exklusive räntor	2 062,9	- 120,3
Erhållna räntor	8,9	6,6
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet		
Orealiserade övervärden	- 1 848,4	303,4
Övrigt	- 47,2	- 30,0
Betald inkomstskatt	- 73,2	- 73,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	103,0	86,6
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	31,7	- 20,9
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseavsättningar	- 13,9	52,4
Ökning (+) / Minskning (-) rörelseskulder	21,4	10,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten, inklusive förändringar i rörelsekapital	142,2	128,8
Investeringsverksamheten		
Placering i aktier	61,4	15,5
Placering i räntebärande värdepapper	63,2	93,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	124,6	108,8
Finansieringsverksamheten		
Lämnad utdelning	- 140,2	- 139,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 140,2	- 139,6
ÅRETS KASSAFLÖDE	126,6	98,0
Likvida medel vid årets början	311,1	213,1
Likvida medel vid årets slut²⁾	437,7	311,1

1) Här ingår outtagen utdelning som efter 10 år återförs till det egna kapitalet.

2) Likvida medel definieras som "kassa och bank".

PLACERINGSTILLGÅNGAR INKLUSIVE LIKVIDA MEDEL

	Verkligt värde mkr		Andel i %		Värdeförändring ¹⁾		Direktavkastning		Totalavkastning ²⁾	
	2019	2018	2019	2018	mkr	%	mkr	%	mkr	%
Räntebärande tillgångar	528,1	450,9	7	8	0,9	0,2	8,9	1,8	9,8	4,4
Aktier	3 468,7	2 559,3	45	44	934,5	31,0	93,8	3,7	1 028,3	42,1
Fastigheter	3 751,0	2 837,9	48	48	913,1	24,3	50,7	1,8	963,8	34,0
SUMMA PLACERINGSTILLGÅNGAR	7 747,8	5 848,1	100	100	1 848,4	31,6	153,4	2,3	2 001,8	35,1

1) I värdeförändring ingår realiserade och orealiserade förändringar.
2) Summan av värdeförändring och direktavkastning i relation till det ingående värdet justerat med placeringsförändringar under året.



NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Företagsinformation

Denna årsredovisning för Stockholms Stads Brandförsäkringskontor (Bolaget) avges per 31 december 2019 och avser räkenskapsåret 2019. Bolaget är ett ömsesidigt svenskt försäkringsbolag med säte i Stockholm och huvudkontor i Stockholm. Adressen är Mynttorget 4, 111 28 Stockholm. Organisationsnumret är 502002-6281. Bolaget bedriver skadeförsäkringsverksamhet. Beloppen i årsredovisningen är avgivna i mkr om inget annat anges.

Överensstämmelse med normgivning och lag

Redovisningen har upprättats enligt lagen om årsredovisning i försäkringsbolag (ÅRFL) samt i enlighet med Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2015:12, 2016:13, 2017:17). Bolaget tillämpar så kallad lagbegränsad IFRS. Med lagbegränsad IFRS avses en tillämpning av de internationella redovisningsstandarder samt tillhörande tolkningsmeddelanden som antagits av Europeiska kommissionen, med de avvikelser från tillämpningen som Finansinspektionen angivit. Dessa avvikelser innebär bland annat att Rådet för Finansiell Rapportering RFR 2 om juridiska personer tillämpats.

Nya eller ändrade standarder samt ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid av Bolaget

IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 Finansiella Instrument träder i kraft den 1 januari 2018 och är antagen av EU. Bolaget har valt att tillämpa undantagsreglerna i FFFS 2015:12 och IFRS 4 avseende tillämpning av IFRS 9. Detta innebär att Bolaget tillämpar IAS 39 tills dess att Bolaget börjar tillämpa IFRS 17 eller senast 1 januari 2022. Bolaget har gjort bedömningen att Bolaget kan tillämpa undantaget baserat på en kvalitativ bedömning av att verksamheten uteslutande består av försäkringsrörelse. Baserat på en kvantitativ bedömning av uppfyllande av tröskelvärdet i IFRS 4 avseende undantaget, där det redovisade värdet av försäkringsgivarens skulder som härrör från avtal som omfattas av IFRS 4 är värdet mindre än 90 % av det totala redovisade värdet för försäkringsgivarens samtliga skulder.

I enlighet med bestämmelser i IFRS 4 ska försäkringsföretag som beslutat skjuta upp implementeringen av IFRS 9 till år 2022 lämna vissa tilläggsupplysningar om verkliga värden och förändringen i dessa. Uppllysningarna ska lämnas fördelat på två grupper av finansiella tillgångar.

- Finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen (se Not 14)
- Finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde (se Not 14)
- Vidare ska upplysningar lämnas om upplysningar om kreditrisk-exponering, inklusive betydande koncentrationer av kreditrisk, förknippad med de finansiella tillgångarna som värderas till upplupet anskaffningsvärde. (se Not 14).

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 får inte någon effekt på Bolaget.

IFRS 17 Försäkringsavtal

IFRS 17 Försäkringsavtal publicerades i maj 2017 av IASB. IASB har i juni 2019 även publicerat förslag till förändringar i IFRS 17. Slutgiltiga förändringar förväntas att bli publicerade under mitten av 2020. Ikraftträdandedatum är 1 januari 2022.

Det råder vidare viss osäkerhet om huruvida principerna i IFRS 17 blir möjliga eller obligatoriska att tillämpa i årsredovisningen för juridisk person samt i koncernredovisningen för företag som inte är noterade. Finansinspektionen bedriver för närvarande ett utredningsarbete för att ta fram ett beslutsunderlag med avseende på tillämpning av IFRS 17 i lagbegränsad IFRS. Vidare kommer Finansinspektionen att inleda ett regelprojekt 2020 för att ta bort kravet på att onoterade försäkringsföretag ska tillämpa IAS-förordningen (full IFRS) i sin koncernredovisning. Finansinspektionen överväger även att införa en två-årig implementeringstid av föreskrifterna vilket innebär att föreskrifterna ska tillämpas senast för det räkenskapsår som inleds den 1 januari 2024.

Företaget bevakar utvecklingen men en konsekvensanalys avseende IFRS 17 har ännu inte påbörjats.

Viktiga bedömningar

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Vid upprättande av de finansiella rapporterna i enlighet med lagbegränsad IFRS görs bedömningar och uppskattningar som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Bedömningar och uppskattningarna är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Verkliga utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet. De viktigaste antagandena som påverkar redovisade belopp för tillgångar och skulder är relaterade till onoterade placeringstillgångar och de försäkringstekniska avsättningarna. Avsättningarna kontrolleras och utvärderas löpande i det ordinarie boksluts- och prognosarbetet. Eventuellt överskott eller underskott i avsättningen för oreglerade skador, exklusive innevarande skadeår, redovisas i sin helhet i resultaträkningen som ett avvecklingsresultat.

Bedömningar och uppskattningar i koncernredovisning

Finansinspektionen har i Sverige indikerat att kravet på att tillämpa full IFRS i koncernredovisningen för onoterade bolag kan komma att tas bort och under 2018 startade Finansinspektionen ett arbete om och hur IFRS ska påverka svensk redovisning för försäkringsbolag.

Koncernredovisning upprättas ej då dotterföretaget är av ringa betydelse med hänsyn till kravet på rättvisande bild.

Valuta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan.

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Nedan redogörs för viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar:

Försäkringstekniska avsättningar

Försäkringstekniska avsättningar är baserade på gjorda uppskattningar och antaganden om framtida skadekostnader vilket medför att uppskattningarna alltid är förknippade med osäkerhet. Uppskattningarna är baserade på historisk statistik om tidigare skadefall. Försäkringstekniska avsättningar består av ej intjänade premier och oreglerade skador. Avsättning för ej intjänade premier sker enligt Allframtidsförsäkringens villkor med 95 % av premieinkomsten. För Fastighetsförsäkringen görs avsättning med sådan del av premieinkomsten som vid bokslutet är hänförlig till påföljande år. I mottagen återförsäkring sker avsättning enligt från cedenter erhållen uppgift. Avsättning för oreglerade skador har beräknats utifrån tillgänglig kunskap om enskilda skador. Vid beräkningarna har hänsyn tagits till att inträffade skador ej rapporterats eller rapporterats men med otillräckliga belopp.

Fastställande av verkligt värde på finansiella instrument och fastigheter

För värderingen av finansiella tillgångar och skulder för vilka det inte finns något observerbart marknadspris används värderingstekniker som beskrivs under redovisningsprinciper. För finansiella instrument med begränsad likviditet kan det observerade marknadspriset vara subjektivt. För sådana instrument kan därför vissa ytterligare bedömningar krävas beroende på osäkerheten i marknadssituationen. Bolaget har stor andel noterade aktier och obligationer med god likviditet och få fall av osäkra bedömningar.

TILLÄMPADE PRINCIPER FÖR POSTER I RESULTATRÄKNINGEN

I resultaträkningen sker en uppdelning i resultatet för försäkringsrörelsen – det tekniska resultatet – och det icke-tekniska resultatet, som i huvudsak är hänförligt till kapitalförvaltningen. Posterna som ingår i det tekniska resultatet avser till helt övervägande del bolagets verksamhet som försäkringsgivare, d.v.s. överföring av försäkringsrisk enligt definitionen i IFRS 4 Försäkringsavtal.

Redovisningen i resultaträkningen följer principen för bruttoredovisning av mottagen och avgiven försäkring. Resultaträkningens poster särredovisar därför de redovisningsmässiga effekterna från såväl det underliggande flödet som periodiseringar av utfärdade försäkringskontrakt och motsvarande för köpt återförsäkring.

Premieinkomst

Med premieinkomst avses den ersättning som Bolaget erhåller av försäkringstagaren för att acceptera överföring av försäkringsrisk.

Premieinkomsten redovisas i resultaträkningen när risköverföringen påbörjas i enlighet med försäkringskontraktet.

Premieintäkt

Som premieintäkt redovisas den del av premieinkomsten som är hänförlig till redovisningsperioden. Den del av premieinkomsten från försäkringskontrakt som avser tidsperioder efter balansdagen avsätts till premiereserv i balansräkningen. Beräkning av avsättning till premiereserv sker i normalfallet genom att premieinkomsten periodiseras strikt utifrån det underliggande försäkringskontraktets löptid. Annulationer reducerar premieinkomsten så snart beloppet är känt. Premieintäkten motsvarar den del av premieinkomsten som är intjänad. Ej intjänad premie avsätts till Avsättning för ej intjänade premier. Inom Allframtidsförsäkringen intäktsförs 5 % av premien det år försäkringen tecknas medan 95 % avsätts till Avsättning för ej intjänade premier.

Kapitalavkastning överförd från finansrörelsen

Kapitalförvaltningens resultat redovisas i det icke-tekniska resultatet. En del av kapitalavkastningen förs över från kapitalförvaltningens resultat till tekniskt resultat för försäkringsrörelsen baserat på de försäkringstekniska nettoavsättningarna. För fastighetsförsäkringen används räntesatser som motsvarar statslåneräntan med en löptid motsvarande löptiden för de försäkringstekniska avsättningarna. För Allframtidsförsäkringen används en 10-årig obligationsränta för de eviga försäkringstekniska avsättningarna. Negativa räntesatser används inte.

Försäkringsersättningar

De totala försäkringsersättningarna för redovisningsperioden omfattar dels under perioden utbetalda försäkringsersättningar, dels förändringar i avsättningar för oreglerade skador. Försäkringsersättningar inkluderar förutom skadeersättningar även kostnader för skadereglering. Avsättningar för oreglerade skador indelas i rapporterade och befarade skador (IBNR).

Utbetalda försäkringsersättningar

Som utbetalda försäkringsersättningar redovisas utbetalningar till försäkringstagare under räkenskapsåret på grund av försäkringsavtal eller inträffade försäkringsskador, oberoende av när skadan inträffat.

Driftkostnader

Samtliga driftkostnader fördelas i resultaträkningen efter funktionerna anskaffning, skadereglering, administration, provisioner och vinstandelar i avgiven återförsäkring. Kostnader för skadereglering ingår i försäkringsrörelsens administrativa kostnader men redovisas bland försäkringsersättningar i resultaträkningen.

Avgiven återförsäkring

Som premie för avgiven återförsäkring redovisas belopp som betalats ut under räkenskapsåret eller belopp som tagits upp som en skuld till försäkringsföretag som mottagit återförsäkring enligt ingångna återförsäkringsavtal. Premierna periodiseras så att kostnaden fördelas till den period som försäkringsskyddet avser. Återförsäkrares andel av försäkringstekniska avsättningar motsvarar återförsäkrares ansvar för försäkringstekniska avsättningar enligt ingångna avtal.

Redovisning av kapitalavkastning

Kapitalavkastning överförd från finansrörelsen i skadeförsäkring
Från kapitalförvaltningens resultat förs kapitalavkastning över till försäkringsrörelsens resultat baserat på genomsnittliga försäkringstekniska avsättningar för egen räkning efter avdrag för nettofordringar i försäkringsrörelsen. Den överförda kapitalavkastningen beräknas bla utifrån en räntesats som motsvarar statslåneräntan för året.

Kapitalavkastning, intäkter

Posten Kapitalavkastning, intäkter avser avkastning på placeringstillgångar och omfattar hyresintäkter från byggnader och mark, utdelning på aktier och andelar, ränteintäkter, valutakursvinster (netto), återförda nedskrivningar och realisationsvinster (netto).

Kapitalavkastning, kostnader

Under Kapitalavkastning, kostnader redovisas kostnader för placerings-tillgångar. Posten omfattar driftkostnader för byggnader och mark, kapitalförvaltningskostnader, räntekostnader, valutakursförluster (netto), av- och nedskrivningar samt realisationsförluster (netto).

Realiserade och orealiserade värdeförändringar

För placeringstillgångar som värderas till anskaffningsvärde utgör realisationsvinsten den positiva skillnaden mellan försäljningspris och bokfört värde. För placeringstillgångar som värderas till verkligt värde är realisationsvinsten den positiva skillnaden mellan försäljningspris och anskaffningsvärde. För räntebärande värdepapper är anskaffningsvärdet det upplupna anskaffningsvärdet och för övriga placeringstillgångar det historiska anskaffningsvärdet. Vid försäljning av placeringstillgångar förs tidigare orealiserade värdeförändringar som justeringspost under posterna orealiserade vinster på placeringstillgångar respektive orealiserade förluster på placeringstillgångar.

Realisationsvinster på andra tillgångar än placeringstillgångar redovisas som övriga intäkter. Orealiserade vinster och förluster redovisas netto per tillgångsslag.

Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

Skattelagstiftningen i Sverige ger företag möjlighet att genom avsättningar till obeskattade reserver minska årets beskattningsbara inkomst. Bolaget redovisar avsättningar till säkerhetsreserv, en frivillig konsolideringsreserv vars maximala avsättning regleras genom föreskrifter utfärdade av Finansinspektionen. Åtkomligheten är begränsad till förlusttäckning och kräver i övrigt myndighetstillstånd. Förändringar av obeskattade reserver redovisas över resultaträkningen under rubriken Bokslutsdispositioner.

Skatter

Inkomstskatt

Bolagets skattekostnad beräknas i enlighet med IAS 12 Inkomstskatter. Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

TILLÄMPADE PRINCIPER FÖR POSTER I BALANSRÄKNINGEN

Byggnader och mark

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter och/eller avkastning genom värdestegring. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Då värdering sker till verkligt värde sker ingen avskrivning på fastigheter.

Tillkommande utgifter för förvaltningsfastigheter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgiften kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter som avser utbyten av hela eller delar av identifierade komponenter av fastigheten aktiveras liksom utgifter för helt nya komponenter. Mindre reparationer av förvaltningsfastigheter kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Rörelsefastigheter redovisas, i enlighet med Finansinspektionens allmänna råd, på samma sätt som förvaltningsfastigheter.

Dotterföretag och intresseföretag

Andelar i dotterföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Eventuellt nedskrivningsbehov prövas regelbundet.

Värdering av andra placeringstillgångar Finansiella instrument

Redovisning i balansräkningen

Finansiella tillgångar eller skulder tas upp i balansräkningen initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader vilket gäller för alla finansiella tillgångar och skulder som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. För finansiella tillgångar och skulder redovisade till verkligt värde redovisas transaktionskostnaderna i resultaträkningen.

Finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde med värdeförändringarna redovisade över resultaträkningen. Bolaget förvaltar och utvärderar alltid resultatet av samtliga placeringsstillgångar (alla aktier, obligationer, övriga räntebärande papper och fastigheter) på basis av verkligt värde förutom när verkligt värde inte kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. I uppföljningen av kapitalförvaltningens resultat är fokus främst riktat på nyckeltalet totalavkastning. I detta mått inkluderas såväl realiserade som orealiserade resultat (förutom i de fåtal fall när verkligt värde inte kan fastställas på ett tillförlitligt sätt). Detta innebär att även placeringar i onoterade aktier ingår i denna utvärdering. Det är därför Bolagets bedömning att en redovisning till verkligt värde med värdeförändringarna redovisade över resultaträkningen ger mer relevant redovisningsinformation för läsarna av årsredovisningen.

Materiella tillgångar

Materiella tillgångar utgörs av maskiner och inventarier och värderas vid förvärvet till anskaffningsvärdet.

Lånefordringar och kundfordringar

Den som tecknar ny Allframtidsförsäkring har rätt att i samband med nyteckning låna till hela eller del av premien. Lånet är ett annuitetslån som löper över femtio år och har en fast ränta om för närvarande 6 %. Annuiteten uppgår till 6,35 % av lånebeloppet. Låne- och kundfordringar värderas i efterföljande perioder till upplupet anskaffningsvärde. Eventuellt nedskrivningsbehov prövas regelbundet. Övriga fordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta.

Kassa och Bank

Kassa och bank består av banktillgodohavanden i försäkringsrörelsen och medel överförda till kapitalförvaltningen som inte investerats i placerings-tillgångar.

Andra finansiella skulder

Andra finansiella skulder utgörs i balansräkningen av leverantörsskulder och andra övriga skulder. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Försäkringstekniska avsättningar

De försäkringstekniska avsättningarna utgörs av

- avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker
- avsättning för oreglerade skador, inklusive skaderegleringskostnader

Avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker

Avsättningen för ej intjänade premier utgör värdet av Bolagets samlade ansvarighet för löpande försäkringar. Avsättning för ej intjänade premier omfattar för Bolagets del till största delen Allframtidsförsäkringspremier där 95 % sätts av till Avsättning för ej intjänade premier som är evig. Avsättning för ej intjänade premier inom Årsförsäkringen intäktsförs inom det kommande året. Beräkningarna av avsättningarna har gjorts enligt vedertagen metodik innebärande att man beaktar hur stor del av premien för varje enskild försäkring som hänför sig till tiden efter redovisningsperioden.

Avsättning för oreglerade skador

Beloppet är en uppskattning baserad på historiska erfarenheter och skadeutfall. Avsättning för kända men oreglerade skador har gjorts till sitt kända belopp med tillägg för beräknade återstående utbetalnings-kostnader samt beräknade återstående skaderegleringskostnader. Avsättningen för inträffade men ännu inte inrapporterade skador (IBNR, som beräknas med statistiska metoder) omfattar kostnader för inträffade men ännu okända skador.

TILLÄMPADE PRINCIPER FÖR REDOVISNING AV KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

NOT 2 UPPLYSNINGAR OM RISKER

Riskhantering och kontroll

I Bolagets verksamhet finns risker vilka kan delas in i tre huvudkategorier: försäkringsrisker, finansiella risker och operativa risker. De försäkrings-

tekniska avsättningarna säkerställs genom pantsättning till förmån för försäkringstagarna genom så kallad registerföring av tillgångar. Resterande kapital utgörs av beskattat och obeskattat eget kapital. Styrande för förvaltningen av kapitalet är diversifiering och strategisk allokering. Bolagets kapital täcker med god marginal den erforderliga solvens-marginalen.

Försäkringsrisk

Försäkringsrisk kan delas in i fyra risktyper: teckningsrisk, motparts och återförsäkringsrisk reservsättningsrisk och koncentrationsrisk. Korrekt prissättning av teckningsriskerna och korrekt reservsättning är avgörande för Bolagets långsiktiga lönsamhet och stabilitet.

Teckningsrisk

Teckningsrisk omfattar de skaderisker som är förknippade med respektive tecknad (meddelad) försäkring. Hantering av teckningsrisk innebär att säkerställa att prissättningen (premiesättningen) för tecknad försäkring är tillräcklig för att täcka framtida skadekostnader, driftkostnader och nödvändig vinstmarginal. Riskhanteringen består vidare i att ha instruktioner för vilka risker som Bolaget kan teckna försäkring för och hur dessa i så fall ska prissättas samt kopplas till relevant självrisknivå. Pris och självrisk bestäms baserat på erfarenhet och historiska kalkyler jämte bedömning av försäkringsobjektets status. För att underlätta detta arbete finns instruktioner för underwriting som beskriver vilka typer av risker som Bolaget kan teckna. Pris- och reservsättning följs kontinuerligt upp med aktuariella metoder så att prisberäkningar mm hela tiden kan kalibreras med aktuell riskprofil.

Inom Allframtidsförsäkringen kan riskerna verka höga, eftersom premien är engångsbetald och ska täcka alla framtida skadekostnader. Premien är emellertid bestämd på så sätt att avkastningen på premien ska täcka de årliga skade- och driftkostnaderna och dessutom vara tillräckligt stor för att utdelning ska kunna ges till försäkringstagarna. Av engångsbetald Allframtidspremie intäktsförs 5 % det året som försäkringen tecknas medan 95 % avsätts till premiereserven för all framtid.

Det beräknade totala återuppbyggnadsvärdet (försäkringsbeloppet) för de byggnader som Bolaget försäkrar uppgår till cirka 327 miljarder kronor. För att begränsa riskerna och för att det sammanlagda skadeutfallet inte ska bli för stort ett enskilt år tecknar Bolaget återförsäkring.

Motparts- och återförsäkringsrisk

Återförsäkringsrisk är risker förknippade med återförsäkringsavtal. Den största risken för Bolaget utgörs av risken att betalning inte erhålls från återförsäkringsgivare i enlighet med ingångna avtal, så kallad motparts-risk. De återförsäkringsbolag där Bolaget placerar återförsäkring har lägst rating A- enligt Standard & Poor, varför motpartersriskerna är begränsade. Inom den mottagna återförsäkringen som tecknas i utländska valutor har Bolaget valutarisker men dessa är begränsade till följd av den ringa omfattningen av den mottagna återförsäkringen. Se vidare känslighets-analysen i not 18.

Reservsättningsrisk

Reservsättningsrisken utgörs av risken för att premiereserven och/eller skadereserven är otillräcklig. Reservsättningsrisken hanteras främst genom utvecklade aktuariella metoder för noggrann uppföljning och prognostisering av reserverna baserat på historiskt utfall. I premie-reserven avsätts förskottsbetalda premier som avser ännu inte intjänade premier. I skadereserven avsätts belopp som ska täcka slutreglering av befintliga skador samt statistiskt inträffade men ännu ej anmälda skador.

Koncentrationsrisk

Koncentrationsrisk omfattar risken för att Bolaget skulle drabbas hårt av strukturella skadeorsaker på grund av otillräcklig riskspridning, t ex geografiskt eller mellan olika riskslag. Eftersom Bolaget endast tecknar fastighetsförsäkring i Stockholms län är koncentrationsrisken av relevans. Koncentrationsrisken bedöms ändå som relativt liten och motverkas till stor del genom att Bolaget tecknar återförsäkring för såväl enskilda storskador som kluster av skador som inträffar samtidigt (s.k. kumulskydd). Se vidare Känslighetsanalys under not 18.

Faktiska skadeanspråk jämfört med tidigare gjorda uppskattningar

Tabellen nedan visar den uppskattade totala bruttokostnaden för oreglade skador. I tabellen visas även utbetalningar hänförliga till dessa skador.

tkr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
Uppskattad slutlig skadekostnad i slutet av skadeåret	79 597	69 584	88 671	69 311	146 174	81 756	
Ett år senare	80 490	71 054	73 345	51 408	128 140		
Två år senare	76 861	66 890	68 627	47 869			
Tre år senare	65 829	64 707	69 154				
Fyra år senare	64 568	64 951					
Fem år senare	64 477						
Uppskattad slutlig skadekostnad 2019-12-31	64 477	64 951	69 154	47 869	128 140	81 756	456 347

Akkumulerade utbetalda försäkringsersättningar	64 477	64 951	69 085	46 611	106 382	33 986	385 491
Avsättning för oreglerade skador	0	0	69	1 258	21 758	47 771	70 856
Avsättning för oreglerade skador avseende tidigare år							928
Summa avsättning för oreglerade skador							71 783

Finansiella risker

Bolagets strategi för hantering av finansiella risker är att säkerställa förvaltning i enlighet med externa och interna regelverk och i linje med av styrelsen fastlagd risklimit och riskaptit. Ramverket för riskhantering utgör verktyg för kontinuerlig utvärdering och bedömning av risker som hänför sig till Bolagets verksamhet. Riskkaptiten ska uttrycka den nivå och inriktning på Bolagets risker som kan accepteras för att uppnå företagets strategiska mål såsom de uttrycks i affärsplanen. Styrelsen fastställer årligen bland annat:

- Verksamhetsmål och -strategi
- Bolagets risklimit och -aptit, inklusive mål för solvenskapitalkvot.
- Kapitalplaceringspolicy och Riskpolicy

Den finansiella risken kan, liksom försäkringsrisken, delas in i flera underkategorier som beskrivs här. Bolagets övergripande hantering av finansiella risker består av att ha tydliga policies och instruktioner för förvaltningen av Bolagets tillgångar. Likaså att styrelsen årligen fastställer och övervakar risknivå och riskaptit inom kapitalförvaltningen.

Förvaltning av placeringstillgångar

Styrelsen i Bolaget har angett kriterier för att begränsa och kontrollera risk. Det underliggande arbetet utförs inom styrelsens finansutskott, som består av hela styrelsen. Styrelsen utvärderar Bolagets kapitalförvaltningsstrategi årligen. Riskfunktionen kontrollerar Bolagets samlade risker. Compliancefunktionen utför riskbaserad granskning av att externa och interna regelverk efterlevs.

Kapitalförvaltningen sker i huvudsak internt, med låg transaktionsintensitet.

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk menas risken att en räntebärande placering förlorar i värde till följd av att emittenten nedgraderas ratingmässigt eller går i konkurs. Med motpartsrisk förstås risken för att en motpart inte kan fullfölja sin del av ett avtal. Bolaget har som policy att endast tillåta placeringar i värdepapper med god kreditvärdighet. Kredit och motpartsriskerna i denna del av verksamheten bedöms därför vara låg. Av räntebärande fordringar utgör 16% av premielån utgivna av Bolaget med förmånsrätt i de fastigheter som lånen avser. Premielån är lån specifikt avsedda för betalning av engångspremier för Allframtidsförsäkring.

Maximal kreditriskexponering för premielånen (84,5 mkr). Säkerheter finns enligt förmånsrättslagen (1970:979).

Koncentrationsrisk

Med koncentrationsrisk avses den risk som uppstår om Bolaget har stora exponeringar mot en och samma motpart och att denna motpart helt eller delvis inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser mot Bolaget. I och med att Bolaget placerar diversifierat i enlighet med styrelsens Policy för kapitalförvaltning finns inga större koncentrationsrisker. I not 12-14 framgår Bolagets exponering.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att Bolaget får svårigheter att fullgöra åtaganden som är förenade med finansiella och försäkringstekniska skulder. Likviditetsrisk anses vara av ringa betydelse i den totala riskbilden eftersom premierna i försäkringsrörelsen betalas in i förskott och stora skadeutbetalningar är kända långt innan de förfaller. Genom att Bolagets tillgångar till stor del placeras i marknadsnoterade värdepapper med hög likviditet säkerställs att mängden likvida tillgångar med betryggande marginal överstiger Bolagets förväntade betalningsförpliktelser. Se vidare känslighetsanalysen i not 18.

Marknadsrisker

Med marknadsrisk avses risken för att värdet på tillgångar utvecklas ogynnsamt till följd av förändringar i marknadspriser.

48 % av Bolagets kapital är placerat i direktägda fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna centralt i Stockholm och väl underhållna. Fastigheterna består till övervägande del av bostadsfastigheter med 1 - 3 rumslägenheter som är mycket eftertraktade hyresobjekt. Butiks och kontorslokaler hyrs ut på treårskontrakt och har olika förfallotider. Det finns inte några lokaler med mycket stora ytor, varför enhandsriskerna är små och det finns alltid en efterfrågan på butiks och kontorslokaler i Stockholms innerstad. Vakansgraden är mycket låg. Marknadsrisken i fastighetsportföljen kan av dessa skäl bedömas som låg även om ett eventuellt stigande ränteläge skulle inverka negativt på portföljens värde. Kassaflödet i fastighetsportföljen är dock starkt positivt och stabilt oavsett marknadsvolatilitet.

Aktieportföljen, som huvudsakligen består av investeringar i svenska företag, omfattar 45 % av kapitalet. De svenska företagen har stora delar av sin verksamhet internationellt och de är således beroende av konjunkturutvecklingen inom alla delar av världen, vilket också blir fallet för Bolagets investeringar i dessa företag. De räntebärande tillgångarna, sammanlagt 7 % av kapitalet, utgörs dels av premielån till försäkringstagarna, dels av kassa och bankmedel. Såväl räntebaserade placeringar, aktieplaceringar och placeringar i fastigheter är beroende av ränteutvecklingen. Aktieplaceringarna är beroende av utvecklingen på aktiemarknaderna.

Endast en liten del av kapitalet är placerat i utländsk valuta varför valutarisken inom kapitalförvaltningen är begränsad.

Bolaget delar in marknadsriskerna i sex undergrupper: matchningsrisk, ränterisk, valutakursrisk, aktiekursrisk, fastighetsprisrisk och övrig marknadsrisk.

- Matchningsrisk:* Med matchningsrisk menas risken att Bolagets tillgångar vid en viss tidpunkt inte matchar Bolagets skuldåtaganden. Denna risk är mycket begränsad i Bolaget.

- Ränterisk:* Med ränterisk menas risken att Bolagets räntebärande (obligations) tillgångar sjunker i värde till följd av en förändring i ränteläget. Bolaget har i slutet av 2019 ingen andel räntebärande obligationer. Se vidare Känslighetsanalys under not 18.

- Valutakursrisk:* Med valutakursrisk menas risken att nettot av Bolagets tillgångar och skulder sjunker till följd av en växelkursförändring. Bolaget har mycket liten andel placeringar i annan valuta än svenska kronor varför risken är mycket begränsad.

- Aktiekursrisk,* fastighetsprisrisk och övrig marknadsrisk:

Med aktiekursrisk, fastighetsprisrisk och övrig marknadsrisk förstås risken att nettovärdet av tillgångar och skulder minskar till följd av förändringar av värdet på aktier, fastigheter och övriga tillgångsslag som ej omfattas av riskerna ovan. Se vidare Känslighetsanalys under not 18.

Operativa risker

Operativ risk kan uppstå vid fel eller brister i administrativa rutiner eller manuella fel och leda till ekonomiska eller förtroendemässiga förluster. Det kan exempelvis handla om brister i intern kontroll eller IT-system.

Bolaget fokuserar på att upprätthålla en god intern styrning och kontroll genom ett ändamålsenligt företagsstyrningssystem som definierar policies, instruktioner, rutiner, kontroller och ansvar/befogenheter inom all verksamhet i Bolaget. Utöver styrning och kontroll av den löpande verksamheten fokuserar Bolaget på IT-säkerhet, GDPR och minskat personberoende. Det senare är viktigt dels ur dualitetssynpunkt, dels mot bakgrund av att Bolaget har en relativt liten organisation varför vissa kompetenser kan bli personberoende.

Kapital och solvens

Bolaget redovisar solvenskapital och solvenskapitaltäckning i enlighet med Solvens II standardmodell.

Styrelsen har fastställt ett kapitalmål, som utgör bolagets övergripande risktolerans, och innebär att Bolagets solvenskapitalkvot inte ska understiga 180 %.

Bolaget genomför årligen egen risk och solvensanalys (ORSA) för att säkerställa att Bolagets solvenskapital vid varje tidpunkt inklusive framåtriktade prognosscenarier, med god marginal är tillräckligt Slutsatsen av det arbetet, som genomförs på ett styrelsestrategi-seminarium, visade att Bolaget har tillräckligt med kapital för att möta de risker som skissats på i ORSAn. Det är sedan styrelsen som godkänner och avger ORSA för publicering.

Kapitalsituation, SII:

	2019	2018
Kapitalbas	5 550,7	3 961,0
Kapitalkrav	2 545,0	1 863,6
Kapitalkvot	218 %	213 %

Storleken på Bolagets försäkringsåtaganden regleras av styrelsen i de interna policydokument som Vd och ledning har att följa. Det viktigaste instrumentet i minimering av riskkostnader i försäkringsrisken är det återförsäkringsprogram som Bolaget tecknar. Bolagets självbehåll i enskild skada är 10 mkr.

NOT 3 KAPITALAVKASTNING ÖVERFÖRD FRÅN FINANSRÖRELSEN

Till försäkringsrörelsen har förts ränta på försäkringstekniska avsättningar (genomsnitt av ingående och utgående balans) beräknad efter statslåneräntan 0,03 % (0,51) för fastighetsförsäkringen samt med 1,5 % (1,5) på den eviga skulden för Allframtidsförsäkringen.

NOT 4 DRIFTKOSTNADER I DEN TEKNISKA REDOVISNINGEN

	2019	2018
Administrationskostnader	23,1	18,4
Kostnad för provisioner i mottagen återförsäkring	0,5	6,0
Driftkostnader i den tekniska redovisningen	23,6	24,4

NOT 5 DRIFTKOSTNADER, KOSTNADSSLAGSFÖRDELAT

	2019	2018
Personalkostnader	24,5	20,9
Lokalkostnader	2,7	3,0
Övrigt	15,5	22,5
Totala driftkostnader	42,7	46,4

varav driftkostnader allokerade till

skaderegleringskostnader	- 9,4	- 12,7
fastighetsförvaltning	- 3,8	- 3,6
övrig kapitalförvaltning	- 5,9	- 5,7

Driftkostnader i den tekniska redovisningen **23,6** **24,4**

NOT 6 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER MM

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

	2019	2018
Ersättning till revisorer med totalt	0,4	1,0
• utgör arvode för Revisionsuppdraget KPMG AB	0,4	0,0
• utgör arvode för Revisionsuppdraget PWC AB	0,0	0,4
• utgör arvode för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget PWC AB	0,0	0,6
Tillsynsavgift till Finansinspektionen har erlagts med	0,2	0,3

Till de stämموvalda lekmannarevisorerna har utbetalats 10 000 kronor vardera.

NOT 7 KAPITALFÖRVALTNING, INTÄKTER

	2019	2018
Hysesintäkter från byggnader och mark	110,3	102,2
Erhållna aktieutdelningar	93,8	86,2

Ränteintäkter

Obligationer, andra räntebärande värdepapper och övriga lån	9,0	6,9
Övriga ränteintäkter	0,5	0,0

Realisationsvinster, netto

Aktier	36,3	7,7
Obligationer	11,3	24,8
Intäkter från kapitalförvaltningen	261,2	227,7

NOT 8 KAPITALFÖRVALTNINGEN, TOTALA KOSTNADER

	2019	2018
Drift- och underhållskostnader för fastighetsförvaltningen	63,4	57,9
Drift- och andra kostnader i övrig kapitalförvaltning	7,0	6,4
Kostnader i kapitalförvaltningen	70,4	64,3

NOT 9 SKATTER

	2019	2018
Resultat före skatter	2 082,3	- 87,7
Skatt enligt gällande skattesats	- 445,6	19,3
Justering ej avdragsgilla kostnader	- 0,5	- 0,4
Justering skatt på upplupet övervärde, ändrad skattesats	23,6	-
Skatt på investeringsfonder	- 4,4	3,5
Skatt på avskrivningar fastigheter	1,4	1,4
Redovisad skattekostnad	- 425,6	23,7
Effektiv skattesats	20,4%	27,1%

Följande komponenter ingår i skattekostnaden:

Aktuell skatt	- 53,6	- 43
Uppskjuten skatt	- 372,0	66,7
Redovisad skattekostnad	- 425,6	23,7

Redovisade uppskjutna skatteskulder

Uppskjutna skattefordringar och -skulder hänför sig till följande:

	2019	2018
Övervärden i:		
Byggnader och mark	741,7	561,6
Aktier och andelar, placeringstillgångar	491,0	299,2
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	0,0	- 0,2
Uppskjuten skatteskuld	1 232,7	860,6
Aktuell skatt	53,6	43,0
Inbetald preliminär skatt	- 67,1	- 67,0
Aktuell skatteskuld	- 13,5	- 24,0
Skatteskulder	1 219,2	836,6

Inga underskottsavdrag finns.

NOT 10 BYGGNADER OCH MARK

Fastighetsvärden		
Byggnader och mark	2019	2018
Ingående verkligt värde	2 837,9	2 814,8
Orealiserade värdeförändringar	913,1	23,1
Utgående verkligt värde	3 751,0	2 837,9

Värdering av Bolagets fastigheter i balansräkningen

Enligt fastställda regler skall försäkringsföretags tillgångar värderas till verkligt värde. Under året har hela fastighetsbeståndet värderats av extern part, med en uppdatering i slutet av året. Värderingen uppdateras kvartalsvis, baserad på tillgänglig marknadsinformation.

Bolagets fastighetsinnehav är långsiktigt. Den värderingsmodell som Brandkontoret använder sig av baserar sig på kassaflödesmetoden.

Årets värdeökning

För 2019 har totala fastighetsbeståndet värderats av extern part, mot tidigare år då endast tre representativa fastigheter värderats externt. En stark kontorsmarknad och många omförhandlade kontrakt har höjt intäkterna för flera objekt med lokalinslag. Under det senaste året har hyrorna för lokaler omförhandlats till marknadshyror vilket ger en höjd värdering. Den professionella förvaltningen har också bidragit till höjda värden på fastigheterna då vi har en mer långsiktig underhållsplanering och skalfördelar vid upphandling. Till detta kommer att marknaden under året varit gynnsam för fastigheter, speciellt för kommersiella fastigheter i Stockholms city. Den gynnsamma konjunkturen och låga ränteläget har tillsammans skapat en god grund för värdeökningen under året.

Driftnetto

Brandkontorets fastighetsbestånd är i gott skick och det finns inte några betydande om- eller tillbyggnationer som påverkar kassaflödet. Brandkontoret gör värderingen baserat på framtida kassaflöden och normaliserat driftnetto. Med normaliserat driftnetto avses faktiska hyresintäkter, faktiska driftkostnader och normaliserade kostnader för löpande underhåll.

Avkastningskrav

Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Vad avser kontorsfastigheterna har ett avkastningskrav om 3,6 % (3,6) använts. Det genomsnittliga avkastningskravet uppgår till 2,2 % (2,6 %). Det totala värdet uppgår då till 3 751,0 mkr (2 838,0), varav bostadsfastigheterna till 3 201,0 mkr (2 435,7) och kontorsfastigheterna 550,0 mkr (402,3). Brandkontoret inryms i två plan av fyra i Fastigheten Aglaurus 1 & 2 i Gamla Stan. Fastigheten värderas till 211,0 mkr. Det orealiserade resultatet avseende fastigheter uppgick till 913,1 mkr (23,2).

Byggnader och mark flerbostadshus

Beteckning	Adress	Anskaffningsår	Bostads-area m²	Lokal-area m²
Liljan 25	Odengatan 100	1935	1 799	745
Sjökatten 16, 17, 18	Sveavägen 82 – 88	1947	5 441	3 642
Sirius 19	Odengatan 83	1963	1 692	1 225
Gjutaren M:e 6	S:t Eriksplan 2	1963	1 762	1 616
Karlavagnen 10	Odengatan 77	1964	2 281	921
Marketerieriet 1	Erik Dahlbergsg. 39	1966	1 734	-
Nybyggsgrind 8	Hedinsgatan 17	1966	2 768	149
Havssvalget 6	Artillerigatan 20	1967	2 746	166
Nybyggsgrind 1	Hedinsgatan 15	1967	2 394	156
Kumlet 22	Skeppargatan 46	1968	1 145	336
Arbetaren 14	Fridhemsg 36 – 38	1969	3 230	1 218
Loket 10	S:t Eriksplan 7	1989	1 325	290
Taptot 12	Hedinsgatan 9	1992	2 302	92
Haubitsen 4	Furusundsgatan 10	1992	2 966	-
Rekryten 3	Gyllenstiernsg. 16	1994	1 844	454
Sparbössan 2	Birger Jarlsg. 34	2002	871	1 905
Tallen 12	Östermalmsg. 39	1995	1 087	1 514
Summa			37 387	14 429

	2019	2018
Summa verkligt värde	3 201,0	2 435,6
Verkligt värde per m²	61 776	45 920
Ytvakansgrad	0,0 %	0,0 %
Direktavkastning	1,9 %	1,6 %

Byggnader och mark kontorsfastigheter

Beteckning	Adress	Anskaffningsår	Bostads-area m²	Lokal-area m²
Aglaurus 1 & 2	Mynttorget 4	1806	-	1 908
Bryggaren 17	Kungsgatan 58	1996	-	3 067
Summa			-	4 975

	2019	2018
Summa verkligt värde, mkr	550,0	402,3
Verkligt värde i kr per m²	110 553	83 482
Ytvakansgrad (avser endast lokaler)	0,0 %	0,0 %
Direktavkastning	2,8 %	2,3 %

Byggnader och mark totalt fastigheter

	Bostads-area m²	Lokal-area, m²
Flerbostadshus/Kontorsfastigheter	37 387	19 404

	2019	2018
Totalt verkligt värde, mkr	3 751,0	2 837,9
Verkligt värde i kr per m²	66 049	49 049
Ytvakansgrad	0,0 %	0,0 %
Direktavkastning	2,0 %	1,7 %

NOT 11 AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Innehav i dotter-företag	Säte	Antal andelar	Andel i %	Ägar-andel 2019 i %	Ägar-andel 2018 i %	19-12-31 Redo-visat värde tkr	18-12-31 Redo-visat värde tkr
Aglaurus AB Stockholm 556779-2535		1 000	100	100	100	100	100

NOT 12 AKTIER OCH ANDELAR
(Värderingskategori verkligt värde via resultaträkningen)

	2019
Ingående bokfört värde	2 559,2
Årets förvärv	16,2
Årets avyttringar	- 77,6
Realisationsresultat	36,3
Årets förändring verkligt värde	934,5
Utgående bokfört värde	3 468,6

Bolag	Antal	Anskaffningsvärde, mkr	Verkligt värde, mkr
-------	-------	------------------------	---------------------

Råvaror			
Boliden	200 000	19,4	49,7
SCA B	640 000	6,8	60,8

Industri			
ABB Ltd	880 000	60,3	198,1
Alfa Laval	216 300	31,7	51,0
Atlas Copco A	500 000	22,9	186,8
Autoliv	42 500	24,4	33,6
Billerud/Korsnäs	120 000	15,0	13,3
Bonova B	73 000	7,2	7,3
Epiroc A	500 000	7,6	57,2
Hexpol B	180 000	16,2	16,5
Lindab International	300 000	22,2	35,9
NCC B	73 000	12,7	11,2
Sandvik	1 248 000	41,3	227,9
Skanska B	800 000	33,4	169,4
SKF B	350 000	41,8	66,3
Veoneer Inc SDB	42 500	9,5	6,4
Volvo A	850 000	30,2	134,5
Bilia	180 000	10,3	19,1

Konsumentvaror			
Axfood	400 000	31,1	83,4
Cloetta B	600 000	15,1	19,0
Electrolux B	175 000	9,5	40,2
Hennes & Mauritz B	589 000	94,1	112,2
Husqvarna B	310 000	12,0	23,3
ICA Gruppen	100 000	25,8	43,7
Mekonomen	50 000	9,1	4,7
MIPS	250 000	11,5	49,6

Hälsovård			
Attendo	79 220	6,4	4,3
AstraZeneca	125 000	12,7	117,5
ElektA B	600 000	9,4	74,0
Essity B	640 000	27,2	193,2
Getinge B	350 000	37,4	60,9
Arjo B	350 000	7,7	15,8

Finans			
Handelsbanken A	955 000	22,8	96,4
Hufvudstaden A	327 500	6,5	60,6
Investor B	225 500	48,5	115,3
Lundbergs B	240 000	4,5	98,6
Nordea	140 208	15,0	10,6
Ratos B	780 000	39,1	26,1
SEB A	680 000	13,8	59,9

Media och tjänster			
Academedia	100 000	5,8	5,5
Intrum Justitia	37 500	7,2	10,5
Scandic Hotels	150 000	11,3	15,7
Securitas B	240 000	28,6	38,7

Telekommunikation			
Tele 2 B	337 500	25,8	45,8
TeliaSonera	425 000	19,1	17,1

Summa svenska noterade aktier	969,9	2 787,3
-------------------------------	-------	---------

Bolag	Antal	Anskaffningsvärde	Verkligt värde
Noterade fonder			
Lannebo Småbolag Select	249 694	30,6	226,0
Lannebo Microcap	20 099	36,2	115,8
Lannebo Microcap II	10 000	10,0	43,9
Rhenman & Partners RC2	116 598	20,0	74,0
Summa noterade fonder		96,8	459,7

Sverige onoterat			
Cevian Capital Fund II	1	46,1	136,9
Lannebo & Partners	4 800	2,2	14,0
Teletec Connect Holding AB	66 679	10,9	2,0
Thule Fund 1, 2, 3	32 740	29,6	32,2
Valedo Partners Fund II AB	5 000	18,7	36,5
Summa onoterade placeringar		107,5	221,6

Summa aktier totalt	1 174,2	3 468,6
---------------------	---------	---------

NOT 13 OBLIGATIONER OCH ANDRA RÄNTEBÄRANDE VÄRDEPAPPER (värderingskategori verkligt värde via resultaträkningen)

Tillgångar						
Emittent	Nominellt värde		Upplupet anskaffningsvärde		Verkligt värde	
	19-12-31	18-12-31	19-12-31	18-12-31	19-12-31	18-12-31
Övriga svenska emittenter	0,1	10,0	0,1	11,0	0,1	13,0
Utländska emittenter	-	37,2	-	40,9	-	38,2
	0,1	47,2	0,0	51,9	0,1	51,2

NOT 14 KLASSIFICERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Bolaget tillämpar IFRS 7 för finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Därmed krävs upplysningar om värdering till verkligt värde per nivå i följande verkligt värde-hierarki:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. ej observerbara data) (nivå 3).

Följande tabell visar tillgångar värderade till verkligt värde

	Instrument med publicerade prisnoteringar (nivå 1)		Värderingsmodell baserad på observerbara marknadsdata (nivå 2)		Värderingsmodell baserad på icke observerbara marknadsdata (nivå 3)		Totalt	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Aktier och andelar	3 247,1	2 366,4	136,6	117,6	85,0	75,2	3 468,7	2 559,2
Obligationer och andra räntebärandevärdepapper	84,7	138,3	0,3	0,4	5,4	1,1	90,4	139,8
Fastigheter								
• Bostäder					3 201,0	2 435,6	3 201,0	2 435,6
• Lokaler					550,0	402,3	550,0	402,3
Summa	3 331,8	2 504,7	136,9	118,0	3 841,4	2 914,2	7 310,1	5 536,9

Nivå 1
Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs eller mäklare finns lätt och regelbundet tillgängliga. Det noterade marknadspris som används för finansiella tillgångar är den aktuella köpkursen.

Nivå 2
Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker. Brandkontoret väljer ut ett flertal metoder och gör antaganden som huvudsakligen baseras på de marknadsvillkor som föreligger vid varje rapportperiods slut. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för att erhålla ett verkligt värde vid värderingen av ett instrument är observerbara så återfinns instrumentet i nivå 2.

Nivå 3
I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrumentet i nivå 3. Specifika värderingstekniker som används för att värdera finansiella instrument inkluderar

- Noterade marknadspriser eller mäklarnoteringar för liknande instrument.
- Andra tekniker, såsom beräkning av diskonterade kassaflöden används för att fastställa verkligt värde för resterande finansiella instrument.

Nivå 3 omfattar fastigheter, private equity investeringar, onoterade aktier samt personallån där handel med instrumenten i princip ej finns. Private equity, som motsvarar 68,8 mkr i Nivå 3, är placerade i fonder. Det verkliga värdena baseras på kurser och andelsvärden som erhållits direkt från fonderna. Dessa kurser har fastställts utifrån värdeutvecklingen i de underliggande tillgångarna i enlighet med markadspraxis, och den senast erhållna värderingen har använts. För värdering av de onoterade aktierna har använts känd framtida exitkurs, alternativt har liknande värdeutveckling som för fonderna erhållits från motparten. Fastigheterna motsvarar 3 751 miljarder kr och ytterligare information lämnas i Not 10.

Följande tabell visar förändringarna för instrument på nivå 3

Värderingsmodell baserad på icke observerbara marknadsdata (nivå 3)

	Aktier och andelar		Obligationer och andra räntebärande värdepapper		Fastigheter: Bostäder och lokaler		Totalt	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	75,2	64,7	1,1	0,4	2 838,0	2 814,8	2 914,3	2 880,0
Totala vinster och förluster redovisade via resultaträkningen	70,3	2,6	-	-	913,0	23,2	983,3	25,8
Köp, emitteringar och avräkningar/regleringar	16,2	10,6	4,3	-	-	-	20,5	10,6
Försäljningar och avräkningar/regleringar	- 76,7	-2,6	0,0	0,7	-	-	- 76,7	-1,9
Rörelser in och ur nivå 3								
Utgående balans	85,0	75,2	5,4	1,1	3 751,0	2 838,0	3 841,4	2 914,3

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Låne- och kundfordringar till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde / verkligt värde	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Kassa och bank	437,7	311,1	-	-	437,7	311,1
Fastigheter	3 751,0	2 837,9	-	-	3 751,00	2 837,9
Obligationer och förlagslån	0,1	51,2	-	-	0,10	51,2
Aktier och andelar	3 468,6	2 559,2	-	-	3 468,60	2 559,2
Övriga tillgångar (kundfordringar, fordringar, återförsäkring, premielån)	-	-	150,4	167,3	150,4	167,3
Summa	7 657,4	5 759,4	150,4	167,3	7 807,8	5 926,7
Övriga skulder	104,5	54,6	-	-	104,5	54,6
Summa	104,5	54,6	-	-	104,5	54,6

Den kreditriskexponering, inklusive betydande koncentrationer av kreditrisk, förknippad med de finansiella tillgångarna som värderas till upplupet anskaffningsvärde bedöms som väldigt låg. Koncentrationsrisken är t ex minskad genom att kundfordringarna avser ett större antal kunder - ingen enskild stor. Fordringarna på återförsäkrarna är sprida på en panel av företag, där samtliga har minst A- i rating. Samtidigt bedömer Bolaget att kreditriskexponeringen i premielånen är liten då beloppet är imateriellt. För känslighetsanalys, se Not 18.

NOT 15 NETTOVINST ELLER NETTOFÖRLUST PER KATEGORI AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR

	2019	2018
Lånefordringar och övriga fordringar		
Kassa och bank, mm	- 0,8	0,5
Premielån	8,8	5,8
	8,0	6,3
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		
Obligationer och förlagslån	12,2	- 7,4
Aktier och andelar	1 064,5	- 200,2
Fastigheter	963,8	71,1
	2 040,5	- 136,5
Summa	2 048,5	- 130,2

NOT 16 ÖVRIGA LÅN (värderingskategori lånefordringar)

Av beloppet utgör 84,5 mkr (87,2) premielån som har beviljats i samband med tecknande av Allframtidsföräkring mot brand.

NOT 17 FÖRFALLOANALYS / LÖPTIDSANALYS - RÄNTEBÄRANDE PLACERINGAR

	Upp till 3 månader	3 - 12 månader	1 - 5 år	Över 5 år	Summa
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	0,1	-	-	-	0,1
Likvida medel	437,7	-	-	-	437,7
Övriga lån	1,5	0,8	3,6	80,2	86,0
	439,3	0,8	3,6	80,2	523,8

Mer information om likviditetsrisk finns beskrivet i not 2.

NOT 18 KÄNSLIGHETSANALYS

		2019	
		Inverkan på vinst föreskatt	Inverkan på eget kapital
Teckningsrisk i direktförsäkringen			
1 % förändring i totalkostnadsprocent	+/-	0,9	0,7
1 % förändring i premienivå	+/-	1,4	1,1
1 % förändring i skadefrekvens	+/-	0,7	0,6
10 % förändring i premier för avgiven återförsäkring	+/-	1,3	1,0
Reservsättningsrisk i direktförsäkringen			
10 % förändring i reservsättning	+/-	3,1	2,4
Aktiekursrisk			
10 % förändring i aktiekurser	+/-	346,9	272,6
Ränterisk			
1 % parallell förflyttning i räntenivån	+/-	0,5	0,4
Fastighetsrisk			
Direktavkastningskravet ökar med 0,25 %-enhet		- 391,2	- 307,5
Direktavkastningskravet minskar med 0,25 %-enhet		535,8	421,1

NOT 19 OBESKATTADE RESERVER

	2019	2018
Säkerhetsreserv	134,3	145,0
	134,3	145,0

NOT 20 EJ INTJÄNADE PREMIER OCH KVARDRÖJANDE RISKER

Avsättning för ej intjänade premier	2019			2018		
	Brutto	Varav återför-säkring	Varav direkt-försäkring	Brutto	Varav återför-säkring	Varav direkt-försäkring
Ingående balans	856,8	0,2	856,5	837,5	0,2	837,2
Premieinkomst	142,91	6,4	136,5	151,8	16,1	135,7
Intjänade premier under perioden	-128,4	-6,3	-122,1	-132,5	-16,1	-116,4
Utgående balans	871,3	0,3	870,9	856,8	0,2	856,5

Av den totala avsättningen utgör 817,7 mkr Allframtidspremier som aldrig ska resultatföras ej heller återbetalas.

NOT 21 OREGLERADE SKADOR

	2019			2018		
	Summa	Varav återför-säkring	Varav direkt-försäkring	Summa	Varav återför-säkring	Varav direkt-försäkring
Ingående balans	122,8	9,5	113,3	90,9	11,3	79,6
Förväntad kostnad för skador som inträffat under den innevarande perioden	83,1	1,3	81,8	143,2	3,2	140,0
Inträffade men ej rapporterade skador	7,8	0,1	7,7	6,1	0,1	6,1
Utbetalt/ överfört till försäkrings-skulder eller andra kortfristiga skulder	-113,8	-3,8	-110	-92,4	-6,1	-86,3
Förändring av förväntad kostnad för skador som inträffat under tidigare år (avvecklingsresultat)	-21,0	0,0	-21,0	-25,0	1,1	-26,1
Utgående balans	78,8	7,0	71,8	122,8	9,5	113,3

Den utgående balansen kommer i huvudsak att betalas inom 12 månader.

NOT 22 ÖVRIGA SKULDER

	2019	2018
Ej lyft utdelning	30,6	28,9
Leverantörsskulder	6,8	12,8
Skuld avseende direktförsäkring	50,3	0,0
Fastighetsskatt	6,7	5,6
Övrigt	10,1	7,3
	104,5	54,6

NOT 23 STÄLLDA PANTER, EVENTUALFÖRPLIKTELSE OCH ANDRA ÅTAGANDEN

	2019	2018
Ställda panter: <i>För försäkringstagarnas räkning registerförda tillgångar, verkliga värden fördelade på tillgångsslag</i>		
Byggnader och mark	1405,0	713,9
Bankmedel	0,0	215,7
Andra aktier och andelar	348,9	0,0
Eventualförpliktelser: Andra åtaganden	74,3	59,6
	1 828,2	989,2

Registret ska enligt 11§ FRL vid varje tidpunkt utvisa de tillgångar som används för att täcka FTA. Tillgångarna ska vara värderade enligt principen verkligt värde. Förmånsrätten omfattar de tillgångar som finns upptagna i förmånsrättsregistret om företaget försätts i konkurs eller utmätning äger rum. Andra åtaganden motsvarar ingångna åtaganden om kapitalinvestering i framtiden.

NOT 24 PERSONAL OCH STYRELSE

Medeltalet anställda	2019		2018	
	Antal	varav män	Antal	varav män
Ledande befattningshavare	4	50%	2	50%
Övriga anställda	10	60%	9	63%
Samtliga	14	57%	11	54%
Styrelseledamöter	6	76%	6	67%

NOT 25 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2019		2018	
	Löner	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Styrelse och VD	3,9	2,1 (0,9)	3,4	1,9 (0,8)
Anställda	11,2	6,9 (3,4)	9,0	6,3 (3,5)
Totalt	15,1	9,0 (4,3)	12,4	8,2 (4,3)

Fördelning av kostnadsförda totala ersättningar

	2019		2018	
	Fast ersättning	Rörlig ersättning	Fast ersättning	Rörlig ersättning
Anställda i ledande position, 4 personer (2)	6,5	0,0	3,8	0,1
Övrig personal 10 personer (9)	6,5	1,1	6,8	1,0
Totalt alla anställda, 14 personer (11)	13,0	1,1	10,6	1,2

Ersättningar under året	2019	2018
Intjänade ersättningar under räkenskapsåret	13,0	10,7
Utbetalda ersättningar under räkenskapsåret	14,1	11,7
- varav intjänade under räkenskapsåret	13,0	10,7
- varav intjänade tidigare år	1,1	1,0

Till styrelsens ledamöter, som inte är anställda i Bolaget, utgår arvode enligt bolagsstämans beslut. Vid bolagsstämman i maj 2019 beslöts att styrelsen ska erhålla ett arvode om sammanlagt 990 000 kr (850 000). Bonus till de anställda utgår efter beslut av styrelsen. Från och med 2018 omfattas inte ledande befattningshavare av bonusprogrammet. Risk och compliencefunktionerna omfattas aldrig av bonusprogrammet. För 2019 utgår bonus baserat på premievolymen inom allframtidsförsäkringen samt på det försäkringstekniska resultatet inom fastighetsförsäkringsrörelsen. Bakgrunden till bonussystemets uppbyggnad är att ge incitament till personalen att arbeta med premie- och självrisknivåer, förebyggande åtgärder och kostnadseffektiv skadereglering som kommer hela företaget till godo. Bolaget fokuserar inte på premievolym inom fastig-

hetsförsäkringsrörelsen utan på det försäkringstekniska resultatet. Därför finns ingen bonus för premievolym inom fastighetsförsäkringen. Bonus utgår endast om det försäkringstekniska resultatet efter återläggning av storskador är positivt. Inom allframtidsförsäkringen finns inga förnyelsepremier, utan bara nyförsäljning. Bonus utgår endast som en andel av premieinkomsten. Alla ersättningar utgörs av kontanter innebärande att inga ersättningar som utgörs av aktier, aktierelaterade instrument, finansiella instrument eller andra rörliga ersättningsdelar utgår. För 2019 uppgår det sammanlagda bonusbeloppet till 957 348 kr exkl skatter. Det sammanlagda beloppet fördelas mellan all bonusberättigad, fast anställd personal baserat på respektive anställds andel av den totala lönesumman. Bonusen är maximerad till ett belopp per anställd motsvarande högst två månadslöner.

NOT 26 ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättningar och övriga förmåner under året, tkr	Grundlön Styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa 2019	Summa 2018
Styrelsens ordförande Hans Benndorf	226				226	128
Styrelsens vice ordförande, Jan Ellström till 2019-05-09	54				54	76
Styrelseledamot, Christina Holmbergh till 2019-05-09	48				48	124
Styrelsens vice ordförande, Christina Holmbergh från 2019-05-09	105				105	-
Styrelseledamot, Cecilia Ardstrom till 2019-05-09	56				56	79
Styrelseledamot, Anders Rynell till 2019-05-09	48				48	109
Styrelseledamot, Lars-Göran Orrevall till 2019-05-09	56				56	129
Styrelseledamot, Gustav Karner från 2019-05-09	85				85	-
Styrelseledamot, Tomas Hermansson från 2019-05-09	85				85	-
Styrelseledamot, Carl-Johan Kastengren från 2019-05-09	95				95	-
Styrelseledamot, Hans Sterte från 2019-05-09	85				85	-
Vd, Birger Lövgren	2962	-	22	922	3 905	3 443
Andra ledande befattningshavare	3565	76	71	1707	5 419	1759
Summa	7 469	76	93	2 629	10 266	5 846

Vd har en uppsägningstid om 12 månader vid uppsägning från Bolagets sida och sex månader vid egen uppsägning. Vd's lön bestäms årligen av styrelsen. Ledande befattningshavares lön bestäms årligen av verkställande direktören. Övriga anställda följer de kollektivavtal som FAO ingått.

* Från och med 2018 utgår inte rörlig ersättning till ledande befattningshavare. Det som redovisas här är uppskjuten del av bonus från tidigare år.

NOT 27 NÄRSTÅENDE

Utöver dotterbolag och styrelse finns inga närstående. Inga köp eller försäljningar med närstående har förekommit under året. Inga fordringar eller skulder till närstående finns i bokslutet.

NOT 28 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står	
Balanserade vinstmedel	3 655 564 945
Årets resultat	1 656 729 055
Summa kronor	5 312 294 000
Styrelsen förslår att vinsmedlen disponeras så att:	
Till utdelningsberättigade försäkringstagare utdelas	158 898 190
I ny räkning överföres	5 153 395 810
Summa kronor	5 312 294 000

REVISIONSBERÄTTELSE

för Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

Till bolagsstämman i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor, org.nr 502002-6281

Stockholm den 18 mars 2020

Hans Benndorf

ORDFÖRANDE

Christina Holmbergh

VICE ORDFÖRANDE

Carl-Johan Kastengren

STYRELSELEDAMOT

Hans Sterte

STYRELSELEDAMOT

Tomas Hermansson

STYRELSELEDAMOT

Gustav Karner

STYRELSELEDAMOT

Birger Lövgren

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Min revisionsberättelse har avgivits den 18 mars 2020

Gunilla Wernelind

AUKTORISERAD REVISOR

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Stockholms Stads Brandförsäkringskontor för år 2019. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 16–36 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med lagen om årsredovisning i försäkringsföretag och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stockholms Stads Brandförsäkringskontors finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt lagen om årsredovisning i försäkringsföretag. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Mina uttalanden i denna rapport om årsredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till styrelsen i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Stockholms Stads Brandförsäkringskontor enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på min bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 21 mars 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt min professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i mitt ställningstagande till, årsredovisningen som helhet, men jag gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Avsättning för oreglerade skador

Se not Not 20 och 21 och redovisningsprinciper i årsredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området	Hur området har beaktats i revisionen
Bolagets försäkringstekniska avsättningar, bestående av ej intjänade premier och kvardröjande risker om 871,3 MSEK samt oreglerade skador om 78,8 MSEK uppgår totalt till 950,1 MSEK. Ej intjänade premier och kvardröjande risk består av allframtidsförsäkring där 95% av årets premie sätts av till posten ej intjänade premier och kvardröjande risk. Denna avsättning kvarstår i evig tid. Oreglerade skador är ett område som innefattar betydande bedömningar avseende osäkra framtida utfall, främst avseende tidpunkt och storlek för inträffade skador. Avsättning för kända men oreglerade skador görs enligt principen om bästa skattning med tillägg för beräknade återstående skaderegleringskostnader. Avsättningen för inträffade men ännu inte inrapporterade skador (IBNR) omfattar kostnader för inträffade men ännu okända skador. Beloppet är en uppskattning baserad på historiska skademönster och avvecklingstid. En felaktig tillämpning av antaganden, eller användande av olämpliga värderingsmodeller, kan påverka värderingen av avsättningen för oreglerade skador varför detta bedöms vara ett område av särskild betydelse i vår revision.	Vi har tagit del av och utvärderat värderingen av avsättningen för oreglerade skador. Vi har med hjälp av KPMGs interna specialister på aktu- ariella frågor bedömt de modeller och antagandena som använts vid värderingen av oreglerade skador. Vi har utmanat de modeller och antaganden som använts vid prognostisering av kassaflöden och värderingen av avsättningarna. Vi har bedömt aktuariella antaganden utifrån bolagets egna utredningar, myndighetskrav och branschstatistik. Vi har kontrollerat fullständigheten i de underliggande fakta och omständigheter som presenteras i upplysningarna i årsredovisningen och bedömt om informationen är tillräckligt omfattande för att förstå företagsledningens bedömningar.

Beskrivning av området	Hur området har beaktats i revisionen
Posten Byggnader och mark inom Placeringstillgångar uppgår till 3 751 MSEK. Byggnader och mark värderas till verkligt värde. Bolaget har anlitat en extern part för att värdera samtliga fastigheter. De antaganden som används när verkligt värde på Byggnader och mark fastställs är föremål för betydande uppskattningar och bedömningar. Till sin natur är de behäftade med en betydande inneboende osäkerhet och ändringar i antagandena som beräkningarna baseras på kan få stor påverkan på det redovisade resultatet.	Vi har stickprovvis granskat värderingen av fastigheterna mot de externa värderingsintyg som bolaget har erhållit. Vi har utvärderat de externa värderingskällornas oberoende, kvalifikationer och erfarenhet. I tillägg har vi även kontrollerat att använd värderingsmetod är i enlighet med normgivning och branschpraxis, särskilt avseende antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser. För ett urval av tillgångarna har vi även kontrollerat riktigheten i delar av den information som ligger till grund för värderingen. Ett urval av de väsentliga uppskattningar och bedömningar som tillämpats i beräkningarna har utvärderats mot information från externa källor. Vi har också kontrollerat fullständigheten i de underliggande fakta och omständigheter som presenteras i upplysningarna i årsredovisningen och bedömt om informationen är tillräckligt omfattande för att förstå företagsledningens bedömningar.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-16. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt lagen om årsredovisning i försäkringsföretag. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Jag måste också förse styrelsen med ett uttalande om att jag har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka mitt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer jag vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Jag beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stockholms Stads Brandförsäkringskontor för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Stockholms Stads Brandförsäkringskontor enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillsä att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med försäkringsrörelselagen, lagen om årsredovisning i försäkringsföretag eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med försäkringsrörelselagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med försäkringsrörelselagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med försäkringsrörelselagen.

Gunilla Wernelind, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Stockholms Stads Brandförsäkringskontors revisor av bolagsstämman den 9 maj 2019. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2019.

Stockholm den 18 mars 2020

Gunilla Wernelind

Auktoriserad revisor

STYRELSE



Hans Benndorf, *ordförande*
Ekonomie doktor vid Handelshögskolan Stockholm, född 1954. Invald i styrelsen år 2016.
Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Telia pensionsstiftelse, Helsinki DataCenter, Preera AB och Idun Livförsäkring AB. Styrelseledamot i Metaforce AB.



Christina Holmberg, *vice ordförande*
Jurist från Stockholms Universitet, född 1967. Invald i styrelsen 2016. Christina är vd i Lansen Förvaltning AB.
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseuppdrag i LFE Fastighets AB och Fastighetsägarna Stockholms lokalavdelning för Östermalm/Lidingö. Styrelseledamot i Heba AB.



Tomas Hermansson, *ledamot*
Civilingenjör från KTH, född 1968. Invald i styrelsen 2019. Tomas är vd i Bonnier Fastigheter AB.
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Stadsutvecklarna Värtahamnen AB. Ledamot i Hifab Group AB och Fastighetsnytt förlags AB.



Gustav Karner, *ledamot*
Civilingenjör från Linköpings Tekniska högskola och civil-ekonom från Uppsala universitet, född 1967. Invald i styrelsen år 2019. Gustav är vd i Apoteket ABs pensionsstiftelse.
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Vacse AB.



Carl-Johan Kastengren, *ledamot*
Civilingenjör vid KTH, född 1967. Invald i styrelsen år 2019. Carl-Johan är vd i Gillesvik AB.
Övriga styrelseuppdrag: Teoge Förvaltnings AB, Gillesvik Fastigheter AB, Mackmyra Svensk Whisky AB, EFIB AB samt övriga uppdrag inom fastighetskoncernen Gillesvik AB.



Hans Sterte, *ledamot*
Ekonom vid Stockholms universitet, född 1961. Invald i styrelsen år 2019. Hans är vice vd och kapitalförvaltningschef i Alecia. Hans har tidigare haft liknande roller i bland annat Skandia och Länsförsäkringar.

VD

Birger Lövgren, vd

Birger är född 1961, agronom från SLU och Brandkontorets vd sedan 1 februari 2018. Tidigare var han bland annat vd i Agria Djurförsäkring i sju år och vd i Länsförsäkringar Gävleborg i nio år. Birger har även en bakgrund inom industri, handel och fastighetsförvaltning.

REVISORER

Ordinarie revisor Gunilla Wernelind, auktoriserad revisor, KPMG
Revisorssuppleant Anna Jansson, auktoriserad revisor, KPMG
Lekmannarevisorer Peter Mandel, Kristina Ränk och Kristoffer Wilhemsson

VALBEREDNING

Erik Bodin, sammankallande, Gunilla Ericsson Bye och Johan Ljungberg

AKTUARIE

Gunnar Roos, aktuarie

ADMINISTRATION



Birger Lövgren
VD



Olle Hillbert
IT-CHEF



Nadja Reyes
ADMINISTRATÖR



Eva Björsbo
EKONOMICHEF



Kristina Unger
REDOVISNINGSANSVARIG



Eric McLain
EKONOMIASSISTENT

FÖRSÄKRING



Karin Hallberg
FÖRSÄKRINGSCHEF



Magnus Holmberg
KUND- OCH
FÖRSÄLJNINGSANSVARIG



Annely Cekredzi
MARKNADSKOORDINATOR



Henrik Allenbert
FÖRSÄKRINGSJURIST



Gunilla Sundell
SKADEREGLERARE



Bo Larsson
SKADEINSPEKTÖR



Robert Rydbrand
SKADEINSPEKTÖR



Stefan Signer
SKADEINSPEKTÖR



BRANDKONTORET
Fastighetsförsäkring i Stockholm
ETABLERAT 1746

BRANDKONTORET, MYNTTORGET 4, BOX 2196, 103 15 STOCKHOLM
TEL 08-545 286 00 • WWW.BRANDKONTORET.SE

ORDLISTA

Avgiven återförsäkring I de fall då Bolaget inte själv vill stå ansvarigt för hela den tecknade risken återförsäkras en del därav till annat försäkringsbolag.

Avsättning för ej intjänade premier En skuldpost som motsvarar den del av premieinkomsten som vid bokslutet hänför sig till kommande år. 95 % av de Allframtidspremier som tecknas avsättes till premiereserven.

Avsättning för oreglerade skador Reserv för beräknade, ännu inte utbetalda försäkringsersättningar, avseende redan inträffade skador och skador som ännu inte rapporterats till Bolaget.

Cedent Direktförsäkringsbolag som avger (cederar) en större eller mindre del av sin direkta affär i återförsäkring till andra försäkringsbolag.

Direkt försäkring Försäkringsavtal som ingås med försäkringstagare utan mellanled.

Direktavkastning Driftnetto från fastighetsförvaltning, aktieutdelningar och ränteutgifter.

Driftkostnadsprocent, netto Driftkostnader exklusive skaderegleringskostnad i försäkringsrörelsen i procent av Premieintäkter för egen räkning.

FTA Försäkringstekniska avsättningar.

Försäkringsersättningar Kostnader för inträffade skador. I de totala försäkringsersättningarna ingår under perioden utbetalda försäkringsersättningar och förändringar i avsättningar för oreglerade skador. Återvinning avseende redan kostnadsförda skador redovisas som en reducering av skadekostnaden..

Minimikapitalkrav (MCR) är minsta storlek på det primärkapital enligt försäkringsrörelselagen och FFFS 2015:8 som behövs för att tillgångarna med 85 % sannolikhet under de kommande 12 månaderna ska täcka åtaganden till försäkringstagarna och andra berättigade.

Mottagen återförsäkring Försäkringsavtal, eller delar därav, som Bolaget övertar från annat försäkringsbolag som återförsäkring.

ORSA Tillsynsrapport över den egna risk- och solvensbedömningen.

Premieinkomst Motsvarar under året inkomna premiebelopp utan korrigering för in- och utgående premiereserver.

Premieintäkt Den del av premieinkomsten som belöper på räkenskapsåret. Den del av premieinkomsten från försäkringskontrakt som avser tidsperioder efter balansdagen avsätts till premiereserv i balansräkningen.

Premieintäkt för egen räkning (f.e.r.) Premieintäkt reducerad med avgivna återförsäkringspremier.

Rörelseresultat Summa av försäkringsrörelsens tekniska resultat, driftnetto i fastighetsförvaltningen och kapitalförvaltningens resultat exklusive realiserad och orealiserad värdeförändring.

Solvenskapitalbas utgörs av det belopp med vilket Bolagets tillgångar överskrider skulderna enligt Solvens II balansräkningen.

Solvenskapitalkrav (SCR) är det minsta kapital enligt försäkringsrörelselagen och FFFS 2015:8 som behövs för att tillgångarna med 99,5 % sannolikhet under de kommande 12 månaderna ska täcka de risker Bolaget iklätt sig genom försäkringsåtaganden och andra risker.

Skadekostnadsprocent, netto Försäkringsersättning för egen räkning, inklusive skaderegleringskostnad, i procent av premieintäkter för egen räkning.

Säkerhetsreserv Avsättningen till säkerhetsreserv kan ske enligt av Finansinspektionen beslutade regler. Reserven är avsedd att täcka framtida eventuella förluster i försäkringsrörelsen.

Totalavkastning Summan av direktavkastning samt realiserade och orealiserade värdeförändringar.

Totalkostnadsprocent, netto Summan av skadekostnadsprocent, netto och driftkostnadsprocent, netto.



”Även om vi vill ha en nära kundrelation så är vi nöjda om du inte hör av dig. Det betyder att din fastighet är fri från skada och det är vårt gemensamma mål. Vi arbetar för att utbilda och hjälpa våra kunder att få förutsättningarna att motverka skador.”

2020

Valsammanträde för val av ledamöter till överstyrelsen: 31 mars

Ordinarie bolagsstämma med överstyrelsen: 14 maj

Årsredovisning: april

Delårsrapport: augusti

2021

Valsammanträde: 20 april

Ordinarie bolagsstämma: 20 maj

Årsredovisning: april

Delårsrapport: augusti

2022

Valsammanträde: 5 april

Ordinarie bolagsstämma: 12 maj

Årsredovisning: april

Delårsrapport: augusti



BRANDKONTORET

Fastighetsförsäkring i Stockholm

ETABLERAT 1746

BRANDKONTORET, MYNTTORGET 4, BOX 2196, 103 15 STOCKHOLM
TEL 08-545 286 00 • WWW.BRANDKONTORET.SE