



ÅRSREDOVISNING 2020



BRANDKONTORET

Fastighetsförsäkring i Stockholm

ETABLERAT 1746

DETTA ÄR BRANDKONTORET

Vår verksamhet vilar på ett antal grundstenar som definierar oss. Och vi lovar att varje dag arbeta för att ge dig Stockholms bästa fastighetsförsäkring.

- ✓ **PERSONLIGT BEMÖTANDE**
Hos oss är du ett namn och inte bara ett nummer.
- ✓ **GEDIGEN KUNSKAP**
Övning ger färdighet och vi har övat i 300 år.
- ✓ **VI ÄR FOKUSERADE**
Vi försäkrar enbart fastigheter i Stockholm.
- ✓ **SKADEFÖREBYGGANDE**
Vi jobbar för att du aldrig ska behöva kontakta oss.
- ✓ **FÖRSTKLASSSIG SKADEREGLERING**
Vi hjälper dig genom processen.
- ✓ **KUNDÄGDA**
Tillsammans med våra kunder utvecklar vi morgondagens försäkringsbolag.



INNEHÅLL

4	BRANDKONTORETS VD HAR ORDET Stabilt i en turbulent tid	15	FINANSIELL INFORMATION OCH NOTER
6	KUNDTILLVÄXT Styrkan i att fokusera	16	Förvaltningsberättelse
7	ÅRET I KORTHET	18	Utdelning
8	PANDEMIN Året då vi gjorde annorlunda	19	Femårsöversikt
10	HÅLLBARHETSTRENDER När betongen blommar	20	Resultatanalys
12	FÖRSÄLJNING I huvudet på en försäkringsmäklare	21	Resultaträkning
13	NOTISER Laddstolpar och nytt informationsmaterial	22	Balansräkning
14	ENGAGEMANG Vi öppnar dörrar till framtiden	23	Förändring av eget kapital
		23	Placeringstillgångar
		25	Noter till de finansiella rapporterna
		37	Revisionsberättelse
		40	Styrelse, revisorer, aktuarie och valberedning
		41	Medarbetare
		42	Ordlista
		44	VALSAMMANTRÄDE OCH BOLAGSSTÄMMA

»Stabilt i en turbulent tid»

BIRGER LÖVGREN,
VD, BRANDKONTORET

Att vi lägger ett historiskt år till handlingarna är ingen överdrift. Få, om ens några, kunde väl ana i början av 2020 att covid-19 skulle komma att så totalt förändra våra liv och vårt samhälle, inte bara här i Sverige utan över hela världen. Många branscher har blivit hårt drabbade medan andra har klarat sig bättre. För Brandkontorets del så har vi ridit ut första delen av stormen. Vår försäljning har varit mycket bra under året med stor kundtillströmning, inte minst från bostadsrättsföreningar. Vi har totalt ökat vår försäljning med närmare 9 procent, vilket är en av de starkaste volymökningarna i nutid. Nyckeln till framgången ligger givetvis i ett gediget arbete med försäljning och vår förmåga att fokusera, men också att vi upplevs som stabila i en turbulent tid.

Ekonomi fortsatt stark I grunden har vi en god lönsamhet, bra kostnadskontroll och stark ekonomi i Brandkontoret, trots att vi inte har mottagit något coronastöd. Börsen, som åkte berg- och dalbana under året, slutade på en historiskt sett hög nivå. Vårt innehav var inget undantag och Brandkontorets portfölj följde den positiva utvecklingen. Däremot så har det osäkra läget gjort att flera aktieutdelningar uteblivit, något vi hoppas ska rätta till sig under kommande år. Sammantaget innebär detta goda förutsättningar för vinstutdelning 2021 (avseende 2020) och styrelsen föreslår bolagsstämman att utdelningen höjs med 5 procent jämfört med föregående år.

Även värdeutvecklingen på fastigheter i Stockholm har legat på en stadig nivå, trots krisen. Brandkontorets fastighetsportfölj har klarat sig mycket bra, bland annat tack vare en hög andel bostadslägenheter. Men visst har flera av våra kommersiella hyresgäster haft ett tufft år. Flera har fått hyresstöd från staten och även Brandkontoret har bidragit med hyresrabatter. Det i sin tur har försämrat vårt fastighetsresultat något, men åtgärden kan förhoppningsvis bidra till att stabila hyresgäster kunnat överleva pandemin.

Affärsutvecklingen fortsätter Året rivstartades med både en mäsia för bostadsrättsföreningar och en utbildningsträff för våra förtroendeentreprenörer, innan vi fick lägga locket på för ytterligare fysiska marknadsaktiviteter. Däremot så har vi fortsatt utvecklingsarbetet enligt vår affärsplan, att modernisera Brandkontoret och vara en riktigt bra partner för våra kunder. Bland annat har vi tagit fram en uppdaterad bok om skadeförebyggande åtgärder och en guide till hur vi tillsammans med kund och entreprenör hanterar och avhjälper vattenskador. På försäkringsfronten har vi också sjösat ett skräddarsytt villkor speciellt riktat till bostadsrättsföreningar, vilket bör underlätta för styrelser att förstå vår försäkring och enklare ta beslut att bli kund hos oss.

Nya tider kräver nya lösningar Vi har också för första gången administrerat utdelning via digital inloggning och BankID, något vi kommer att fortsätta med för att uppnå en högre säkerhetsnivå. Som så många andra verksamheter har även vi under året ställt om till att arbeta från hemmet och hålla våra möten digitalt. Det kan givetvis aldrig ersätta det fysiska mötet, men har fungerat mycket bättre än vad vi till en början trodde. Det är fascinerande ändå hur fort vi människor kan ställa om till nytt om vi verkligen behöver.

Det fick vi också kvitto på när det var dags för vårt årliga valmöte och bolagsstämma i våras. Istället för vårt vanliga tillvägagångssätt så skötte vi hela proceduren genom poströstning. Tack vare superfina insatser från såväl vår personal som samtliga ledamöter i Överstyrelsen så löpte allt på smidigt och enkelt. Men en sak tror jag alla har gemensamt och det är saknaden efter den årliga stämmomiddagen där vi kunde träffas, prata och utbyta erfarenheter över en bit god mat. Det hoppas jag vi kommer kunna göra snart igen.

Birger Lövgren
vd, Brandkontoret

Styrkan i att fokusera

1

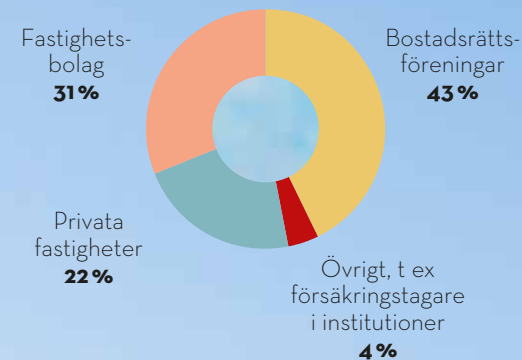
Vi har en målgrupp och det är fastighetsägare i Stockholm. Varken mer eller mindre.

2

Vi erbjuder två starka produkter: Fastighetsförsäkring och Fastighetsförsäkring för Bostadsrättsföreningar.

3

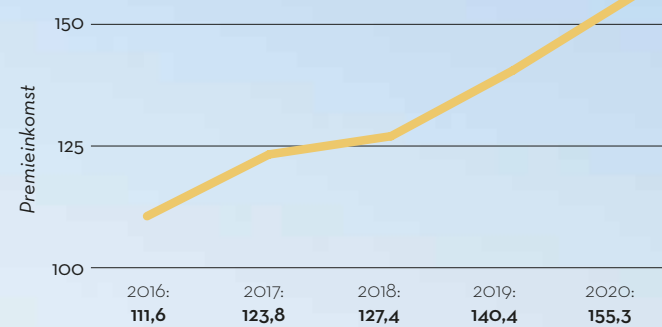
Våra kunder består i huvudsak av tre stora kundgrupper



9%

Vår kundtillväxt har under senaste året ökat med närmare 9%. Den största ökningen nya försäkringstagare har varit bostadsrättsföreningar.

Utvecklingen av vår premieinkomst de senaste fem åren



Året som gått

	2020	2019	2018	2017	2016
Premieinkomst, mkr	170,0	156,3	160,8	147,5	141,8
Fastighetsförsäkring, skadekostnad netto, %	64,4 %	57,9 %	66,8 %	32,2 %	84,4 %
Fastighetsförsäkring, totalkostnad netto, %	76,3 %	71,7 %	77,9 %	46,6 %	98,4 %
Försäkringsrörelsens resultat, mkr	41,6	44,9	38,6	64,6	5,0
Rörelseresultat, mkr	142,0	175,7	157,2	175,3	114,0
Totalavkastning	6,5 %	35,1 %	- 2,1 %	9,0 %	12,5 %
Placeringsstillgångar inkl. likvida medel, mkr	8 092,5	7 747,8	5 848,1	6 129,7	5 729,2
Utdelning*, mkr	167,0	158,9	140,2	139,6	112,8

* Styrelsens förslag för 2020.

Hej Hans,

hur har styrelsens arbete sett ut under året?

- Det har naturligtvis varit ett märkligt år för styrelsen med tanke på pandemin. Av våra sju ordinarie möten har vi bara träffats fysiskt en gång och resten har skett digitalt.

- Vi tvingades dessutom att genomföra både valmötet och bolagsstämman på distans. Middagen på Grand ställde vi in, vilket är unikt för Brandkontoret och olyckligt med tanke på Brandkontoret som ett av flera viktiga nav för Stockholms fastighetsägare.

- Vår styrelse, i likhet med alla andra, trevade lite i början kring hur ett effektivt styrelsearbete skulle kunna drivas digitalt. Jag tycker dock att vi kom ur den fasen snabbt och styrelsen har, trots allt, haft ett mycket bra år. De senaste två åren har vi fokuserat på Brandkontorets roll och strategi, utifrån den plattform som fastställdes hösten 2018. Nästa steg i strategiarbetet är översynen av den långsiktiga inriktningen för kapitalförvaltningen. Under året gjorde vi en djuplodande genomgång av Brandkontorets fastighetsportfölj och vi kommer att göra en motsvarande genomlysning av aktieplaceringarna. Den samlade bilden kommer att leda till beslut om kapitalförvaltningens strategiska allokering, avkastningskrav och acceptabla risknivåer utifrån försäkringstagarnas krav på utdelning. Så på det hela taget har vi arbetat på enligt plan och ser fram emot fortsatt strategiutveckling.

Hans Benndorf,
ordförande



En växande kundgrupp

Brandkontoret har en långsiktig strategi att nå ut till Stockholms bostadsrättsföreningar. Vi har anordnat träffar i skadeförebyggande arbete, varit med på mässor och utformat en specifik försäkring riktad till just bostadsrättsföreningen. Det arbetet har gett resultat och vi kan glädjande konstatera att den stora kundökningen under förra året till stor del berodde på att fler och fler bostadsrättsföreningar blev försäkringstagare. ●

Året då vi gjorde ANNORLUNDA

Under 2020 var det nog ingen, vare sig människa, företag eller organisation som undgick att ändra sina rutiner. För Brandkontorets del innebar kanske den största omställningen, förutom arbete på distans, att vi förändrade genomförandet av bolagsstämman och valmötet. Att Brandkontoret behövt ställa in den fysiska bolagsstämman och valmötet har varit en sällsynt händelse genom åren. Den stora uppslutningen, som alltid varit en stor tillgång, blev plötsligt en nackdel med tanke på läget med covid-19. Men med hjälp av teknik, poströstning och viljan att lösa problem kan vi konstatera att det gick bra att ställa om och göra saker och ting annorlunda, även om vi längtar efter det fysiska mötet.

Vi har varit nyfikna på hur våra kunder har upplevt det gångna året. Helena Bodin, vd på Anders Bodin Fastigheter och Gunilla Ericsson Bye, vice vd på Lennart Ericsson Fastigheter ger här sin syn på hur pandemin berört deras verksamhet.

Har er verksamhet påverkats av pandemin och i så fall hur?

Helena: Ingen har lämnats oberörd. Alla har drabbats på olika sätt. Oavsett hur så har alla kämpat och kämpar fortfarande. Pandemin har pågått snart ett år och det tar på många plan men vaccinet ger hopp. Frågan är bara hur lång tid det tar för vaccinet att få en synbar effekt som vänder den negativa kurvan.

Bland våra hyresgäster är nog livsmedelsbutiker den enda verksamheten som kanske har gynnats kortsiktigt av pandemin. Hotell, restauranger och butiker har drabbats hårt men även hos kontorshotell, researrangörer och i konferensverksamheter har kundunderlaget minskat till i stort sett obefintligt. Verksamheterna permitterar, söker omställningsstöd, går in med egna medel och skär ner. Det är en tuff tid och förmodligen kommer vi inte återgå till en normaliserad tillvaro förrän 2022/23 och frågan är vilka förändringar som då har blivit permanenta?

Gunilla: Om man ser i ett större perspektiv, så är det en oro som drabbar alla i företaget. Tittar man mer konkret så ändrade vi redan förra våren rutinerna kring besök av fastighetsskötare i lägenheterna till exempel. För att minimera kontaktytorna så minskade vi ner på besöken och genomförde bara det absolut nödvändigaste. Vi har ju också en del hyresgäster av kommersiella fastigheter som blivit oerhört drabbade, där all omsättning i princip försvann över en natt. Där har vi gått in och hjälpt till att söka statliga bidrag vilket leder till nya typer av frågeställningar och arbetsuppgifter som normalt inte tillhör vår vardag. Även bland våra boende så är det en större oro och ekonomiska bekymmer tornar upp sig. I de fallen hjälper vi till med avbetalningsplaner för att lätta på bördan. Vi märker också en ökning av anmälningar till störningsjouren som jag tror beror på

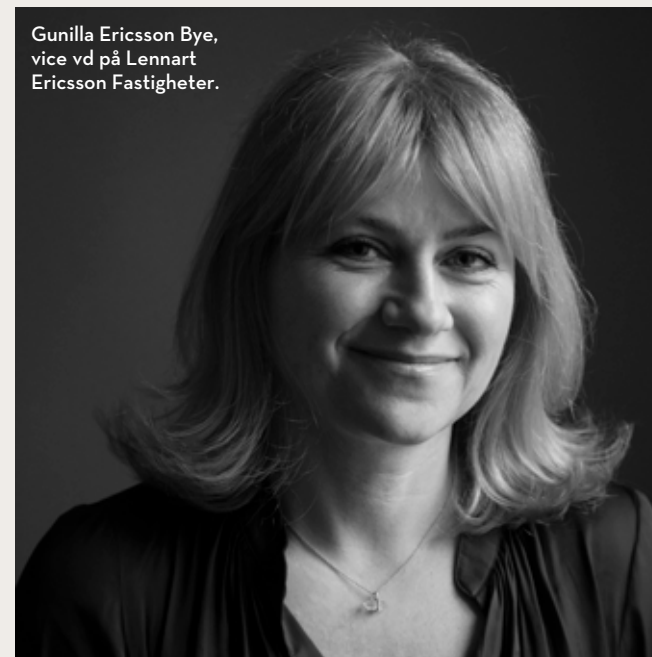
en oro och stress bland människor som leder till att toleransen blir lägre mot dina grannar.

Finns det något ni gjort annorlunda under året som haft en positiv effekt? Nya sätt att göra saker?

Helena: Ledstjärnan i vårt arbete är närvaro och engagemang. Som fastighetsägare ska vi ha en relation till våra hyresgäster i både med- och motgång. Den positiva feedback som vi fått från våra hyresgäster visar att vi kan leda i kaos, ingjuta hopp i besvärliga tider och är ett kvitto på att vi lyckats med vårt långsiktiga relationsbyggande. Hur vi agerar och besluten som vi tar nu gällande åtgärder, stöd och andra lösningar gentemot hyresgästen kommer vi leva med länge. Det vi gör nu kommer i högsta grad att påverka även vår framtid. Vi måste se det långsiktigt snarare än kortsiktigt.

Gunilla: Precis som många verksamheter så ställde vi snabbt om till digitala möten, en förändring som tvingades fram men som ändå har varit av godo. För vissa typer av möten passar det perfekt och kommer vara en naturlig del av vår möteskultur framöver. Vi har även tagit tekniken till hjälp vid exempelvis lägenhetsbesiktningar och lägenhetsvisningar. En annan positiv effekt är också att vi blivit bättre på att dokumentera digitalt, ett arbete som skyndats på tack vare omställningen. Ett annat exempel på händelse under året som fick ställas om med kort varsel var Brandkontorets bolagsstämma och valmöte. Trots att det var knappt med tid så fungerade det hela smidigt men det viktiga sociala utbytet, att få träffa kollegor i Överstyrelsen, gick ju tyvärr förlorat.

Gunilla Ericsson Bye,
vice vd på Lennart
Ericsson Fastigheter.



Helena Bodin,
vd på
Anders Bodin
Fastigheter.



Om du får sia om framtiden, vad tror du kommer vara den största förändringen för staden och dess invånare efter pandemin?

Helena: Vi får inte glömma att orsaken är ett virus, inte ett minskat kundunderlag generellt eller en ekonomisk kollaps. Stockholm har fortfarande kvar sin attraktionskraft för turister och midnattssolen lyser fortfarande i norr, men pandemin kommer så klart sätta sina spår i vårt resande. Vi måste tänka i nya banor, vilket vi har övat på sen starten av pandemin. Det finns nog inte ett företag som inte har sett över och utvecklat digitaliseringen till exempel. Jag tror också på den levande staden och ser inte en framtid med igenbommade citybutiker, snarare att de kommer se annorlunda ut med nya typer av utbud. Butikerna i förorterna har dessutom fått ett uppsving nu när folk arbetar hemma i större utsträckning. Jag tror att den inslagna dörren, med större frihet över hur du arbetar, kommer kvarstå. Kanske blir det kontorshotellen, de öppna mötesplatserna och flexibla arbetsplatserna som kommer vara vinnarna framöver.

Gunilla: Den största förändringen tror jag ligger i de nya digitala vanorna och att vi lärt oss handla online i större utsträckning, även äldre generationer. Utlandsresorna minskar, i alla fall initialt. Vi semesterar istället på hemmaplan och blir turister i vår egen stad. Butiker och kontor i Stockholm kommer också påverkas till viss grad, men när restriktionerna lättar tror jag det mesta kommer att återgå till det normala. Vår förmåga att glömma är stor, både på gott och ont. ●

När betongen blommar

Hur ser arbetet med hållbar stadsutveckling ut i Stockholm? Vi har tittat på två goda exempel som omfattar ekosystem och biologisk mångfald, företaget Bee Urban och ett initiativ startat av Einar Mattsson under 2020.

Det blev stora rubriker på löpsedlarna den gången en bisvärm rymde från sin kupa vid H&M's huvudkontor i city och parkerade utanför ett fönster på andra våningen. Josefine Oddsberg, ekolog och grundare av Bee Urban, berättar att det blev uppståndelse och enligt kvällstidningarna så flydde folk i panik. Riktigt så illa var det dock inte utan många människor sökte sig nyfiket dit och filmade naturfenomenet istället. När bin svärmar är de dessutom väldigt fredliga upplyser Josefine. En biodlare som hissades upp i en skylift kunde så småningom hjälpa svärmen att hitta hem igen, så det hela slutade väl.

Bee Urban's idé är att främja biologisk mångfald i staden. En äng anlagd på ett hustak kan bli ett eget litet ekosystem som inte bara huserar bin utan även andra nyttoinsekter som sländor, nyckelpigor och andra steklar. De levande grönyrtorna har många andra positiva effekter också, som exempelvis att ta hand om dagvatten, reglera temperatur, rena luft och reducera buller.

På en 800 kvm stor takterrass i city breder Bee Urban Evolution Lab ut sig. Där odlas grönsaker, frukt, bär och vackra blommor. Anläggningen fungerar även som ett showroom för det senaste inom urban hållbarhet. År 2018 korades Bee Urban Evolution Lab till årets guldrum av Stockholms Arkitektförning

med motiveringen att labbet tar sig an en av vår tids ödesfrågor och når ut till viktiga aktörer inom stadsbyggnandet.

En helt ny typ av fastigheter och inneboende har dykt upp hos Einar Mattsson. En satsning på pollenrika växter och egenhändigt snickrade hotell har lockat till sig bin av olika slag. Antalet pollinerare i vår natur har blivit färre på grund av virus, bekämpningsmedel och minskad tillgång på mat. Så när Einar Mattssons utemiljögrupp skulle bestämma temat för sommarblommorna blev valet enkelt. Urnor och rabatter skulle fyllas av nektar- och pollenrika växter för att hjälpa bin och andra insekter.

– Vår matproduktion och hela ekosystemet är beroende av pollinerande insekter. Med planteringarna bildar vi ett stråk av blommor och grönt där bin kan landa på sin jakt efter mat i staden, berättar Malin Persson, arbetsledare på Utemiljöavdelningen hos Einar Mattsson.

Målet med satsningen är att bjuda på mat under hela säsongen, men även att locka med tak över huvudet. Speciellt utformade insektshotell har tillverkats av återvunnet material, som sedan placerats ut i urnor och rabatter. Initiativet kommer att pågå så länge det är brist på bin och andra pollinerare, vilket ser ut att bli en lång tid framöver. ●

JOSEFINAS BÄSTA TIPS FÖR BALKONGLÅDAN

- Sätt ut växter som blommar redan i april, som krokus och vårlök. Fortsätt sen gärna med blåa och lila sorter. Lavendel är en favorit hos många bin. Se till att du håller din låda blommande över hela växtsäsongen.
- Odla honungsfacelia. Bin älskar det! Den sprider sig dock väldigt lätt även om den är ettårig och kan ta över, så odling i kruka är perfekt.
- Låt kryddväxterna få gå i blom, t ex sorter som basilika, koriander, citronmeliss och oregano. Testa att plantera ut kryddväxter från mataffären.



FÖR TRÄDGÅRDEN

- Kratta löv sent på våren. Lövhögarna är övernattningsplatser för nyttiga kryp
- Lämna gärna en del av trädgården som får vara lite "stökig". Några vedtravar, oklippt gräs, kanske lite ängsblommor som får leva sitt eget liv.
- Borra gärna hål i vedtravarna. Gör hålen olika stora så lockar du flera olika arter solitärbin.
- Alternativt investera i ett insektshotell. Testa olika placeringar, dock aldrig i rakt norrläge.
- Odla bärbuskar.



Vi fick tillfälle att ställa några frågor till Fredrik Sundvall, VD på Osséen, om deras arbete med fastighetsförsäkring.

Varför ska man anlita en försäkringsförmedlare?

Det kan vara av flera skäl. Vi blir vanligtvis kontaktade i samband med att en osäkerhet kring befintligt försäkringsskydd har uppstått. I dessa fall är det lämpligt att inleda en dialog med en försäkringsförmedlare. Osséen är inte anknuten till något försäkringsbolag och vi representerar därför företaget eller fastighetsägaren i första hand. Även om upphandling av försäkringsskyddet är en central del i vårt åtagande är det under försäkringsperioden som jag upplever att vi gör mest nytta. Många fastighetsägare är i stort behov av rådgivning som inte alltid kan relateras till fastighetsförsäkringen, t.ex. vid skadehändelse som av olika anledningar inte kan ersättas från försäkringen. Vi bistår även våra kunder med försäkringsrelaterad rådgivning vid större ombyggnationer eller renoveringar. Kunder ska uppleva att de har en egen avdelning som kan bistå vid alla typer av ärenden som kan hänföras till försäkringen. Jag skulle också säga att det är en stor fördel även för försäkringsbolaget att ha kontakt med en kunnig förmedlare.

Vad utmärker fastighetsförsäkring?

Vi ser just nu att försäkringsbolagen ofta har svårt med premiesättningen p.g.a. många osäkerhetsfaktorer och relativt hård konkurrens. Premien kan höjas vid förnyelsen redan efter en inträffad skada varpå det uppstår ett missnöje från kunden. Fastighets-

skador är ofta komplicerade och kan i många fall bli mycket kostsamma både för försäkringsbolaget och försäkringstagaren. Vi upplever att Brandkontoret har en premiesättning som fungerar på lång sikt i större utsträckning jämfört med andra försäkringsgivare. I de fall vi rekommenderar Brandkontoret brukar vi också nämna systemet med självrisikko. Det innebär att skadefria kunder belönas utan att det övriga kollektivet drabbas.

Vad är nyckeln till ett bra samarbete?

Det är enormt viktigt att man lär känna varandra och skapar en förståelse för varandras intressen i en affärssituation. Att ha en personlig kontakt med möjligheten att bygga upp ett ömsesidigt förtroende är också grunden för ett gott samarbetsklimat. På fastighetssidan är ett bra samarbete med Brandkontoret enormt viktigt för oss som försäkringsförmedlare i Stockholmsområdet. ●

Osséen är en icke anknuten försäkringsförmedlare inom skadeförsäkring för företag och fastighetsägare. De flesta uppdrag har sitt ursprung i Stockholmsområdet men verksamheten bedrivs i hela Sverige.



Mer laddning till folket

I takt med ökningen av antalet elbilar så krävs fler publika laddplatser. Målet är att det år 2022 ska finnas 4 000 allmänna laddpunkter i Stockholm. Och det är bara början. Enligt en prognos från SCB kommer antalet laddbara bilar år 2030 ligga runt 2,6 miljoner i hela landet, vilket motsvarar ungefär 50 procent av totala antalet bilar. För att klara behovet enligt EU's rekommendation på max 10 bilar per allmän laddplats så behövs ca 260 000 laddpunkter i landet.

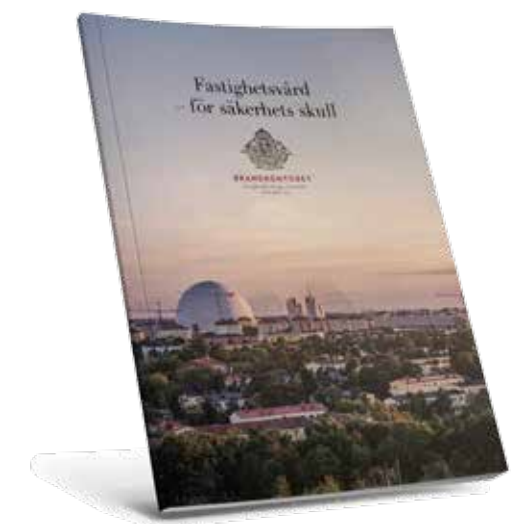
Stockholms stad har utarbetat en laddstrategi där även möjligheter för laddning hemma, på arbetsplatser och parkeringsplatser ingår. Hur ser det ut med försäkringsskyddet för de som installerar egna laddplatser?

– När vi skrev om försäkringsvillkoren 2020, så infogade vi en omfattning avseende laddstolpar, säger Karin Hallberg, försäkringschef på Brandkontoret. Den ingår i grundvillkoret så det behövs inget särskilt tillägg för att täcka försäkringsbehovet. ●



Nytt informationsmaterial

Under året har Brandkontoret tagit fram "Fastighetsvård - för säkerhets skull" och "Vattenskada - vad händer nu?". Det är två trycksaker som syftar till att informera dels om förebyggande åtgärder och vad man ska göra om skada har skett. Båda finns att ladda ner på www.brandkontoret.se under Fastighetsvård, respektive Skada. Det går också bra att beställa genom att maila oss på info@brandkontoret.se så skickar vi per post. ●





Vi öppnar dörrar till framtiden

Att ha en stöttande vuxen i sin närhet eller en jämnårig förebild är viktigt i en ung människas liv för att bygga självkänsla och tillit. Det är en självklarhet för många ungdomar men långt ifrån en verklighet för alla. Där kan organisationen Mentor bidra till att fylla det tomrummet.

Forskning visar att mentorskapet är en kraftfull metod för att minska riskerna för destruktivt beteende bland ungdomar. Mentors mål är att förebygga våld och användning av droger genom att fokusera på positiva beteenden och ge stöttning genom den jobbiga tonårstiden.

– Risken för en ung person att hamna i utanförskap är idag större än för 20 år sedan, säger Jakob Jansson, marknads- och insamlingschef på Mentor Sverige. I takt med utanförskapet så minskar också tilliten till samhälle och institutioner. Där är Mentor en brygga som bidrar till att skapa motståndskraft hos ungdomar att stå emot negativa intryck.

Mentor finns ute på skolor och i andra miljöer för att fånga upp unga. Lärare, fritidsledare och andra vuxna kan tipsa om ungdomar som behöver en extra hand i livet.

– Det kan också vara så att en person har hört talas om oss och själv vill anmäla sig till vårt program, berättar Jakob. Ofta kan flera unga i en och samma klass anmäla sig när de ser en klasskompis som har varit hos oss och ser den positiva effekten det har.

De ungdomar som Mentor tar emot är runt 13-17 år och organisationen har utvecklat specifika program för olika åldersgrupper. Varje ung person matchas med en mentor utifrån ett identifierat behov. Det kan vara allt från identitet, yrkesval till psykiskt mående.

– Receptet för ett lyckat mentorskap är att vi hittar en bra matchning mellan ungdom och mentor och att det blir en kontinuitet i träffarna. Man träffas två gånger per månad

och har handledningsstöd av vår personal under minimum ett halvår, säger Jakob. Glädjande nog så ser vi många exempel på mentorskap som fortsätter även efter att programmet tagit slut. Att få höra orden "jag har fått en vän för livet" eller "vi har fått en ny familjemedlem" går rakt in i hjärtat. Då vet vi att en dörr till framtiden har öppnats.

I pandemins kölvatten har rutiner och strukturer slagits undan, vilket drabbat många unga särskilt hårt. Kompisarna är längre bort än vanligt, tryggheten och lunchrutinen i skolan försvinner och våldet ökar inom hemmets fyra väggar.

– Tillsammans med våra partners kan vi bidra med motståndskraft i en orolig tid. Vi kan inte nog understryka vikten av det engagemang som bidrar till en ung människas framtidstro och som i slutändan ger positiva effekter i samhället. Det är stort, avslutar Jakob Jansson. ●

Vill du engagera dig i Mentor?

Som individuell mentor stöttar du en ung människa under minst sex månader. En jobbmentor peppar och inspirerar ungdomar i högstadiet och gymnasiet under en halvdag. Du berättar om dig själv, ditt yrke och ger unga en bredare syn på olika typer av yrken och vad man kan jobba med. www.mentor.se



Västerbron

2020

FINANSIELL INFORMATION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor
Organisationsnummer 502002-6281

Styrelsen och verkställande direktören för Stockholms Stads Brandförsäkringskontor (Brandkontoret) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2020, Brandkontorets tvåhundrastrjuttiofemte verksamhetsår.

ORGANISATION

Koncernen består av moderbolaget Brandkontoret (502002-6281) samt det helägda dotterbolaget Aglaurus AB (556779-2535).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Coronapandemins påverkan på Brandkontoret
Internt har Brandkontoret under 2020 ställt om arbetssättet så att medarbetare i huvudsak genomfört sitt arbete hemifrån. Detta har inneburit en utveckling av organisationens digitala arbetssätt och digitala stödsystem, vilket kommer att vara bolaget till nytta även efter det att pandemin tagit slut. Denna omställning har genomförts utan några negativa effekter på kvalitet eller kapacitet i verksamheten. Brandkontoret har inte mottagit något statligt coronastöd.

Brandkontorets försäkringsaffär och kapitalförvaltning har inte påverkats av corona annat än i den mån pandemin avspeglats i kapitalmarknadernas utveckling under 2020. Inom den egna fastighetsförvaltningen har ett flertal kommersiella hyresgäster omfattats av det statliga hyresrabattstödet. Brandkontoret har medverkat i detta stödprogram genom att lämna hyresrabatter till krisdrabbade verksamheter som hyr lokaler i Brandkontorets fastighetsbestånd.

Den enskilt största händelsen var att vi ställde in den fysiska bolagsstämman och valmötet, som istället genomfördes på distans och via poströstning.

Även styrelsens möten har under större delen av året hållts digitalt.

VERKSAMHETENS RESULTAT

Fastighetsförsäkring

Premieinkomsten ökade 11 procent till 155,3 mkr (140,4) och premieintäkten blev 150,1 mkr (134,8). Under året har 1723 (1451) skador mottagits, varav tre skador vid ett skadetillfälle sammantaget överstiger 2 mkr i skadereserv. Återförsäkring är tecknad för enskilda skador överstigande 10 mkr. Skadeersättningarna efter avgiven återförsäkring uppgår till 89,6 mkr (70,4). Skadekostnadsprocenten netto uppgick därmed till 64,4 procent (57,9) av premieintäkten vilket är ett väldigt lågt skadeutfall. Eftersom Brandkontoret har en förhållandevis liten försäkringsportfölj blir den volatil, och därför blir den långsiktiga skadeprocenten viktigare att beakta vid t ex premiesättning. Genomsnittlig skadekostnadprocent under de senaste 15 åren är 70,1 procent.

Driftkostnaderna uppgick till 16,7 mkr (16,8), vilket ger en driftkostnadsprocent netto om 12,0 procent (13,8). Den till fastighetsförsäkringen allokerade kapitalavkastningen för de försäkringstekniska avsättningarna uppgick till 0,00 mkr (0,03) och det försäkringstekniska resultatet uppgick till 32,8 mkr (34,4).

Allframtidsförsäkring

Premieinkomsten uppgick till 11,0 mkr (9,5). Premieintäkten redovisas som 5 procent av premieinkomsten och uppgick till 0,5 mkr (0,5). Skadekostnaderna uppgick till 1,8 mkr (0,7). Efter kostnader för återförsäkring, drift och tillförd allokerad kapitalavkastning uppgick det försäkringstekniska resultatet till 5,8 mkr (6,6). Återförsäkringsskyddet inom verksamheten är detsamma som för den årliga fastighetsförsäkringen.

Mottagen återförsäkring

Brandkontoret 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 3,7 mkr (6,4) och det försäkringstekniska resultatet 3,0 mkr (3,9). Från och med 2018 deltar inte Brandkontoret i några nya avtal med Sirius International, utan det som påverkar resultatet ovan är bara avvecklingsresultat från tidigare år.

Kapitalförvaltningen

Brandkontoret 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 6,5 procent (35,1) och årets orealiserade värdeförändring av placeringstillgångarna uppgick till 275,3 mkr (1 848,4). Detta till följd av ett starkt år på Stockholmsbörsen samt en bra utveckling av värdet på Brandkontorets egna fastigheter.

Placeringstillgångar

Brandkontorets aktieportfölj, som till övervägande del utgörs av svenska noterade aktier, visar en avkastning om 8,1 procent (42,1) för börsåret 2020. Vårt jämförelseindex (OMXS30) visade en uppgång med närmare 5,8 procent. Årets orealiserade värdeförändring för aktieportföljen uppgick till 120,3 mkr (934,5).

De räntebärande tillgångarna avser premielån till försäkringstagarna, en depå till återförsäkrare samt likvida bankmedel. Ränteportföljen visar en utveckling 2020 om 1,2 procent (4,4). Av de räntebärande tillgångarna utgör 339,4 mkr likvida instrument och 83,8 mkr utgörs av premielån. Årets orealiserade värdeförändring för de räntebärande tillgångarna uppgick till –0,1 mkr (0,9).

Realisationsresultatet vid försäljning av aktier uppgick till 115,9 mkr (47,6). Se vidare not 7 och not 8.

Brandkontorets 19 fastigheter är samtliga belägna inom tullarna i Stockholm. De värderas till 3 903,0 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 56 576 m², varav 37 387 m² avser bostäder fördelat på sammanlagt 512 lägenheter. Rest-erande 19 189 m² fördelas på 162 lokaler. Se vidare not 1 och not 10.

Resultat

Det redovisade tekniska resultatet i försäkringsverksamheten uppgick till 41,6 mkr (44,9).

Rörelseresultatet uppgick till 142,0 mkr (175,7). Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 533,2 mkr (2 071,7). Orsaken till det höga resultatet är främst värdeutvecklingen på Brandkontorets aktie- och fastighetsportföljer, men även ett lågt skadeutfall i försäkringsrörelsen. Aktieportföljen ökade med drygt 8,1 procent, och fastigheternas värdeökning var 5,5 procent vilket gav en ökning i övervärden med 272,6 mkr. Resultatet före skatt uppgick till 530,4 mkr (2 082,4), resultatet efter skatt uppgick till 464,9 mkr (1 656,7) och det slutliga totalresultatet efter skatt uppgick till 466,4 mkr (1 657,5).

VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel	5 154 511 687
Årets resultat	464 936 577
Summa kronor	5 619 448 264

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till utdelningsberättigade försäkringstagare utdelas	166 951 583
I ny räkning överföres	5 452 496 681
Summa kronor	5 619 448 264

PERSONAL

Medeltalet anställda har uppgått till 14 (14). 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 Brandkontorets ersättningspolicy. Ersättning till ledande befattningshavare under året framgår av not 26.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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 Brandkontorets 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 Brandkontoret 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 Brandkontorets samlade risker och hur de hanteras återfinns i not 2.

SOLVENS II

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

HÅLLBARHETSINFORMATION

Brandkontoret jobbar för att uppnå en jämställd verksamhet och en jämn könsfördelning. I dag är 57 procent av de anställda män. Brandkontoret 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 Brandkontoret med att ha en effektiv energiförbrukning i våra egenägda fastigheter. Under 2020 sänktes bl a värmeenergikostnaderna med 4 procent. Dessutom stöttar Brandkontoret samhällsviktiga organisationer som Stadsmissionen, Mentor, Situation Stockholm och Min Stora Dag.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Det har efter den 31 december 2020 inte uppkommit händelser som väsentligt påverkar Brandkontorets verksamhet eller finansiella ställning.

I övrigt hänvisas till efterföljande resultat, balansräkningar och tilläggsupplysningar med noter.

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

Brandkontoret 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. Även marknadsföring och information kommer att utvecklas i samklang med verksamheten och dess omvärld. Därmed förväntar Brandkontoret 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

Brandkontorets styrelse 2021-03-25 består av Hans Benndorf (ordförande), Christina Holmbergh (vice ordförande), Carl-Johan Kastengren, Hans Sterte, Tomas Hermansson samt Gustav Karner.

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.

Utöver normala företagsekonomiska överväganden har styrelsen även beaktat att 2020 präglats av coronapandemi med stora ekonomiska och personliga konsekvenser i Sverige och världen. För Brandkontorets del noterar styrelsen att pandemin dock haft liten ekonomisk påverkan samt att Brandkontoret inte har mottagit några statliga stöd. Styrelsen ser därför inte behov att särskilt anpassa utdelningen med anledning av coronapandemin.

Styrelsens förslag till utdelning avseende räkenskapsåret 2020:

Ordinarie utdelning Allframtid serie I, 12,50 kr	Totalt utdelningsbelopp	74 710 596 kr
Extra utdelning Allframtid serie I, 9,50 kr	Totalt utdelningsbelopp	56 780 053 kr
Allframtid serie I, totalt 22,00 kr		
Ordinarie utdelning Allframtid serie III, 3,92 kr	Totalt utdelningsbelopp	25 742 011 kr
Extra utdelning Allframtid serie III, 1,48 kr	Totalt utdelningsbelopp	9 718 923 kr
Allframtid serie III, totalt 5,40 kr		
Summa utdelning		166 951 583 kr

För förslag till vinstdisposition hänvisas till not 28.



Vita Bergen

FEMÅRSÖVERSIKT

Belopp i mkr

	2020	2019	2018	2017	2016
Premieinkomst ¹⁾	170,0	156,3	160,8	147,5	141,8
Premieintäkt f.e.r.	143,2	128,6	132,7	124,5	114,2
Försäkringersättning	- 91,1	- 72,4	- 82,0	- 39,4	- 91,3
Resultat Allframtidsförsäkring	5,8	6,6	7,2	0,2	- 0,7
Resultat Fastighetsförsäkring	32,8	34,4	26,4	60,0	1,9
Resultat mottagen återförsäkring	3,0	3,9	5,1	4,4	3,8
Försäkringsrörelsens tekniska resultat	41,6	44,9	38,6	64,6	5,0
Varav kapitalavkastning överförd från finansrörelsen	12,4	12,3	12,4	12,3	10,7
Kapitalförvaltningsresultat, exkl realisationsresultat och värdeförändring	100,4	130,8	118,6	110,7	109,0
Rörelseresultat	142,0	175,7	157,2	175,3	114,0
Realisationsresultat	115,9	47,6	32,5	48,1	29,3
Orealiserade värdeförändringar	275,3	1 848,4	- 303,3	333,0	490,5
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	533,2	2 071,7	- 113,7	556,5	633,8
Bokslutsdispositioner och skatt	- 68,2	- 415,0	49,7	- 128,3	- 157,9
Årets resultat	464,9	1 656,7	- 64,0	428,2	475,9
Övrigt totalresultat för perioden	1,4	0,7	2,9	- 0,8	9,3
Årets totalresultat	466,4	1 657,5	- 61,1	427,4	485,2
<i>Ekonomisk ställning</i>					
Placeringstillgångar, verkligt värde	7 753,1	7 310,1	5 537,0	5 916,6	5 545,6
Likvida medel	339,4	437,7	311,1	213,1	183,6
Placeringstillgångar inklusive likvida medel	8 092,5	7 747,8	5 848,1	6 129,7	5 729,2
Försäkringstekniska avsättningar	959,7	950,1	979,7	928,4	915,7
<i>Konsolideringskapital</i>					
Eget kapital	5 691,4	5 384,2	3 867,3	4 068,4	3 752,0
Uppskjuten skatteskuld	1 243,4	1 232,7	860,6	927,4	854,1
Obeskattade reserver	137,1	134,3	145,0	170,9	168,5
Summa konsolideringskapital	7 071,9	6 751,3	4 872,9	5 166,7	4 774,6
Konsolideringsgrad	4 451 %	4 722 %	3 205 %	3 703 %	3 553 %

NYCKELTAL

	2020	2019	2018	2017	2016
Nyckeltal enligt Solvens II fr o m 2016					
Solvenskapitalkrav	3 139,1	2 545,0	1 863,6	2 097,3	1 197,7
Minimikapitalkrav	784,8	636,2	465,9	524,3	479,4
Solvenskapitalbas (varav 100 % primärkapital)	5 805,8	5 550,7	3 961,0	4 216,7	3 837,0
Försäkringsrörelsen					
Skadekostnadsprocent netto	63,7	56,5	63,7	33,0	81,7
Driftkostnadsprocent netto	15,8	18,0	15,6	25,0	23,2
Totalkostnadsprocent netto	79,5	74,5	79,3	58,0	104,9
Avkastning					
Kapitalförvaltningen					
Direktavkastning, %	1,6	1,6	2,3	2,2	2,5
Totalavkastning, %	6,5	35,1	- 2,1	9,0	12,5
Utdelning till delägare					
Kronor per tusen i försäkringsbelopp ²⁾					
Serie I	22,0	21,0	18,5	18,5	15,5
Serie III	5,4	5,2	4,7	4,7	3,4
Utdelning, mkr	167,0	158,9	140,2	139,6	112,8
¹⁾ Varav Allframtidsförsäkring	11,0	9,5	17,1	11,0	16,9
Fastighetsförsäkring	155,3	140,4	127,4	123,8	111,6
mottagen återförsäkring	3,7	6,4	16,3	12,7	13,3
²⁾ För 2020 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	139,1	139,5	3,7	143,2
Kapitalavkastning överförd från finansrörelsen	12,4	0,0	12,4	0,0	12,4
Försäkringsersättningar (efter avgiven återförsäkring)	-1,8	-89,6	-91,3	0,2	-91,1
Driftkostnader	-5,3	-16,7	-22,0	-0,9	-22,9
Skadeförsäkringsrörelsens tekniska resultat	5,8	32,8	38,6	3,0	41,6
Avvecklingsresultat	0,0	4,7	4,7	1,0	5,7
Försäkringstekniska avsättningar					
Ej intjänade premier och kvardröjande risker	828,1	58,6	886,7	0,3	886,9
Oreglerade skador	0,6	67,2	67,8	5,0	72,7
Summa försäkringstekniska avsättningar, före avgiven återförsäkring	828,7	125,7	954,3	5,2	959,7

UPPLYSNING TILL RESULTATANALYS

	Direkt försäkring		Summa	Mottagen återförsäkring	Totalt
	Allframtidsförsäkring	Fastighetsförsäkring			
Premieintäkter (efter avgiven återförsäkring)					
Premieinkomst (före avgiven återförsäkring)	11,0	155,3	166,3	3,7	170,0
Premier för avgiven återförsäkring	- 0,1	- 11,0	- 11,1	-	- 11,1
Förändringar i ej intjänade premier och kvardröjande risker	- 10,4	- 5,3	- 15,7	0,0	- 15,7
Summa premieintäkter (efter avgiven återförsäkring)	0,4	139,1	139,5	3,7	143,2
Försäkringsersättningar (efter avgiven återförsäkring)					
Utbetalda försäkringsersättningar					
Före avgiven återförsäkring	- 0,9	- 94,5	- 95,4	- 1,9	- 97,2
Återförsäkrares andel	-	-	-	-	-
Förändring i oreglerade skador					
Före avgiven återförsäkring	0,0	4,0	4,0	2,1	6,1
Återförsäkrares andel	-	-	-	-	-
Summa Försäkringsersättningar (efter avgiven återförsäkring)	- 0,9	- 90,4	- 91,3	0,2	- 91,1

RESULTATRÄKNING OCH RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr

TEKNISK REDOVISNING AV SKADEFÖRSÄKRINGSRÖRELSEN	Not	2020	2019
Premieintäkter (efter avgiven återförsäkring)			
Premieinkomst		170,0	156,3
Premier för avgiven återförsäkring		-11,1	-13,3
Förändring i avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker		-15,7	-14,4
		143,2	128,6
Kapitalavkastning överförd från finansrörelsen	3	12,4	12,3
Försäkringsersättningar efter avgiven återförsäkring			
Utbetalda försäkringsersättningar			
Före avgiven återförsäkring		-97,2	-123,3
Återförsäkrares andel		-	32,0
Förändring i Avsättning för oreglerade skador			
Före avgiven återförsäkring		6,1	51,8
Återförsäkrares andel		-	-32,8
		-91,1	-72,4
Driftkostnader	4, 5, 25, 26	-22,9	-23,6
SKADEFÖRSÄKRINGSRÖRELSENS TEKNISKA RESULTAT		41,6	44,9

ICKE TEKNISK REDOVISNING

Kapitalförvaltningens resultat			
Kapitalavkastning, intäkter	7	291,5	261,2
Orealiserade vinster på placeringstillgångar		275,3	1 848,4
Kapitalavkastning, kostnader	8	-62,9	-70,4
Kapitalavkastning överförd till skadeförsäkringsrörelsen	3	-12,4	-12,3
	15	491,5	2 026,9
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt			
Bokslutsdispisitioner		-2,7	10,6
Resultat före skatt		530,4	2 082,4
Skatt på årets resultat	9	-65,5	-425,6
ÅRETS RESULTAT		464,9	1 656,7

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Periodens resultat			464,9	1 656,7
Poster som inte kan omfördelas till årets resultat				
Tottieska fonden			-0,4	-1,5
Återförd utdelning mm			1,8	2,2
Övrigt totalresultat för perioden			1,4	0,7
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			466,4	1 657,5

BALANSRÄKNING

Belopp i mkr

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
Placeringstillgångar			
Byggnader och mark	10	3 903,0	3 751,0
Aktier och andelar i koncernföretag	11	0,1	0,1
Aktier och andelar	12	3 762,6	3 468,6
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	13	0,0	0,1
Övriga lån	16, 17	85,0	86,0
Depåer hos företag som avgivit återförsäkring		2,4	4,3
	14	7 753,1	7 310,1
Återförsäkrares andel av försäkringstekniska avsättningar			
Oreglerade skador		33,0	33,0
		33,0	33,0
Fordringar			
Övriga fordringar		27,2	27,2
		27,2	27,2
Andra tillgångar			
Materiella tillgångar		1,6	1,6
Kassa och bank	17	339,4	437,7
		340,9	439,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3,1	2,5
		3,1	2,5
SUMMA TILLGÅNGAR		8 157,3	7 812,2

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital			
Garantifond		22,0	22,0
Andra fonder		50,0	50,0
Balanserat resultat		5 154,5	3 655,6
Årets resultat	28	464,9	1 656,7
		5 691,4	5 384,3
Obeskattade reserver	19	137,1	134,3
Försäkringstekniska avsättningar (före avgiven återförsäkring)			
Ej intjänade premier och kvardröjande risker	20	886,9	871,3
Oreglerade skador	21	72,7	78,8
		959,7	950,1
Andra avsättningar			
Skatter	9	1 230,6	1 219,2
		1 230,6	1 219,2
Skulder			
Skulder avseende direkt försäkring		54,7	50,4
Övriga skulder	22	62,9	54,2
		117,7	104,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		20,9	19,7
		20,9	19,7
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		8 157,3	7 812,2

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 2019-01-01	22,0	50,0	3 795,3	3 867,3
Årets resultat	-	-	1 656,7	1 656,7
Årets övrigt totalresultat ¹⁾	-	-	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
Ingående balans 2020-01-01	22,0	50,0	5 312,3	5 384,3
Årets resultat	-	-	464,9	464,9
Årets övrigt totalresultat ¹⁾	-	-	1,4	1,4
Årets totalresultat	-	-	466,4	466,4
Utdelning	-	-	- 158,9	- 158,9
Avsättning Tottieska fonden	-	-	- 0,3	- 0,3
Eget kapital 2020-12-31	22,0	50,0	5 619,4	5 691,4

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

PLACERINGSTILLGÅNGAR INKLUSIVE LIKVIDA MEDEL

	Verkligt värde mkr		Andel i %		Värdeförändring ¹⁾		Direktavkastning		Totalavkastning ²⁾	
	2020	2019	2020	2019	mkr	%	mkr	%	mkr	%
Räntebärande tillgångar	426,7	528,1	6	7	- 0,1	0,0	5,7	1,2	5,7	1,2
Aktier	3 762,7	3 468,7	46	45	239,2	6,6	57,8	1,6	294,5	8,1
Fastigheter	3 903,0	3 751,0	48	48	152,0	4,0	59,3	1,5	211,3	5,5
SUMMA PLACERINGSTILLGÅNGAR	8 092,5	7 747,8	100	100	391,1	5,0	122,8	1,6	511,5	6,5

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.



Pålundet

2020

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Företagsinformation

Denna årsredovisning för Stockholms Stads Brandförsäkringskontor (Bolaget) avges per 31 december 2020 och avser räkenskapsåret 2020. 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 2019:23). 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

International Accounting Standards Board (IASB) har beslutat om ändringar av försäkringsstandarden IFRS 17 Insurance Contracts och IFRS 4 Försäkringsavtal.

Ändringen av IFRS 4 innebär att tillämpningen av IFRS 9 Finansiella instrument kan ske samtidigt som tillämpningen av IFRS 17.

IFRS 9 Finansiella instrument

Ett försäkringsföretag som utnyttjar det tidsbegränsade undantaget i IFRS 4 från tillämpningen av IFRS 9 bör under den perioden, i stället för vad som anges om IFRS 9 i dessa föreskrifter och allmänna råd och i RFR 2 Redovisning för juridiska personer, tillämpa motsvarande bestämmelser i IAS 39. Det tidsbegränsade undantaget medges enligt punkterna 20A-20K i IFRS 4.

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 procent men större än 80 procent 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 lämna vissa tilläggsupplysningar om verkliga värden och förändringen i dessa. Upplysningarna 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 om lämna upplysningar om kreditriskexponering, inklusive betydande koncentrationer av kreditrisk, förknippad med de finansiella tillgångarna som värderas till upplupet anskaffningsvärde. (se not 14).

IFRS 17 Insurance Contracts

IFRS 17 Insurance Contracts publicerades i maj 2017 av IASB. Standarden är ännu inte antagen av EU. IASB har i juni 2020 publicerat ändringar till standarden inklusive ändring av ikraftträdandedatum till 1 januari 2023. Standarden planeras att antas av EU under 2021.

IFRS 17 ska inte tillämpas för redovisning av försäkringskontrakt i juridisk person och kommer därför inte att påverka Bolaget.

Bolaget redovisar inte längre en kassaflödesanalys i årsredovisningen till följd av FFFS 2019:23.

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 de försäkringstekniska avsättningarna och de onoterade placeringstillgångarna. Avsättningarna kontrolleras och utvärderas löpande i det ordinarie boksluts- och prognosarbetet. Eventuellt över-skott eller underskott i avsättningen för oreglerade skador, exklusive innevarande skadeår, redovisas i sin helhet i resultaträkningen som ett avvecklingsresultat. De onoterade innehaven motsvarar 29 procent av tillgångarna. De värderas individuellt utifrån den information som finns tillgänglig vid bokslutstillfället samt utifrån det allmänna läget på jämförbara marknader. Se vidare not 12.

Bedömningar och uppskattningar i koncernredovisning

FFFS 2020:24 träder ikraft den 1 december 2020 och är tillämplig för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2020. Förändringarna avser främst ett införande av s.k. lagbegränsad IFRS i koncernredovisningen för de onoterade koncerner som inte frivilligt väljer att tillämpa full IFRS i koncernredovisningen. Ändringarna ingår i den konsoliderade föreskriften FFFS 2019:23

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 procent 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 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 procent av premien det år försäkringen tecknas medan 95 procent 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.

Försäkringersättningar

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

Utbetalda försäkringersättningar

Som utbetalda försäkringersättningar 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 försäkringersättningar 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, ränteutäkter, valutakursvinster (netto), återförda nedskrivnigar och realisationsvinster (netto). Hyresintäkter har under året påverkats av hyresrabatter från Bolaget till både bostäder och kommersiella lokaler, och från statligt hyresbidrag som de kommersiella hyresgästerna fått tillgodo till följd av åtgärdspaket i coronapandemin.

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 placerings-tillgångar 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 myndighets tillstånd. 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 placeringstillgångar (alla aktier, övriga räntebärande papper samt 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 procent. Annuiteten uppgår till 6,35 procent 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 procent sätts av till Avsättning för ej intjänade premier som är evig. Avsättning för ej intjänade premier inom Fastighetsförsäkringen 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 uppskatning baserad på historiska erfarenheter och skadeutfall. Avsättning för kända men oreglerade skador har gjorts till sitt kända belopp med tillägg för beräknade återstående utbetalningskostnader 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.

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 solvensmarginalen.

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 procent det året som försäkringen tecknas medan 95 procent avsätts till premiereserven för all framtid.

Det beräknade totala återuppbyggnadsvärdet (försäkringsbeloppet) för de byggnader som Bolaget försäkrar uppgår till cirka 367 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 motpartsriskerna 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 känslighetsanalysen 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 premiereserven 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, tex 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 stor-skador 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 oreglerade skador. I tabellen visas även utbetalningar hänförliga till dessa skador.

tkr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
Uppskattad slutlig skadekostnad i slutet av skadeåret	69 584	88 671	69 311	146 174	81 756	92 452	
Ett år senare	71 054	73 345	51 408	128 140	72 967		
Två år senare	66 890	68 627	47 869	124 550			
Tre år senare	64 707	69 154	49 864				
Fyra år senare	64 951	69 494					
Fem år senare	64 713						
Uppskattad slutlig skadekostnad 2020-12-31	64 713	69 494	49 864	124 550	72 967	92 452	474 040
Akkumulerade utbetalda försäkringsersättningar	64 706	69 494	46 764	112 139	67 431	46 854	4407387
Avsättning för oreglerade skador	7	-	3 100	12 411	5 536	45 598	66 652
Avsättning för oreglerade skador avseende tidigare år							1 119
Summa avsättning för oreglerade skador							67 771

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. Riskaptiten 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 policys 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 20 procent 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 kreditriskeponering för premielånen (84 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 procent 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 46 procent 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 5 procent 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 2020 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 policys, 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 procent.

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 ORSA: n. Det är sedan styrelsen som godkänner och avger ORSA för publicering.

Kapitalsituation, SII:

	2020	2019
Kapitalbas	5 805,8	5 550,7
Kapitalkrav	3 139	2 545,0
Kapitalkvot	185 %	218 %

Försäkringsrisker

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 för Avgiven återförsäkring är 10 mkr.

Bolagets återförsäkringsprogram omfattar grundskydd på upp till 1 300 mkr för enskilda eller sammanhållna skador. Självrisken uppgår till 10 mkr, men vid fullt utnyttjande av skyddet kan upp till fyra självrisker förbrukas, samt utgå ytterligare premier. För extrema katastrofskador inom identifierade tätortskluster har Bolaget tecknat ytterligare skydd för upp till 2 900 mkr. Vid en sådan skadehändelse skulle Bolaget i egen räkning maximalt behöva bära skadekostnader på 1 000 mkr.

Bolagets maximala skadekostnad i Mottagen återförsäkring uppgår till 50 mkr.

NOT 3 KAPITALAVKASTNING ÖVERFÖRD FRÅN KAPITALFÖRVALTNINGEN

Till försäkringsrörelsen har förts ränta på försäkringstekniska avsättningar (genomsnitt av ingående och utgående balans) beräknad efter statslåneräntan 0,00 procent (0,03) för fastighetsförsäkringen samt med 1,5 procent (1,5) på den eviga skulden för Allframtidsförsäkringen.

NOT 4 DRIFTKOSTNADER I DEN TEKNISKA REDOVISNINGEN

	2020	2019
Administrationskostnader	22,8	23,1
Kostnad för provisioner i mottagen återförsäkring	0,1	0,5
Driftkostnader i den tekniska redovisningen	22,9	23,6

NOT 5 DRIFTKOSTNADER, KOSTNADSSLAGSFÖRDELAT

	2020	2019
Personalkostnader	26,4	24,5
Lokalkostnader	2,9	2,7
Övrigt	11,8	15,5
Totala driftkostnader	41,2	42,7
<i>varav driftkostnader allokerade till</i>		
skaderegleringskostnader	- 8,8	- 9,4
fastighetsförvaltning	- 3,7	- 3,8
övrig kapitalförvaltning	- 5,8	- 5,9
Driftkostnader i den tekniska redovisningen	22,9	23,6

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.

	2020	2019
Ersättning till revisorer med totalt	0,5	0,4
varav arvode för Revisionsuppdraget KPMG AB	0,5	0,4

Till de stämmovalda lekmannarevisorerna har utbetalats 13 (10) tkr vardera.

NOT 7 KAPITALFÖRVALTNING, INTÄKTER

	2020	2019
Hyesintäkter från byggnader och mark	112,3	110,3
Erhållna aktieutdelningar	55,4	93,8
<i>Ränteintäkter</i>		
Obligationer, andra räntebärande värdepapper och övriga lån	5,6	9,0
Övriga ränteintäkter	2,3	0,5
<i>Realisationsvinster, netto</i>		
Aktier	115,9	36,3
Obligationer	0,0	11,3
Intäkter från kapitalförvaltningen	291,5	261,2

NOT 8 KAPITALFÖRVALTNINGEN, TOTALA KOSTNADER

	2020	2019
Drift- och underhållskostnader för fastighetsförvaltningen	56,7	63,4
Övriga kapitalförvaltningskostnader	6,2	7,0
Kostnader i kapitalförvaltningen	62,9	70,4

NOT 9 SKATTER

	2020	2019
Resultat före skatter	530,4	2 082,3
Skatt enligt gällande skattesats	- 113,5	- 445,6
Justering ej avdragsgilla kostnader	- 0,3	- 0,5
Justering skatt på upplupet övervärde, ändrad skattesats	48,3	23,6
Skatt på investeringsfonder	- 1,4	- 4,4
Skatt på avskrivningar fastigheter	1,4	1,4
Redovisad skattekostnad	- 65,5	- 425,6
Effektiv skattesats	12,3 %	20,4 %

Följande komponenter ingår i skattekostnaden:

Aktuell skatt	- 54,8	- 53,6
Uppskjuten skatt	- 10,7	- 372,0
Redovisad skattekostnad	- 65,5	- 425,6

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	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar	3 530,4	3 247,1	141,0	136,6	91,3	85,0	3 762,6	3 468,7
Obligationer och andra räntebärande värdepapper samt övriga lån	83,8	84,7	0,3	0,3	3,4	5,4	87,4	90,4
Fastigheter								
• Bostäder					3 358,0	3 201,0	3 358,0	3 201,0
• Lokaler					545,0	550,0	545,0	550,0
Summa	3 614,2	3 331,8	141,3	136,9	3 997,6	3 841,4	7 753,1	7 310,1

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. Bolaget 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 75,4 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 marknadspraxis, och de senast erhållna värderingen har används. För värdering av de onoterade aktierna har använts känd framtida exitkurs, alternativt har liknande värdeutveckling som för fonderna erhållits från motpart. Fastigheterna motsvarar 3 903 mkr 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	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	85,0	75,2	5,4	1,1	3 751,0	2 838,0	3 841,4	2 914,3
Totala vinster och förluster redovisade via resultaträkningen	-8,9	70,3	-	-	152,0	913,0	143,1	983,3
Köp, emitteringar och avräkningar/regleringar	21,3	16,2	-	4,3	-	-	21,3	20,5
Försäljningar och avräkningar/regleringar	-6,1	-76,7	-2,0	-	-	-	-8,2	-76,7
Utgående balans	91,3	85,0	3,4	5,4	3 903,0	3 751,0	3 997,6	3 841,4

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	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Kassa och bank	339,4	437,7	-	-	339,4	437,7
Fastigheter	3 903,0	3 751,0	-	-	3 903,0	3 751,0
Obligationer och förlagslån	0,0	0,1	-	-	0,0	0,1
Aktier och andelar	3 762,6	3 468,6	-	-	3 762,6	3 468,6
Övriga tillgångar (kundfordringar, fordringar, återförsäkring, premielån)	-	-	152,3	150,4	152,3	150,4
Summa	8 005,0	7 657,4	152,3	150,4	8 157,3	7 807,8
Skulder	117,7	104,5	-	-	117,7	104,5
Summa	117,7	104,5	-	-	117,7	104,5

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 spridda på en panel av företag, där samtliga har minst A- i rating. Samtidigt bedömer Bolaget att kreditriskexponeringen i premielånen är liten då beloppet är immateriellt. För känslighetsanalys, se not 18.

NOT 15 NETTOVINST ELLER NETTOFÖRLUST PER KATEGORI AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR

	2020	2019
Lånefordringar och övriga fordringar		
Kassa och bank, mm	-0,5	-0,8
Premielån	5,6	8,8
Aktier och andelar	2,4	0,0
Fastigheter	0,1	0,0
	7,6	8,0
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		
Obligationer och förlagslån	0,0	12,2
Aktier och andelar	294,5	1 064,5
Fastigheter	211,5	963,8
	506,0	2 040,5
Summa	513,6	2 048,5

NOT 16 ÖVRIGA LÅN

Av beloppet utgör 83,8 mkr (84,5) 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
Likvida medel	339,4	-	-	-	339,4
Övriga lån	1,0	0,8	4,1	79,1	85,0
	340,4	0,8	4,1	79,1	424,4

Mer information om likviditetsrisk finns beskrivet i not 2.

NOT 18 KÄNSLIGHETSANALYS

		2020	
		Inverkan på vinst före skatt	Inverkan på eget kapital
Teckningsrisk i direktförsäkringen			
1 % förändring i totalkostnadsprocent	+/-	1,1	0,9
1 % förändring i premienivå	+/-	1,5	1,2
1 % förändring i skadekostnad	+/-	0,9	0,7
10 % förändring i premier för avgiven återförsäkring	+/-	1,1	0,9
Reservsättningsrisk i direktförsäkringen			
10 % förändring i reservsättning	+/-	6,8	5,3
Aktiekursrisk			
10 % förändring i aktiekurser	+/-	376,3	295,7
Ränterisk			
1 % parallell förflyttning i räntenivån	+/-	0,1	0,0
Fastighetsrisk			
Direktavkastningskravet ökar med 0,25 %-enhet	+	- 426,0	- 334,9
Direktavkastningskravet minskar med 0,25 %-enhet	-	594,3	467,1

NOT 19 OBESKATTADE RESERVER

	2020	2019
Säkerhetsreserv	137,1	134,3
	137,1	134,3

NOT 20 EJ INTJÄNADE PREMIER OCH KVARDRÖJANDE RISKER

Avsättning för ej intjänade premier	2020			2019		
	Brutto	Varav återför-säkring	Varav direkt-försäkring	Brutto	Varav återför-säkring	Varav direkt-försäkring
Ingående balans	871,3	0,3	870,9	856,8	0,2	856,5
Premieinkomst	170,0	3,7	166,3	142,91	6,4	136,5
Intjänade premier under perioden	-154,3	-3,7	-150,6	-128,4	-6,3	-122,1
Utgående balans	886,9	0,3	886,6	871,3	0,3	870,9

Av den totala avsättningen utgör 828,0 mkr Allframtidspremier som aldrig ska resultatföras ej heller återbetalas.

NOT 21 OREGLERADE SKADOR

	2020			2019		
	Summa	Varav återför-säkring	Varav direkt-försäkring	Summa	Varav återför-säkring	Varav direkt-försäkring
Ingående balans	78,8	7,0	71,8	122,8	9,5	113,3
Förväntad kostnad för skador som inträffat under den innevarande perioden	85,9	0,8	85,1	83,1	1,3	81,8
Inträffade men ej rapporterade skador	7,3	0,0	7,3	7,8	0,1	7,7
Utbetalt/ överfört till försäkrings-skulder eller andra kortfristiga skulder	-88,2	-1,8	-86,4	-113,8	-3,8	-110,0
Förändring av förväntad kostnad för skador som inträffat under tidigare år (avvecklingsresultat)	-11,0	-1,0	-10,0	-21,0	0,0	-21,0
Utgående balans	72,7	5,0	67,8	78,8	7,0	71,8

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

NOT 22 ÖVRIGA SKULDER

	2020	2019
Ej lyft utdelning	35,7	30,6
Leverantörsskulder	9,0	6,8
Fastighetsskatt	6,8	6,7
Övrigt	11,4	10,1
	62,9	54,2

NOT 23 STÄLLDA PANTER, EVENTUALFÖRPLIKTELSE OCH ANDRA ÅTAGANDEN

	2020	2019
Ställda panter: <i>För försäkringstagarnas räkning registerförda tillgångar, verkliga värden fördelade på tillgångsslag</i>		
Byggnader och mark	1 450,0	1 405,0
Andra aktier och andelar	251,2	348,9
Eventualförpliktelser: Andra åtaganden	69,3	74,3
	1 770,5	1 828,2

Förmånsrättsregistret ska enligt 11§ FRL vid varje tidpunkt utvisa de tillgångar som används för att täcka de försäkringstekniska tillgångarna, och ska vara värderade enligt principen verkligt värde. Förmånsrätten omfattar de tillgångar som finns upptagna i förmånsrättsregistret om företaget försätts i konkurs eller utämtning äger rum. Andra åtaganden motsvarar ingångna åtaganden om framtida kapitalinvestering.

NOT 24 PERSONAL OCH STYRELSE

Medeltalet anställda	2020		2019	
	Antal	varav män	Antal	varav män
Ledande befattningshavare	4	50 %	4	50 %
Övriga anställda	10	60 %	10	60 %
Samtliga	14	57 %	14	57 %
Styrelseledamöter	6	83 %	6	76 %

NOT 25 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2020		2019	
	Löner	Sociala kostnader (varav pensions-kostnader)	Löner	Sociala kostnader (varav pensions-kostnader)
Styrelse och VD	4,3	2,5 (0,9)	3,9	2,3 (0,9)
Anställda	11,2	7,6 (3,3)	11,2	7,7 (3,4)
Totalt	15,5	10,1 (4,2)	15,1	10,1 (4,3)

Fördelning av kostnadsförda totala ersättningar

	2020		2019	
	Fast ersättning	Rörlig ersättning	Fast ersättning	Rörlig ersättning
Anställda i ledande position, 4 personer (4)	6,6	0,2	6,5	-
Övrig personal, 10 personer (10)	6,5	1,0	6,5	1,1
Totalt alla anställda, 14 personer (14)	13,1	1,2	13,0	1,1

Ersättningar under året	2020	2019
Intjänade ersättningar under räkenskapsåret	13,4	13,0
Utbetalda ersättningar under räkenskapsåret	14,4	14,1
- varav intjänade under räkenskapsåret	13,4	13,0
- varav intjänade tidigare år	1,0	1,1

Till styrelsens ledamöter, som inte är anställda i Bolaget, utgår arvode enligt bolagsstämans beslut. Vid bolagsstämman i maj 2020 beslöts att styrelsen ska erhålla ett arvode om sammanlagt 1 170 000 kr (990 000). Bonus till de anställda utgår efter beslut av styrelsen. Från och med 2018 omfattas inte ledande befattningshavare av bonusprogrammet. Risk och compliancefunktionerna omfattas aldrig av bonusprogrammet. För 2020 utgår bonus baserat på premievolymen inom allframtidsförsäkringen samt på det försäkringstekniska resultatet inom fastighetsförsäkringsrörelsen. Bak-

grunden 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 fastighetsförsäkringsrörelsen 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 2020 uppgår det sammanlagda bonusbeloppet till 976 005 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	Pensioner	Summa 2020	Summa 2019
Styrelsens ordförande, Hans Benndorf	256	-	-	-	256	226
Styrelsens vice ordförande, Jan Ellström till 2019-05-09	-	-	-	-	-	54
Styrelseledamot, Christina Holmbergh till 2019-05-09	-	-	-	-	-	48
Styrelsens vice ordförande, Christina Holmbergh från 2019-05-09	200	-	-	-	200	105
Styrelseledamot, Cecilia Ardstrom till 2019-05-09	-	-	-	-	-	56
Styrelseledamot, Anders Rynell till 2019-05-09	-	-	-	-	-	48
Styrelseledamot, Lars-Göran Orrevall till 2019-05-09	-	-	-	-	-	56
Styrelseledamot Gustav Karner från 2019-05-09	160	-	-	-	160	85
Styrelseledamot Tomas Hermansson från 2019-05-09	160	-	-	-	160	85
Styrelseledamot Carl-Johan Kastengren från 2019-05-09	160	-	-	-	160	95
Styrelseledamot Hans Sterte från 2019-05-09	160	-	-	-	160	85
Vd, Birger Lövgren	2 959	240	37	922	4 158	3 905
Andra ledande befattningshavare	3 629	-	84	1 491	5 204	5 419
Summa	7 684	240	121	2 413	10 458	10 266

Verkställande direktören har en uppsägningstid om 12 månader vid uppsägning från Bolagets sida och sex månader vid egen uppsägning. Verkställande direktörens 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 bonus till ledande befattningshavare. Det som redovisas här är gratifikation.

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	5 154 511 687
Årets resultat	464 936 577
Summa kronor	5 619 448 264

Styrelsen förslår att vinstmedlen disponeras så att:	
Till utdelningsberättigade försäkringstagare utdelas	166 951 583
I ny räkning överföres	5 452 496 681
Summa kronor	5 619 448 264

NOT 29 HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Det har efter den 31 december 2020 inte uppkommit händelser som väsentligt påverkar Bolagets verksamhet eller finansiella ställning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Stockholm den 25 mars 2021

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 25 mars 2021

Gunilla Wernelind

AUKTORISERAD REVISOR

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Stockholms Stads Brandförsäkringskontor för år 2020. 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 2020 och av dess finansiella resultat 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.

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 redovisningsprinciper och not 20 och 21 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 886,9 MSEK samt oreglerade skador om 72,7 MSEK uppgår totalt till 959,7 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 aktuariella 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 3 903 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, kvalifikation 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 1-15. 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 åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

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 2020 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 fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse 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 14 maj 2020. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2019.

Stockholm den 25 mars 2021

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 Lansén 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 och koncernchef i Bonnier Fastigheter AB.
Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseordförande i Stadsutvecklarna Värtahamnen AB. Ledamot i HållBo AB, 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 Alecta. 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 Wilhelmsson

VALBEREDNING

Erik Bodin, sammankallande, Gunilla Ericsson Bye och Johan Ljungberg

AKTUARIE

Gunnar Roos, aktuarie

ADMINISTRATION



Birger Lövgren
VD



Olle Hillbert
IT-CHEF



Nadja Reyes
ADMINSTRÄTOR



Eva Björnsbo
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 Gustafson
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 procent 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 reduktion av skadekostnaden.

Minimikapitalkrav (MCR) är minsta storlek på det primärkapital enligt försäkringsrörelselagen och FFFS 2015:8 som behövs för att tillgångarna med 85 procent 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 procent 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.



Slottet

PROJEKTLEDNING OCH COPY LOOPE AB. FORMGIVNING KRUT AB.
FOTO JUAN ARAVENA WWW.KAMERAKONST.SE, KARL NORDLUND, MAGNUS SVENSSON, JOHNÉR.
TRYCK BRANDFACTORY, 2021

2021

Valsammanträde för val av ledamöter till överstyrelsen: 20 april

Ordinarie bolagsstämma med överstyrelsen: 20 maj

Årsredovisning: april

Delårsrapport: augusti

2022

Valsammanträde: 5 april

Ordinarie bolagsstämma: 12 maj

Årsredovisning: april

Delårsrapport: augusti

2023

Valsammanträde: 28 mars

Ordinarie bolagsstämma: 4 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