

ÅRSREDOVISNING 2021



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.



FÖRSTKLASSIG SKADEREGLERING

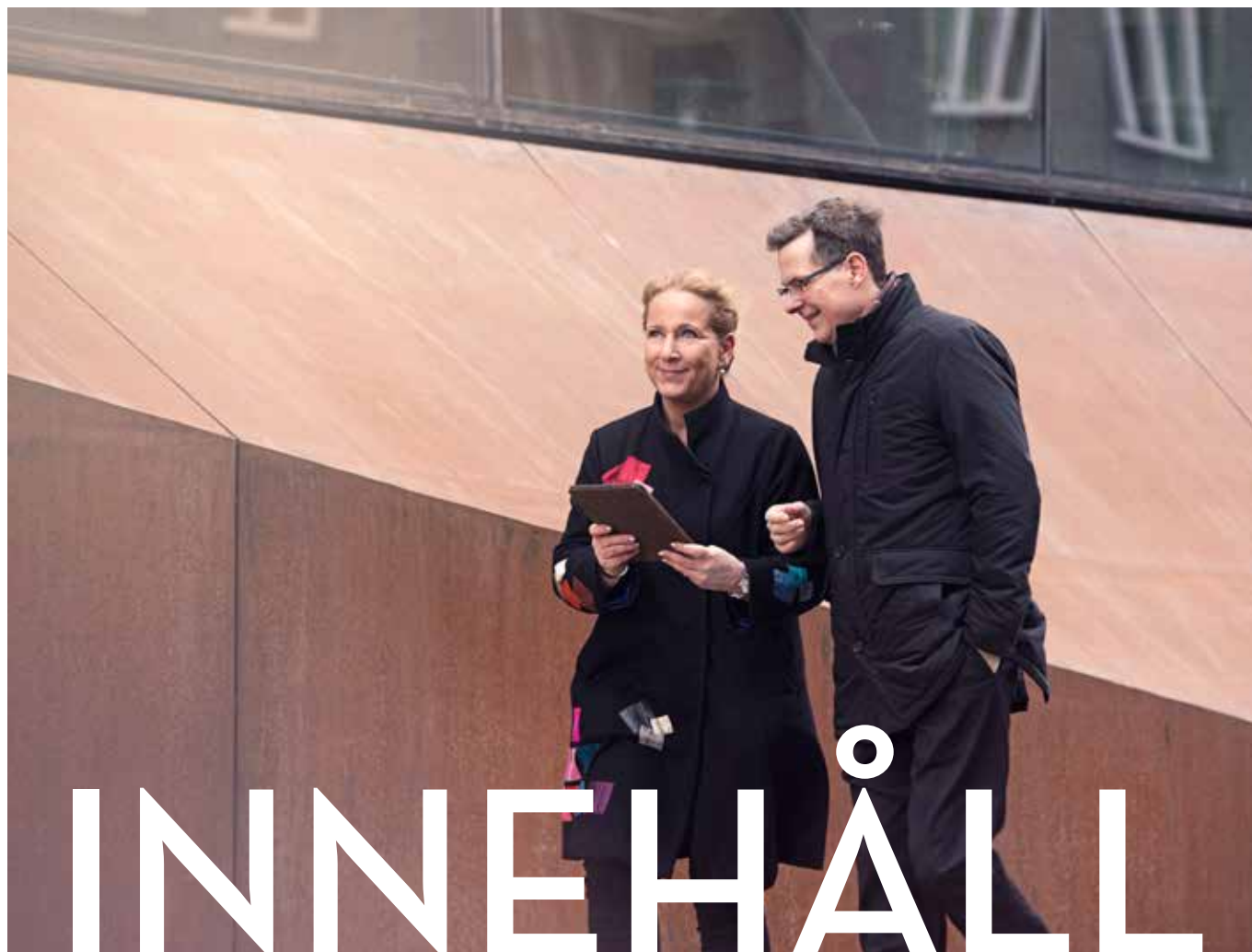
Vi hjälper dig genom processen.



KUNDÄGDA

Tillsammans med våra kunder utvecklar vi morgondagens försäkringsbolag.





- 4 VD-ORD
Tryggt och stabilt genom hela pandemin
- 6 KUNDUNDERSÖKNING 2021
Från nöjd kund till engagerad ambassadör
- 7 ÅRET I KORTHET
- 8 SKADEFÖREBYGGANDE
När regnet faller
Så här påverkar regnet Brandkontoret
- 10 POSTPANDEMIN
Hur ser framtidens kontor ut?
Världen har lärt sig arbeta smartare
- 13 NOTISER
Kvarteret Liljan i ny skrud
Äntligen mäsas
Sätt upp en skylt
- 14 ENGAGEMANG
"Min stora dag ställer inte in, vi ställer om"

- 15 FINANSIELL INFORMATION
OCH NOTER
 - 16 Förvaltningsberättelse
 - 18 Utdelning
 - 19 Femårsöversikt
 - 20 Resultatanalys
 - 21 Resultaträkning
 - 22 Balansräkning
 - 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

A man with glasses and a blue checkered shirt under a dark suit jacket stands in the foreground, smiling. Behind him is a scenic view of a city, likely Stockholm, with colorful buildings and a prominent church spire reflected in the water.

Tryggt och stabilt genom hela pandemin

Hybridmöte, genombrottsinfektion, och vaccinpass, ja listan på nyord kopplade till Covid-19 kan göras lång. Men när vi lägger ännu ett år till handlingarna kan jag återigen konstatera att vi står på stadig grund, både finansiellt och operativt trots en pågående pandemi. Brandkontoret är starka inom nischen fastighetsförsäkring i Stockholm. Det finns en kraft i att vara så specialiserade som vi är och en styrka att vara en mindre organisation. Vi kan agera snabbt när det behövs och vi känner våra kunder. Omställningen av vårt arbetssätt som vi genomförde under 2020, för att minska smittspridning, har fungerat alldeles utmärkt.

Under 2021 har vi fortsatt ställa om arbetsmetoder för medarbetarnas och kundernas säkerhet, där vi bland annat minimerat antalet kontakter vid besiktningar. Våra noggrant utvalda förtroendeentreprenörer utgör vår fältstyrka i samarbete med Brandkontorets egna skadereglerare. De rycker ut när våra kunder drabbas av försäkringsskador och tillsammans ser de till att jobbet utförs med minimalt antal fysiska kontakter och bibehållen hög kvalitet.

Vi stärker vårt varumärke Kundtillväxten har ökat stadigt under året och våra befintliga kunder stannar också kvar hos oss, vilket är det bästa beviset på att vi arbetar rätt. I årets NKI-kundunder-



sökning fick vi betyget 75, en siffra som vi kan vara stolta över. Ambassadorsindex landar på värdet 42, vilket är en väldigt hög nivå och indikerar på viljan att rekommendera oss som bolag. De områden där vi presterar bäst är inom bemötande och service, konkurrenskraftiga produkter och tillgänglighet. Dessa faktorer är också de som driver kundnöjdheten mest, tillsammans med information, där vi hela tiden strävar att bli ännu bättre och ännu enklare. Läs mer på sidan 6.

– Jag är också glad att våra satsningar på varumärkeskännedom ger resultat. Vi blir mer kända bland nya fastighetsägare och bostadsrättsföreningar och det är där vi ser den största tillströmningen av nya kunder. Vi fick en chans

under året att träffa våra kunder och blivande kunder på riktigt. Det var under Fastighetsmässan i Kista som hölls under hösten då restriktionerna under en period var bortlyfta. I vår monter fick vi diskutera det vi brinner för – fastighetsförsäkring i Stockholm – över en kopp kaffe. De mötena är ovärderliga och något som jag hoppas vi kommer att få vara med om vid fler tillfällen under 2022.

Ekonomiskt positiv trend Den starka kundtillströmningen kombinerat med ett rimligt skadeutfall och kostnadseffektiv administration gör att vi ekonomiskt kan summera 2021 som ett lyckosamt år. Visserligen har skadekostnaderna stigit något jämfört med föregående år, men från en ovanligt låg nivå, så man kan nog säga att skadeläget har normaliserats.

Förutsättningarna för god vinstutdelning ser bra ut även detta år. Styrelsen har lagt fram ett starkt förslag till bolagsstämman i maj. Det bygger på det fina försäkringsresultatet, stabil och lönsam fastighetsportfölj samt finansiella marknader som återhämtat sig rejält under 2021.

Fokus framåt Under året har vi satsat på utveckling av våra egna fastigheter, både vad gäller underhåll och framtidsutveckling. Fastigheten Liljan 25, på Odengatan 100, fick ett välbehövligt lyft genom en fasadrenovering under sommaren. På projektbordet ligger också förslag att ta tillvara bortglömda pärlor i beståndet som stora vindar och andra ytor för ombyggnad och utveckling.

– Vi fortsätter också vår resa att förnya Brandkontoret med varsam hand. Mest synligt det här året är att vi har uppdaterat all dokumentation gentemot våra kunder och även anpassat till ett digitaliserat arbetssätt. Det ska inte bara vara tryggt att vara kund hos Brandkontoret, det ska också vara enkelt, tydligt och trevligt.

– Som alltid arbetar vi på flera plan för att förebygga och förstå vilka risker som finns för Stockholms fastighetsbestånd. Med anledning av klimatförändringar och ökad risk för skyfall har vi i år tittat lite närmare på detta. Med hjälp av skyfallssimuleringar från SMHI har vi modellerat hur illa drabbade olika områden i Stockholm kan bli. Men oavsett var din fastighet finns så är det viktigare än någonsin att hålla den i gott skick vad gäller skydd mot stor nederbörd och inströmmande vatten. Är tak och fönster täta, kan vatten rinna in från takterrasser eller balkonger, är dagvatteninstallationerna i toppskick? Svaren på dessa och liknande frågeställningar kan utgöra skillnaden mellan katastrof och vardag för alla fastighetsägare. Läs gärna vår guide om förebyggande arbete och skyfallssimuleringen i en egen artikel längre fram här i årsredovisningen.

– När vi nu tittar framåt är det med bestörtning vi får se Rysslands besinningslösa anfallskrig mot Ukraina. Vi går vidare mot mer osäkra tider. Brandkontoret har inga affärsförbindelser eller andra kopplingar till Ryssland och vi har en stark finansiell ställning. Vi kommer att göra allt för att fortsätta leverera trygghet och stabilitet inom vår nisch – fastighetsförsäkring i Stockholm

Birger Lövgren

vd, Brandkontoret

Från nöjd kund till engagerad ambassadör

Nyckeln till framgång i ett bolag är nöjda kunder och för att nå dit krävs en grund byggd på förtroende. Och har man gjort sin läxa ordentligt som företag kan det belönas med att nöjda kunder konverterar till ambassadörer.

Ambassadör i sin ursprungliga mening betyder diplomatiskt sändebud. Men när vi pratar om förhållandet mellan köpare och säljare betyder det en kund som är så nöjd att hon eller han sprider ett gott rykte om företaget och uppmuntrar andra till köp.

I den kundundersökning som Brandkontoret genomförde under våren 2021 så kunde vi konstatera att vi får fler och fler ambassadörer bland våra kunder och vårt ambassadörsindex fortsätter att stiga. I årets mätning ökar ambassadörsindex med 2 enheter, vilket betyder att värdet landar på 42, som i sammanhanget bedöms som en väldigt hög nivå. Som en jämförelse, alla branscher inräknat, så ligger snittet på ambassadörsindex runt 10-15.

Viljan att rekommendera Brandkontoret är stor hos kunderna och det märks även i de öppna svaren där många kunder blivit tipsade om att försäkra sig hos Brandkontoret.

– Det är väldigt roligt att våra kunder är så nöjda, det är ett kvitto på att vi fokuserar på rätt saker. Vårt personliga bemötande och smidighet i alla kontakter är vad kunderna värdesätter högst, naturligtvis tillsammans med starka produkter. Extra glädjande är också att vi under en pandemi lyckats behålla vårt fokus och fortsätta ge våra kunder bästa service, säger Karin Hallberg, försäkringschef på Brandkontoret.

Totalt sett så har Nöjd Kund Index (NKI) ökat med 1 enhet till 75 i årets mätning jämfört med 2019 och även den siffran bedöms som väldigt hög. Den genomsnittliga siffran för försäkringsbolag ligger på index 63.

Faktorerna tillgänglighet, konkurrenskraftiga produkter, bemötande och service samt information är det som driver

»Extra glädjande är att vi lyckas behålla vårt fokus och fortsätta ge våra kunder bästa service.»

kundnöjdheten främst och bedöms som de viktigaste ur ett nöjd-kundperspektiv. Inom området information presterar vi inte lika bra som övriga delar och där har vi ett pågående jobb att förbättra oss.

– Vi genomför NKI-undersökningen vartannat år och det är en värdefull temperaturmätare. Men det är lika viktigt att i det dagliga fånga upp vad våra kunder tycker och vi blir glada för all feedback. Det får oss att prestera ännu bättre och gör förhoppningsvis att fler vill bli ambassadörer för Brandkontoret, avslutar Karin Hallberg. ●

Kunderna ger oss toppbetyg

NÖJD KUND INDEX (NKI)

75

Målsättning gällande nivåer på index. Undersökningsföretaget klassificerar enligt följande:

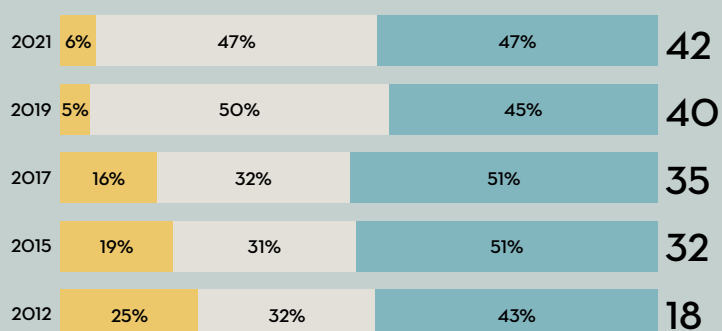
65–70 Godkänd nivå
70–75 Mycket tillfredsställande
75+ Utmärkt nivå

AMBASSADÖRSINDEX

42

Under de 9 senaste åren har ambassadörsindex ökat från 18 till 42.

■ = Skeptiker
■ = Passivt nöjda
■ = Ambassadörer





Hej Maria och Elinore!

Med ert företag Aktuariegruppen är ni ny samarbetspartner till Brandkontoret. Berätta, vad gör en aktuarie?

– Kortfattat kan man säga att aktuarien ser till att ett försäkringsbolag har tillräckligt med pengar i reserv för att kunna betala ersättning till sina kunder vid skada. Det är den traditionella rollen som en aktuarie har men vi utför även andra uppdrag som exempelvis kapitalkravsberäkningar, tillståndsansökningar och fungerar som rådgivare i utredningar. För att få bedriva försäkringsverksamhet så måste bolaget ha en aktuariefunktion som bland annat ska samordna och svara för kvaliteten i de försäkringstekniska avsättningarna (FTA). Den som utför rollen som aktuariefunktionen måste uppfylla Finansinspektionens kompetenskrav.

Hur ser ert samarbete ut med Brandkontoret?

– Vi båda arbetar sida vid sida med uppdraget, vilket även är ett

krav för att uppnå oberoende och dualitet. Maria är den operativa aktuarien som utför alla beräkningar för FTA och Elinore har i detta fall den granskande rollen, aktuariefunktionen. Utöver att säkerställa FTA i bolaget så gör vi även kapitalkravsberäkningar, vilket också är ett lagstadgat krav. Dessa beräkningar görs för att ytterligare säkerställa marginaler utöver FTA.

Brandkontoret har också investerat i ett nytt rapporterings- och beräkningssystem som vi kommer att sjösätta under 2022. Det är ett system som kommer att underlätta rapporteringen till Finansinspektionen och förenkla processen med beräkningarna.

Till sist vill vi också säga att det är ett spännande samarbete som vi har inlett med Brandkontoret. All historik som finns i bolaget gör Brandkontoret unikt, samtidigt som de är måna om att följa med i utvecklingen. Vi ser fram emot ett intressant, lärorikt och givande samarbete! ●

Året som gått

	2021	2020	2019	2018	2017
Premieinkomst, mkr	180,4	170,0	156,3	160,8	147,5
Fastighetsförsäkring, skadekostnad netto, %	74,7 %	64,4 %	57,9 %	66,8 %	32,2 %
Fastighetsförsäkring, totalkostnad netto, %	85,5 %	76,3 %	71,7 %	77,9 %	46,6 %
Försäkringsrörelsens resultat, mkr	30,4	41,6	44,9	38,6	64,6
Rörelseresultat, mkr	196,5	142,0	175,7	157,2	175,3
Totalavkastning	23,2 %	6,5 %	35,1 %	- 2,1 %	9,0 %
Placeringsstillgångar inkl. likvida medel, mkr	9 806,1	8 092,5	7 747,8	5 848,1	6 129,7
Utdelning*, mkr	180,2	167,0	158,9	140,2	139,6

* Styrelsens förslag för 2021.

När regnet faller

Vi såg bilder på översvämmade hus, bilar där bara taket syntes och människor vadade fram i vatten upp till midjan. Skyfallen som föll över Gävle men även städer i Tyskland, Belgien och Nederländerna under sommarmånaderna skapade enorm förödelse där de drog fram.

Frågan är om Stockholm kan drabbas av samma öde, något som verkar ganska troligt i framtiden. När klimatet blir varmare så följer risk för kraftigare regn, eftersom varm luft tar upp mer fukt jämfört med svalare luft.

Normalt så rinner stadens regnvatten ner från trottoarer och gator i brunnar, men när det kommer enorma mängder vatten så klarar inte systemen att hantera nederbörden. Stadens asfalterade gator blir till floder när vattnet försöker hitta nya vägar att ta sig fram.

Våra städer måste bli bättre rustade för framtida oväder. Stockholms stads dagvattenstrategi har som mål att förhindra översvämningar samtidigt som vattnet renas innan det når grundvattnet. Dagvattenstrategin används vid all stadsplanering och Norra Djurgårdsstaden är ett exempel på en stadsdel som utformats för att klara kraftiga skyfall. Regnträdgårdar, växtbäddar och gröna tak suger upp regndropparna och diken leder bort vatten från fastigheterna.

Som försäkringsbolag behöver vi också rusta oss och sja om konsekvenserna vid ett skyfall. För att kunna förutse vilka fastigheter som är mest utsatta och vilken kostnad det skulle innebära har vi tagit fram en skyfallsmodellering med hjälp av information i Stockholm stads miljödataportal. I portalen finns kartor från SMHI som visar på riskområden vid skyfall och utifrån den informationen har vi identifierat 5 platser i Stockholms city där ett skyfall skulle ha störst påverkan på vår verksamhet och våra kunder.

De första tre platserna visar de största riskerna för att drabbas av skador vid skyfall och de två sista ringar in områden som inte är utpekade som särskilda riskområden men som å andra sidan har hög koncentration av fastigheter försäkrade i Brandkontoret. Det senaste riktigt omfattande skyfallet som drabbade Brandkontoret skedde 2014 och vid detta tillfälle skadades 143 av våra försäkrade fastigheter. ●

Brandkontorets försäkring täcker i de flesta fall skador som uppstår vid skyfall. Enligt SMHI's definition betyder det minst 50 mm på en timme eller minst 1 mm på en minut. Som en jämförelse så gav skyfallet i Gävle totalt 161,6 mm mellan den 17:e och 18:e augusti och allra mest mellan klockan 00 och 02 då det föll totalt 101,0 mm.

Checklista vid skyfall

Även fastighetsägare behöver bokstavligen se om sitt hus och vara förberedda när regnet faller. Det är fastighetsägaren som ansvarar för sanering och reparation av översvämningsskador som är orsakade av fel, stopp eller överbelastning i fastighetens ledningar. Som tur är finns en hel del förebyggande åtgärder för att minska skadeverkningarna.

- ☐ **Undvik att förvara** känsliga och värdefulla föremål i källare. Se över källargolven, att de består av vattentåligt material och undvik även att inreda källare till bostad.
- ☐ **Kontrollera dränering kring** fastigheten och fuktskydd av väggar som ligger under markytan. Marken ska luta från fastigheten så vattnet kan ledas bort, men det får inte heller rinna till omkringliggande fastigheter.
- ☐ **Rensa hängrännor, stuprör** och dagvattenbrunnar från löv, is, snö, etc och annat för att undvika stora vatten-samlingar kring fastigheten. Tänk på att takvatten från stuprör inte bör ledas till avloppsledningen.
- ☐ **Investera i en** dränkbar pump som kan hjälpa till att forsla bort vatten vid eventuell översvämning.
- ☐ **Om det finns** risk att vatten rinner till din fastighet behövs sandsäckar eller andra tunga, tättslutande föremål som kan placeras över golvbrunnar och toalettstolar i källaren för att minska mängden uppträckande vatten.
- ☐ **Kontrollera att fastighetens** ledningsnät är i gott skick, rätt kopplat och spola igenom dem vid behov.
- ☐ **Sist men inte** minst, håll koll på väderrapporter och varningar om du vet att ditt hus ligger inom ett riskområde för översvämning.

Skyfallsmodellering

Så här påverkar regnet Brandkontoret



NYBROVIKEN OCH STÖRRE DELEN AV BIRGER JARLSGATAN SAMT KRINGLIGGANDE GATOR

Största riskområdet enligt SMHI:s modulering.



ÖSTERMALM / GÄRDET

Riskområde enligt SMHI:s modulering.



SÖDERMALM

Inget utpekad riskområde, men Brandkontoret har en koncentration av fastigheter försäkrade i området.



NORRMALM

Riskområde enligt SMHI:s modulering.



KUNGSHOLMEN

Inget utpekad riskområde, men Brandkontoret har relativt många fastigheter försäkrade i området.



Aktivitetsbaserade arbetsplatser innebär att man inte har några egna fasta arbetsplatser och kontorsytan delas in i olika områden för olika typer av arbete.



Att kunna erbjuda fungerande kommunikationer, bra service, butiker, gym och restauranger i närområdet är viktigt för den attraktiva arbetsplatsen.

Hur ser framtidens kontor ut?

Med kontoret hemma, på fickan och på arbetsplatsen rör vi oss på ett helt annat sätt under en arbetsdag än tidigare. 9 av 10 som arbetat hemma vill fortsätta med det enligt en undersökning från Svenska Internetstiftelsen. Merparten uppger dock att de vill förlägga 45% av arbetet på distans och resten på kontoret. **Men vad händer med kontorslokaler i city och hur kommer arbetsplatserna i Stockholm se ut när vi ställer om?**



Yteffektivitet och flexibilitet var ledorden för Einar Mattssons nya kontor.



Den ökande hälsotrenden gör att duschar och låsbara cykelutrymmen står högt på listan.

Så kallade aktivitetsbaserade arbetsplatser har utvecklats redan innan pandemin slog till men känns mer aktuellt nu än någonsin. Filosofin bygger på att man inte har några egna fasta arbetsplatser och kontorsytan delas in i olika områden för olika typer av arbete. Vår samarbetspartner, Einar Mattsson, har byggt ett nytt, spännande kontor som bygger på dessa principer. Cecilia Hellstrand, uppdragsansvarig förvaltare på Einar Mattsson, berättar att de tidigare hade ett traditionellt kontor med fasta arbetsplatser.

– **Under 2019 påbörjades** ombyggnaden av vårt huvudkontor och det blev klart under hösten pandemiåret 2020, berättar Cecilia. Så vi fick ge oss till tåls innan alla fick vistas på kontoret igen men vi har nu successivt börjat återvända.

I det ombyggda kontoret på Rosenlundsgatan på Södermalm har man bytt ut fasta skrivbord mot platser som ska passa olika typer av uppgifter tex så kallade touch down-platser, gemensamma mötesytor med uttag där man kan slå sig ner med sin laptop. Kontoret inhyser också lugna fokusrum och samarbetsytor där det är mer liv och rörelse.

– Det nya kontoret innebär en stor förändring i sättet att arbeta, men det har fungerat fantastiskt bra, fortsätter Cecilia Hellstrand. Vi ställde om i rekordfart, mycket tack vare att vi redan under pandemin förberedde oss på att arbeta på nytt sätt.

Yteffektivitet och flexibilitet var ledorden när det nya kontoret projekterades. Det var också viktigt att den nya arbetsplatsen skulle kännas lockande att komma till. Mikael Dimadis, projektledare på Einar Mattsson, menar att kontoret kommer vara betydelsefullt för kreativa möten, interaktion och social samvaro.

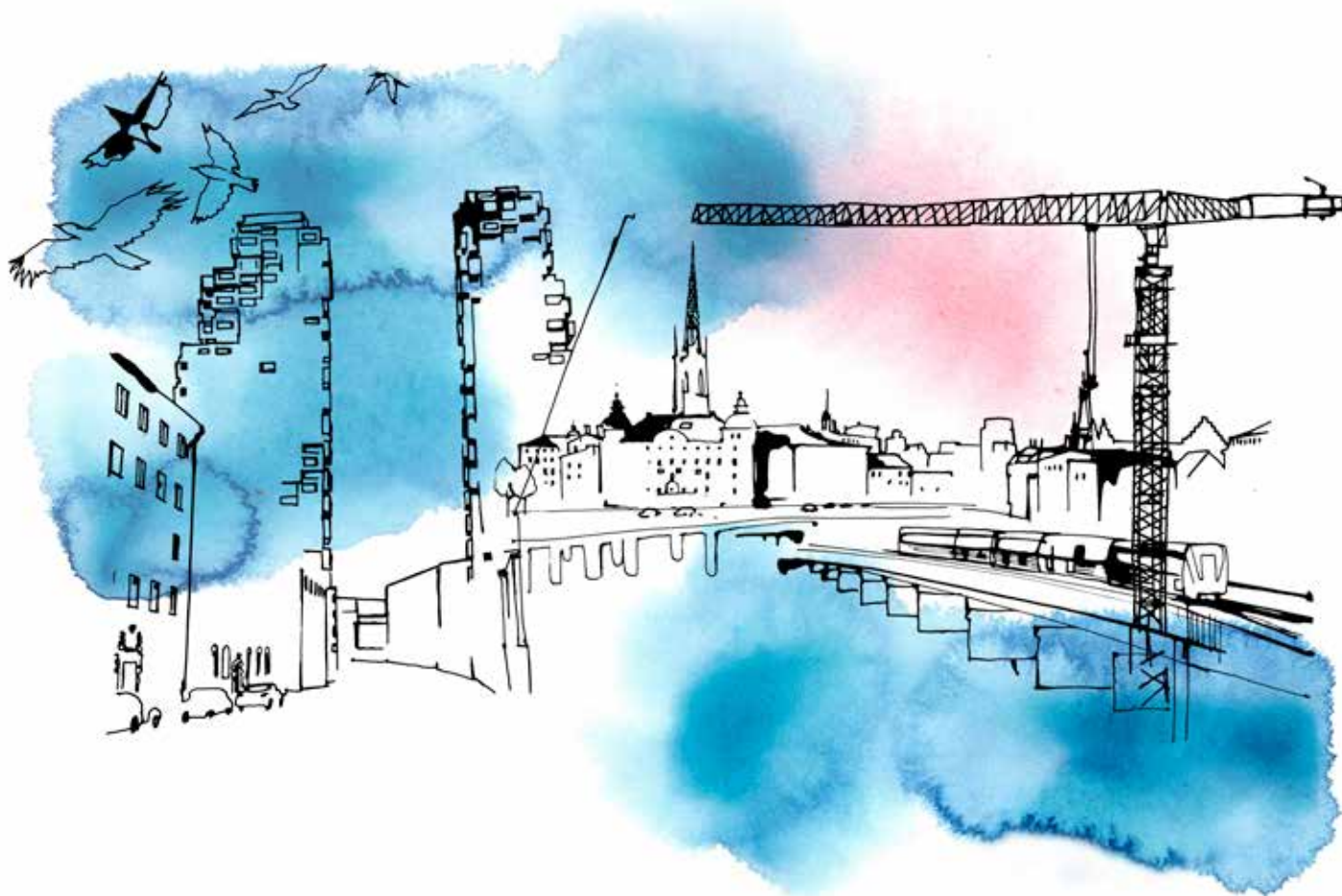
– Vi ska ha en attraktiv arbetsplats som motiverar kollegorna att vara här, säger Mikael. Kontoret ska vara den huvudsakliga platsen för arbete och för att stärka teamkänslan igen. Än så länge är det lite för tidigt att sja om fördelningen hemarbete kontra kontorsarbete framtiden får helt enkelt utvisa.

Att kunna erbjuda fungerande kommunikationer, bra service, butiker, gym och restauranger i närområdet är viktigt för den attraktiva arbetsplatsen. I takt med att fler företag väljer mer yteffektiva arbetsplatser så är trenden att bolag flyttar från stora kontorslokaler i ytterområden till mindre utrymme i centrala citylägen.

– Andra trender som vi ser är att efterfrågan ökar på miljöcertifierade fastigheter, berättar Emma Axelsson, mäklare på Komfast. Likaså att det ska vara en sund inomhusmiljö och att lokalerna erbjuder större flexibilitet än tidigare. Dagens hyresgäster ställer högre krav på sina lokaler både tekniskt och även villkorsmässigt med önskan om anpassningsbara avtalsvillkor, som exempelvis kortare hyrestider. Den ökande hälsotrenden gör även att duschar och låsbara cykelutrymmen står högt på listan.

Det har inte varit svårare att hyra ut lokaler i city jämfört med innan pandemin, menar Emma. Däremot har beslutsprocesserna varit mer långdragna och det har märkts tydligt att företagen har haft svårt att planera, efterfrågan har åkt berg-och-dalbana under de senaste två åren.

– Men det är ändå tur att vi genomlevt en pandemi där vi har haft internet. Alternativet hade förmodligen gjort att det sett helt annorlunda ut. Nu hoppas vi på ett stabilt läge där vi kan börja planera för framtiden, avslutar Emma Axelsson. ●



Världen har lärt sig att arbeta smartare

Gamla, invanda mönster har ersatts av innovativa lösningar för att minska kontaktytor människor emellan. Men det är en balansgång, att effektiva arbetssätt inte sker på bekostnad av den personliga kontakten.

På Brandkontoret fick vi tänka om när det gällde besiktning av skador då vi behövde minimera antalet besök hos de boende. Tidigare var det ofta flera personer närvarande vid skadebesiktningar; vår egen personal, entreprenören, fastighetsägaren, fastighetsskötaren och ibland även förvaltaren. Det naturliga blev att begränsa närvaron genom att enbart låta entreprenören som utförde arbetet vara på plats vid besiktning, även i vissa fall utan att fastighetsägaren var närvarande. Vi upplevde att det nya arbetssättet fungerade väl och även för de boende blev det en betydligt smidigare process med färre besök. I vår kundundersökning, som vi genomförde ett drygt år in i pandemin, fick vi även bekräftelse på att kunderna tyckte att skaderegleringen fortlöpte med bibehållen kvalitet.

Att vi lär ut skadehantering och förebyggande fastighetsvård är inget nytt, men i år var det första gången som vi höll utbildningen online. Våra skadereglerare gick igenom vad man ska göra om misstänkt lukt uppstår i fastigheten och hur en inträffad skada hanteras på bästa sätt. Viktig information till alla fastighetsägare som förmedlades på ett enkelt och smidigt sätt via Teams. En

digital utbildning står också på agendan framöver för att ännu fler ska kunna ta del av materialet och på en tid som kunden väljer själv.

»Vi strävar efter att arbeta smartare, men för oss är det minst lika viktigt att behålla vår höga servicegrad och vårt personliga bemötande.»

Över lag har världen lärt sig att arbeta smartare under pandemin och detta är exempel på hur vi tacklat utmaningar under året. Men även om vi strävar efter att hitta nya lösningar och effektivare arbetssätt, är det minst lika viktigt att behålla vår höga servicegrad och personliga bemötande.

Utbildningar kommer återigen att hållas i våra lokaler och vi ser fram emot fler tillfällen att ses fysiskt för utbyte av erfarenheter. Är det någon kund som vill ha besök av Brandkontoret i samband med besiktning så kommer vi se till att vara på plats. ●



Kvarteret Liljan i ny skrud

Brandkontorets vackra jugendfastighet i hörnet av Odengatan 100 och Gästrikegatan 1 fick ett behövligt ansiktslyft under året. Fastigheten, som är byggd 1901, var i behov av fasadrenovering då putsen hade börjat släppa och fönstren behövde rustas upp. Arbetet påbörjades i mars och i slutet av september kunde byggställningarna äntligen monteras ner.

Leif Rautavaara, fastighetsförvaltare på Einar Mattsson, berättar att det alltid innebär mer eller mindre påfrestningar för de boende när en fasadrenovering görs.

– Speciellt när en putsad fasad ska ner, då blir det mycket buller och damm, berättar Leif. Vi gjorde dessutom denna reno-

vering under en tid då många av de boende arbetade hemma.

Men väder, vind och tidens tand frestar på fasader och underhåll är viktigt för att behålla byggnader i ordentligt skick. Belöningen för de boende i slutändan blir en fastighet som är snyggt renoverad och vetskapen att huset är i fin form.

– Fastigheten hade dessutom två olika färgsättningar, säger Leif. Det blev också ett lyft när vi målade om i samma, enhetliga vita färg.

Om ni är ute och promenerar i Vasastan så ta gärna en sväng förbi Liljan och beundra den vackra gamla fastigheten i ny skrud. ●



Äntligen mässa

I november fick vi genomföra en efterlängtat aktivitet, att medverka på Fastighetsmässan i Kista. Som vi hade längtat efter att träffa våra kunder, såväl gamla som nya. Mässan har i över 10 år varit en mötesarena för hela fastighetsbranschen och det var många som besökte oss i vår monter där vi bjöd på både försäkringsråd och nybryggt espresso. ●



Sätt upp en skylt

Har du en Allframtidsförsäkring på din fastighet? Då kan du sätta upp en vacker Fågel Fenix-skylt på din fasad och berätta historien om Skandinavians äldsta verksamma försäkringsbolag. För mer information, mejla oss på info@brandkontoret.se ●



I youtube-serien "Min Stora Dag med vänner" får barn ställa personliga frågor och lära känna idoler som Tobbe trollkarl.

"Min Stora Dag ställer inte in, vi ställer om"

Brandkontorets samarbetspartner, Min Stora Dag, har trots restriktioner fortsatt att skapa glädje och oförglömliga upplevelser för barn och ungdomar med allvarliga sjukdomar och diagnoser.

Barn har fått spela e-sport tillsammans med proffsspelare och varit med på digitala shower med Tobbe Trollkarl. Initiativet "Min Stora Dag med vänner" har även bjudit in kändisar som Greta Thunberg, Danny Saucedo och Albin Ekdal för personliga frågestunder på Youtube. Allt för att fortsätta sprida glädje och kraft i en tid då det kanske behövs som allra mest.

Vardagen för de familjer som Min Stora Dag möter innebär ofta en ständig oro för infektionsrisk, behandlingar och sjukhusbesök. Coronavirusets påverkan på barnens redan tuffa tillvaro har gjort att livet blir ännu svårare.

– Covid-19 har inte stoppat oss från att ge barn som kämpar en viktig stärkande paus i deras tuffa vardag. Men för att skydda vår ofta infektionskänsliga målgrupp så har vi fått tänka om helt, säger Jennifer McShane, generalsekreterare på Min Stora Dag.

Min Stora Dag ordnar vanligtvis upplevelser som pirriga idolträffar och tivolibesök men på grund av coronaviruset har organisationen nu hittat nya sätt att anordna spännande äventyr. Till exempel spred sig en otrolig glädje när organisationen bjöd

in till en e-sportdag där barnen fick spela det populära dataspelet Fortnite tillsammans med sina stora gamingidoler, på trygg distans hemifrån.

På Min Stora Dags hemsida har man också kunnat ansöka om glädjepaket för hela familjen i form av hämtmat från restaurang, biofilmer att streama hemma, room-makeovers med IKEA, pyssel, teknik och annat som kan pigga upp och gör att familjen får det mysigt tillsammans.

– Vi har hittat andra vägar att nå ut till barnen och mycket av det som startats under pandemin kommer vi ta med oss in i framtida arbete, berättar säger Jennifer McShane. Utöver e-sportdagarna och frågestunder på Youtube har vi tagit fram nya digitala upplevelser som sminktutorials, idolträffar och tågaktiviteter, där barn och ungdomar har möjlighet att uppleva magin från sin hemmamiljö. Min Stora Dag ställer inte in, vi ställer om.

Brandkontoret är stolt huvudsponsor till Min Stora Dag och är en av flera aktörer som möjliggör att barn och ungdomar med allvarliga sjukdomar och diagnoser kan få sina önskningar uppfyllda. ●

2021

FINANSIELL INFORMATION



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor
Organisationsnummer 502002-6281

Styrelsen och verkställande direktören för Stockholms Stads Brandförsäkringskontor (Brandkontoret) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2021, Brandkontorets tvåhundra- och trettio år.

ORGANISATION

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Coronapandemins påverkan på Brandkontoret

Under året har Brandkontorets medarbetare i huvudsak genomfört sitt arbete hemifrån. Detta har inneburit en fortsättning av organisationens utveckling av digitala arbetssätt och digitala stödssystem, 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 covid-19 annat än i den mån pandemin eventuellt avspeglats i kapitalmarknadernas utveckling under 2021. 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.

De flesta styrelsemöten samt valmöte och bolagsstämma har under året genomförts på distans och genom poströstning.

VERKSAMHETENS RESULTAT

Fastighetsförsäkring

Premieinkomsten ökade 9,4 procent till 169,9 mkr (155,3) och premieintäkten blev 164,9 mkr (150,1). Under året har 2 006 (1 723) skador mottagits, varav 7 skador vid ett skadetillfälle sammanlagt överstiger 2 mkr i skadereserv. Återförsäkring är tecknad för enskilda skador överstigande 10 mkr men har inte behövts användas under året. Skadeersättningarna efter avgiven återförsäkring uppgår till 112,7 mkr (89,6). Skadekostnadsprocenten netto uppgick därmed till 74,7 procent (64,4) av premieintäkten. Eftersom Brandkontoret har en förhållandevis liten försäkringsportfölj blir den volatil, och därför blir den långsiktiga skadeprocenten viktig att beakta vid till exempel premiesättning. Genomsnittlig skadekostnadsprocent under de senaste 15 åren är 69,4 procent.

Driftkostnaderna uppgick till 16,2 mkr (16,7), vilket ger en driftkostnadsprocent netto om 10,7 procent (12,0). Den till fastighetsförsäkringen allokerade kapitalavkastningen för de försäkringstekniska avsättningarna uppgick till 0,2 mkr (0,0) och det försäkringstekniska resultatet uppgick till 22,1 mkr (32,8).

Allframtidsförsäkring

Premieinkomsten uppgick till 6,9 mkr (11,0). Premieintäkten redovisas som 5 procent av premieinkomsten och uppgick till 0,3 mkr (0,5). Skadekostnaderna uppgick till 1,0 mkr (1,8). Efter kostnader för återförsäkring, drift och tillförd allokerad kapitalavkastning uppgick det försäkringstekniska resultatet till 5,0 mkr (5,8).

Mottagen återförsäkring

Brandkontoret deltog till och med 2021-12-31 i den Nordiska Kärnförsäkringspoolen med en andel där det maximala risktagandet vid enskild skadehändelse uppgår till € 4,0 miljoner. Från och med år 2022 har Brandkontoret inte kvar något nytt åtagande i Nordiska Kärnförsäkringspoolen, utan bara tidigare skador under avveckling. Brandkontoret har även äldre skador under avveckling som härrör från tidigare engagemang i Sirius International. Den sammanlagda premieinkomsten från mottagen återförsäkring var 3,6 mkr (3,7) och det försäkringstekniska resultatet 3,2 mkr (3,0).

Kapitalförvaltningen

Brandkontorets placeringstillgångar placeras i räntebärande instrument, aktier och i direktägda fastigheter. De senare svarar för en stor del av det förvaldade kapitalet. Totalavkastningen för året uppgick till 23,2 procent (6,5) och årets realiserade värdeförändring av placeringstillgångarna uppgick till 1432,5 mkr (275,3).

Den del av Brandkontorets aktieportfölj som utgörs av svenska noterade aktier, visar en avkastning om 35,9 procent (8,1). Vårt jämförelseindex (OMXS30) visade en uppgång med 32,7 procent. Årets realiserade värdeförändring för aktieportföljen uppgick till 977,5 mkr (120,3).

De räntebärande tillgångarna avser premielån till försäkringstagarna samt likvida medel. Ränteportföljen visar en utveckling om 1,6 procent (1,2). Av de räntebärande tillgångarna utgör 749,0 mkr likvida medel och 83,0 mkr utgörs av premielån. Andelen likvida medel har varit ovanligt hög på grund av ett pågående omallokeringsarbete som syftar till ökad riskspridning bland tillgångsslagen. Årets realiserade värdeförändring för de räntebärande tillgångarna uppgick till 0 mkr (-0,1).

Realisationsresultatet vid försäljning av aktier uppgick till 257,9 mkr (115,9). Se vidare not 7 och not 8.

Brandkontorets 19 fastigheter är samtliga belägna inom tullarna i Stockholm. De värderas till 4 358 mkr. Två av fastigheterna är kontorsfastigheter och de övriga är blandfastigheter med butiker och kontorslokaler i varierande omfattning i bottenplanet och i vissa fall på flera våningar. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan är 56 823 m², varav 37 387 m² avser bostäder fördelat på sammanlagt 511 lägenheter. Resterande 19 436 m² fördelas på 163 lokaler. Se vidare not 1 och not 10.

Resultat

Det redovisade tekniska resultatet i försäkringsverksamheten uppgick till 30,4 mkr (41,6).

Rörelseresultatet uppgick till 196,5 mkr (142,0). Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 1886,9 mkr (533,2). Orsaken till det höga resultatet är främst värdeutvecklingen på Brandkontorets aktie- och fastighetsportföljer. Aktieportföljen ökade med 27,4 procent, och fastigheternas värdeökning var 11,7 procent vilket gav en ökning i övervärden med 1432,5 mkr.

Resultatet före skatt uppgick till 1881,8 mkr (530,4), resultatet efter skatt uppgick till 1486,0 mkr (464,9) och det slutliga totalresultatet efter skatt uppgick till 1486,9 mkr (466,4).

VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står:

Balanserade vinstmedel	5 453 151 965
Årets resultat	1 485 951 440

Summa kronor	6 939 103 404
---------------------	----------------------

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till utdelningsberättigade försäkringstagare utdelas	180 216 517
I ny räkning överföres	6 758 886 887

Summa kronor	6 939 103 404
---------------------	----------------------

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 arbetar 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. Dessutom stöttar Brandkontoret samhällsviktiga organisationer som Stockholms Stadsmision, Mentor, Situation Stockholm, BRIS och Min Stora Dag. I Brandkontorets policy för kapitalförvaltning inkluderas flera bestämmelser som syftar till hållbarhetssträvan som del i förvaltningsbeslut. Brandkontoret upprättar enligt årsredovisningslagen (ÅRL) 6 kap 10 § inte någon lagstadgad hållbarhetsrapport.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Det har efter den 31 december inte uppkommit händelser som väsentligt påverkat Brandkontorets verksamhet eller finansiella ställning. Ukrainakrisen har ingen direkt påverkan på Brandkontorets verksamhet. Krisen i Europa har inte heller påverkat den finansiella ställningen hittills. Framåtriktade är vi trygga och väl rustade för eventuellt eskalerande negativ finansiell påverkan med hänvisning till de scenariotest vi gjort i de årliga tillsynsrapporterna över den egna risk- och solvensbedömningen. Med anledning av de sanktioner som införts mot Ryssland kan noteras att Brandkontoret inte är involverad i någon affärsförbindelse med Ryssland samt att vi har god uppföljning av de sanktionsbeslut som meddelas.

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, om än i något avtagande takt. Inom kapitalförvaltningen är avsikten att fortsätta med en lågintensiv transaktionsstrategi för värdepappersförvaltningen, men också att något öka riskspridningen, främst genom utökad placeringsandel i utländska aktier.

STYRELSE

Brandkontorets styrelse 2022-03-29 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.

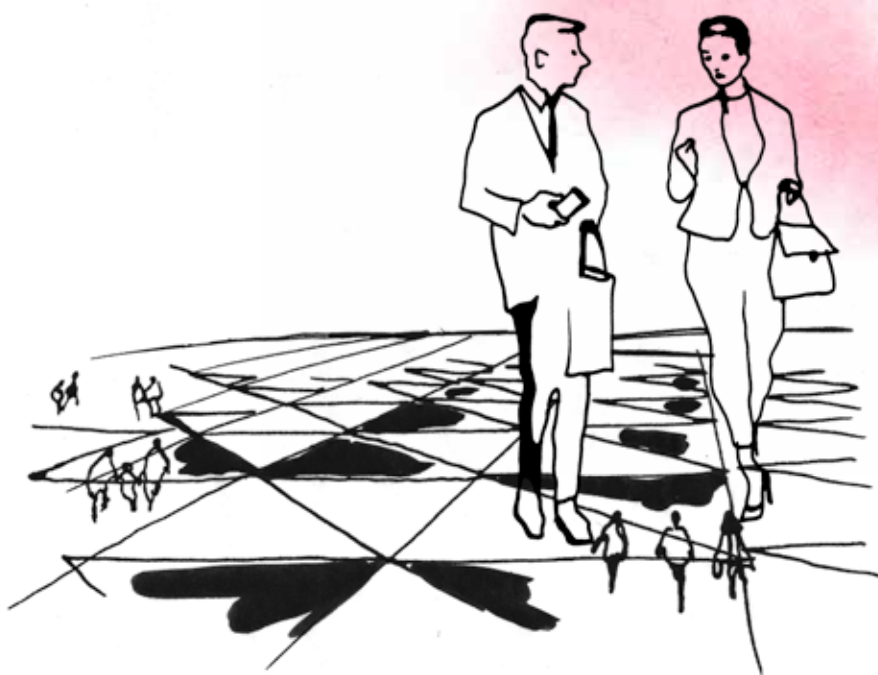
Med beaktande av bolagets goda finansiella ställning i förhållande till bolagets bedömda kapitalbehov för oförutsedda händelser, volatilitet i kapitalplaceringarnas värde, solvenskapitaltäckning, drift och investeringar bedömer styrelsen att bolaget för närvarande är tillräckligt kapitaliserat. Styrelsens 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 2021 präglats av pandemi. Styrelsen konstaterar att Brandkontorets finansiella ställning inte nämnvärt påverkats av pandemin och att Brandkontoret inte mottagit statliga stöd.

Styrelsens förslag till utdelning avseende räkenskapsåret 2021:

Ordinarie utdelning Allframtid serie I, 20,70 kr	Totalt utdelningsbelopp	123 720 747 kr
Extra utdelning Allframtid serie I, 2,30 kr	Totalt utdelningsbelopp	13 746 750 kr
Allframtid serie I, totalt 23 kr		
Ordinarie utdelning Allframtid serie III, 4,36 kr	Totalt utdelningsbelopp	29 122 770 kr
Extra utdelning Allframtid serie III, 2,04 kr	Totalt utdelningsbelopp	13 626 250 kr
Allframtid serie III, totalt 6,40 kr		
Summa utdelning		180 216 517 kr

För förslag till vinstdisposition hänvisas till not 28.



FEMÅRSÖVERSIKT

Belopp i mkr

	2021	2020	2019	2018	2017
Premieinkomst ¹⁾	180,4	170,0	156,3	160,8	147,5
Premieintäkt f.e.r.	154,7	143,2	128,6	132,7	124,5
Försäkringsersättningar	- 113,3	- 91,1	- 72,4	- 82,0	- 39,4
Resultat Allframtidsförsäkring	5,0	5,8	6,6	7,2	0,2
Resultat Fastighetsförsäkring	22,1	32,8	34,4	26,4	60,0
Resultat mottagen återförsäkring	3,2	3,0	3,9	5,1	4,4
Försäkringsrörelsens tekniska resultat	30,4	41,6	44,9	38,6	64,6
Varav kapitalavkastning överförd från finansrörelsen	6,0	12,4	12,3	12,4	12,3
Kapitalförvaltningsresultat, exkl realisationsresultat och värdeförändring	166,1	100,4	130,8	118,6	110,7
Rörelseresultat	196,5	142,0	175,7	157,2	175,3
Realisationsresultat	257,9	115,9	47,6	32,5	48,1
Orealiserade värdeförändringar	1 432,5	275,3	1 848,4	- 303,3	333,0
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	1 886,9	533,2	2 071,7	- 113,7	556,5
Bokslutsdispositioner och skatt	- 400,9	- 68,2	- 415,0	49,7	- 128,3
Årets resultat	1 486,0	464,9	1 656,7	- 64,0	428,2
Övrigt totalresultat för perioden	0,9	1,4	0,7	2,9	- 0,8
Årets totalresultat	1 486,9	466,4	1 657,5	- 61,1	427,4
<i>Ekonomisk ställning</i>					
Placeringstillgångar, verkligt värde	9 057,1	7 753,1	7 310,1	5 537,0	5 916,6
Likvida medel	749,0	339,4	437,7	311,1	213,1
Placeringstillgångar inklusive likvida medel	9 806,1	8 092,5	7 747,8	5 848,1	6 129,7
Försäkringstekniska avsättningar	972,6	959,7	950,1	979,7	928,4
<i>Konsolideringskapital</i>					
Eget kapital	7 011,1	5 691,4	5 384,2	3 867,3	4 068,4
Uppskjuten skatteskuld	1 538,5	1 243,4	1 232,7	860,6	927,4
Obeskattade reserver	142,2	137,1	134,3	145,0	170,9
Summa konsolideringskapital	8 691,7	7 071,9	6 751,3	4 872,9	5 166,7
Konsolideringsgrad	5 229 %	4 451 %	4 722 %	3 205 %	3 703 %

NYCKELTAL

	2021	2020	2019	2018	2017
Nyckeltal enligt Solvens II					
Solvenskapitalkrav	3 674,7	3 139,1	2 545,0	1 863,6	2 097,3
Minimikapitalkrav	918,7	784,8	636,2	465,9	524,3
Solvenskapitalbas (varav 100 % primärkapital)	7 436,8	5 805,8	5 550,7	3 961,0	4 216,7
Försäkringsrörelsen					
Skadekostnadsprocent netto	73,7	63,7	56,5	63,7	33,0
Driftkostnadsprocent netto	10,2	15,8	18,0	15,6	25,0
Totalkostnadsprocent netto	83,9	79,5	74,5	79,3	58,0
Avkastning					
Kapitalförvaltningen					
Direktavkastning, %	2,3	1,6	1,6	2,3	2,2
Totalavkastning, %	23,2	6,5	35,1	- 2,1	9,0
Utdelning till delägare					
Kronor per tusen i försäkringsbelopp ²⁾					
Serie I	23,0	22,0	21,0	18,5	18,5
Serie III	6,4	5,4	5,2	4,7	4,7
Utdelning, mkr	180,2	167,0	158,9	140,2	139,6
¹⁾ Varav Allframtidsförsäkring	6,9	11,0	9,5	17,1	11,0
Fastighetsförsäkring	169,9	155,3	140,4	127,4	123,8
mottagen återförsäkring	3,6	3,7	6,4	16,3	12,7
²⁾ För 2021 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
	Allframtidförsäkring	Fastighetsförsäkring	Summa		
Skadeförsäkringsrörelsens tekniska resultat					
Premieintäkter (efter avgiven återförsäkring)	0,2	150,8	151,1	3,6	154,7
Kapitalavkastning överförd från finansrörelsen	5,7	0,2	6,0	0,0	6,0
Försäkringsersättningar (efter avgiven återförsäkring)	- 1,0	- 112,7	- 113,7	0,4	- 113,3
Driftkostnader	0,0	-16,2	- 16,2	- 0,8	- 17,0
Skadeförsäkringsrörelsens tekniska resultat	5,0	22,1	27,1	3,2	30,4
Avvecklingsresultat	0,0	7,7	7,7	0,0	7,7
Försäkringstekniska avsättningar					
Ej intjänade premier och kvardröjande risker	834,6	63,6	898,2	0,3	898,4
Oreglerade skador	0,6	72,9	73,5	0,7	74,1
Summa försäkringstekniska avsättningar, före avgiven återförsäkring	835,2	136,4	971,5	0,9	972,6

UPPLYSNING TILL RESULTATANALYS

	Direkt försäkring			Mottagen återförsäkring	Totalt
	Allframtidförsäkring	Fastighetsförsäkring	Summa		
Premieintäkter (efter avgiven återförsäkring)					
Premieinkomst (före avgiven återförsäkring)	6,8	169,9	176,7	3,6	180,4
Premier för avgiven återförsäkring	- 0,1	- 14,1	- 14,2	-	- 14,2
Förändringar i ej intjänade premier och kvardröjande risker	- 6,5	- 5,0	- 11,5	0,0	- 11,5
Summa premieintäkter (efter avgiven återförsäkring)	0,2	150,8	151,1	3,6	154,7
Försäkringsersättningar (efter avgiven återförsäkring)					
Utbetalda försäkringsersättningar					
Före avgiven återförsäkring	- 1,0	- 107,0	- 108,0	- 4,0	- 111,9
Återförsäkrares andel	-	33,0	33,0	-	33,0
Förändring i oreglerade skador					
Före avgiven återförsäkring	0,0	- 5,7	- 5,7	4,3	- 1,4
Återförsäkrares andel	-	- 33,0	- 33,0	-	- 33,0
Summa försäkringsersättningar (efter avgiven återförsäkring)	- 1,0	- 112,7	- 113,7	0,4	- 113,3

RESULTATRÄKNING OCH RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr

TEKNISK REDOVISNING AV SKADEFÖRSÄKRINGSRÖRELSEN		Not	2021	2020
Premieintäkter (efter avgiven återförsäkring)				
Premieinkomst			180,4	170,0
Premier för avgiven återförsäkring			- 14,2	- 11,1
Förändring i avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker			- 11,5	- 15,7
			154,7	143,2
Kapitalavkastning överförd från finansrörelsen		3	6,0	12,4
Försäkringsersättningar (efter avgiven återförsäkring)				
Utbetalda försäkringsersättningar				
Före avgiven återförsäkring			- 111,9	- 97,2
Återförsäkrarens andel			33,0	-
Förändring i Avsättning för oreglerade skador				
Före avgiven återförsäkring			- 1,4	6,1
Återförsäkrarens andel			- 33,0	-
			- 113,3	- 91,1
Driftkostnader		4, 5, 25, 26	- 17,0	- 22,9
SKADEFÖRSÄKRINGSRÖRELSENS TEKNISKA RESULTAT			30,4	41,6
ICKE TEKNISK REDOVISNING				
Kapitalförvaltningens resultat				
Kapitalavkastning, intäkter		7	502,4	291,5
Orealiserade vinster på placeringstillgångar			1 432,5	275,3
Kapitalavkastning, kostnader		8	- 72,4	- 62,9
Kapitalavkastning överförd till skadeförsäkringsrörelsen		3	- 6,0	- 12,4
		15	1 856,5	491,5
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt			1 886,9	533,2
Bokslutsdispositioner			- 5,1	- 2,7
Resultat före skatt			1 881,8	530,4
Skatt på årets resultat		9	- 395,8	- 65,5
ÅRETS RESULTAT			1 486,0	464,9
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT				
Periodens resultat			1 486,0	464,9
Poster som inte kan omfördelas till årets resultat				
Tottieska fonden			- 1,5	- 0,4
Återförd utdelning, mm			2,4	1,8
Övrigt totalresultat för perioden			0,9	1,4
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			1 486,9	466,4

BALANSRÄKNING

Belopp i mkr

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
Placeringstillgångar			
Byggnader och mark	10	4 358,0	3 903,0
Aktier och andelar i koncernföretag	11	0,1	0,1
Aktier och andelar	12	4 615,1	3 762,6
Övriga lån	16, 17	83,8	85,0
Depåer hos företag som avgivit återförsäkring		0,0	2,4
	14	9 057,1	7 753,1
Återförsäkrars andel av försäkringstekniska avsättningar			
Oreglerade skador		0,0	33,0
		0,0	33,0
Fordringar			
Övriga fordringar		30,9	27,2
		30,9	27,2
Andra tillgångar			
Materiella tillgångar		1,6	1,6
Kassa och bank	17	749,0	339,4
		750,6	340,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3,2	3,1
		3,2	3,1
SUMMA TILLGÅNGAR		9 841,7	8 157,3

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital			
Garantifond		22,0	22,0
Andra fonder		50,0	50,0
Balanserat resultat		5 453,2	5 154,5
Årets resultat	28	1 486,0	464,9
		7 011,1	5 691,4
Obeskattade reserver	19	142,2	137,1
Försäkringstekniska avsättningar (före avgiven återförsäkring)			
Ej intjänade premier och kvardröjande risker	20	898,4	886,9
Oreglerade skador	21	74,1	72,7
		972,6	959,7
Andra avsättningar			
Skatter	9	1 571,1	1 230,6
Övriga avsättningar	13	1,2	0,0
		1 572,3	1 230,6
Skulder			
Skulder avseende direkt försäkring		59,5	54,7
Övriga skulder	22	65,9	62,9
		125,4	117,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		18,3	20,9
		18,3	20,9
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		9 841,7	8 157,3

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 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
Ingående balans 2021-01-01	22,0	50,0	5 619,4	5 691,4
Årets resultat	-	-	1 486,0	1 486,0
Årets övrigt totalresultat ¹⁾	-	-	0,9	0,9
Årets totalresultat	-	-	1 486,9	1 486,9
Utdelning	-	-	- 167,0	- 167,0
Avsättning Tottieska fonden	-	-	- 0,3	- 0,3
Eget kapital 2021-12-31	22,0	50,0	6 939,1	7 011,1

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⁾	
	2021	2020	2021	2020	mkr	%	mkr	%	mkr	%
Räntebärande tillgångar	832,9	426,7	8,5	6,0	0,0	0,0	9,8	1,6	9,8	1,6
Aktier	4 615,2	3 762,7	47,1	46,0	1 235,2	29,5	116,3	3,3	1 351,5	35,9
Fastigheter	4 358,0	3 903,0	44,4	48,0	455,0	11,7	58,3	1,3	513,3	13,2
SUMMA PLACERINGSTILLGÅNGAR	9 806,1	8 092,5	100	100	1 690,2	20,9	184,4	2,3	1 874,5	23,2

1) I värdeförändring ingår realiserade och orealiserade förändringar.

2) Summan av värdeförändring och direktavkastning i relation till det ingående värdet.

2021

NOTER



NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Företagsinformation

Denna årsredovisning för Stockholms Stads Brandförsäkringskontor (Bolaget) avges per 31 december 2021 och avser räkenskapsåret 2021. 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 Försäkringskontrakt 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 lämnas om kreditriskexponering, inklusive betydande koncentrationer av kreditrisk, förknippad med de finansiella tillgångarna som värderas till upplupet anskaffningsvärde. (se not 14).

IFRS 17 Försäkringskontrakt

IFRS 17 träder i kraft 1 januari 2023. IFRS 17 ska inte tillämpas för redovisning av försäkringskontrakt i juridisk person och kommer därför inte att påverka Bolaget.

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 uppskattningar 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 överskott eller underskott i avsättningen för oreglerade skador, exklusive innevarande skadeår, redovisas i sin helhet i resultaträkningen som ett avvecklingsresultat. De onoterade innehaven motsvarar 3,1 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

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 Allframtidförsäkringens 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, det vill säga överföring av försäkringsrisk enligt definitionen i IFRS 4 Försäkringsavtal.

Redovisningen i resultaträkningen följer principen för brutto-redovisning av mottagen och avgiven försäkring. Resultaträkningens poster särredovisas 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. Annullationer 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 långsiktig obligationsränta för beräkning av kapitalavkastning på de eviga försäkringstekniska avsättningarna. Negativa räntesatser används inte.

Försäkringsersättningar

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

Utbetalda försäkringsersättningar

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

Driftkostnader

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

Avgiven återförsäkring

Som premie för avgiven återförsäkring redovisas belopp som betalats ut under räkenskapsåret eller belopp som tagits upp som en skuld till försäkringsföretag som mottagit återförsäkring enligt ingångna återförsäkringsavtal. Premierna periodiseras så att kostnaden fördelas till den period som försäkringsskyddet avser. Återförsäkrarens andel av försäkringstekniska avsättningar motsvarar återförsäkrarens 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 bland annat utifrån en räntesats som motsvarar statslåneräntan för året.

Kapitalavkastning, intäkter

Posten Kapitalavkastning, intäkter avser avkastning på placeringstillgångar och omfattar hyresintäkter från byggnader och mark, utdelning på aktier och andelar, ränteintäkter, valutakursvinster (netto), återförda nedskrivningar och realisationsvinster (netto). Hyresintäkter har under året påverkats av hyresrabatter från Bolaget till kommersiella lokaler. Hyresintäkterna har även påverkats av statligt hyresbidrag som de kommersiella hyresgästerna fått tillgodo till följd av åtgärds paket 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 placeringstillgångar respektive orealiserade förluster på placeringstillgångar.

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

Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

Skattelagstiftningen i Sverige ger företag möjlighet att genom avsättningar till obeskattade reserver minska årets beskattningsbara inkomst. Bolaget redovisar avsättningar till säkerhetsreserv, en frivillig konsolideringsreserv vars maximala avsättning regleras genom föreskrifter utfärdade av Finansinspektionen. Åtkomligheten är begränsad till förlusttäckning och kräver i övrigt 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 hänförliga 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 provas 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 noterade 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 provas 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 placeringstillgångar

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 intäktas inom det kommande året. Beräkningarna av avsättningarna har gjorts enligt vedertagen metodik innebärande att man beaktar hur stor del av premien för varje enskild försäkring som hänför sig till tiden efter redovisningsperioden.

Avsättning för oreglerade skador

Beloppet är en uppskattning baserad på historiska erfarenheter och skadeutfall. Avsättning för kända men oreglerade skador har gjorts till sitt kända belopp med tillägg för beräknade återstående 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.

Övriga avsättningar

Posten Övriga avsättningar omfattar omstruktureringsservans rörande beslutade men ännu ej genomförda organisationsförändringar.

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 självrisiknivå. 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 intäktas för 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 410 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 motpartsrisk. 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 förskottsbelösta 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, till exempel geografiskt eller mellan olika riskslag. Eftersom Bolaget endast tecknar fastighetsförsäkring i Stockholms län är koncentrationsrisken av relevans. Koncentrationsrisken bedöms ändå som relativt liten och motverkas till stor del genom att Bolaget tecknar återförsäkring för såväl enskilda storskador som kluster av skador som inträffar samtidigt (så kallat kumulskydd). Se vidare Känslighetsanalys under not 18.

Faktiska skadeanspråk jämfört med historiskt gjorda uppskattningar
Tabellen nedan visar den uppskattade totala bruttokostnaden för oreglerade skador. I tabellen visas även utbetalningar hänförliga till dessa skador.

tkr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
Uppskattad slutlig skadekostnad i slutet av skadeåret	88 672	69 311	146 174	81 756	92 452	109 962	
Ett år senare	73 345	51 408	128 140	72 967	85 127		
Två år senare	68 627	47 869	124 550	80 902			
Tre år senare	69 154	49 864	124 394				
Fyra år senare	69 494	49 719					
Fem år senare	69 534						
Uppskattad slutlig skadekostnad 2021-12-31	69 534	49 719	124 394	80 902	85 127	109 962	519 637
Accumulerade utbetalda försäkringsersättningar	69 534	46 989	124 300	80 427	78 898	47 268	447 417
Avsättning för oreglerade skador	-	2 729	94	475	6 229	62 694	72 221
Avsättning för oreglerade skador avseende tidigare år							1 240
Summa avsättning för oreglerade skador							73 461

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 riskapit. Ramverket för riskhantering utgör verktyg för kontinuerlig utvärdering och bedömning av risker som hänför sig till Bolagets verksamhet. Riskapiten 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 -apit, inklusive mål för solvenskapitalkvot
- Kapitalplaceringsspolicy och Riskpolicy

Den finansiella risken kan, liksom försäkringsrisken, delas in i flera underkategorier som beskrivs här. Bolagets övergripande hantering av finansiella risker består av att ha tydliga policies och instruktioner för förvaltningen av Bolagets tillgångar. Likaså att styrelsen årligen fastställer och övervakar risknivå och riskapit 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. Räntebärande fordringar utgör 10 procent av premielån utgivna av Bolaget med förmånsrätt i de fastigheter som lånen avser. Premielån är lån specifikt avsedda för betalning av engångspremier för Allframtidförsäkring.

Maximal kreditriskexponering för premielånen (83 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.

Marknadsrisk

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

44 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. Enhandsrisken är relativt låg då det finns få lokaler med stora ytor. Det finns fortfarande en efterfrågan på butiks- och kontorslokaler i Stockholms innerstad, vilket innebär att vakansgraden är låg totalt sett. 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 47 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 8 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 tillgångar, till exempel obligationer, sjunker i värde till följd av en förändring i ränteläget. Bolaget har inga räntebärande obligationer. Se vidare Känslighetsanalys under not 18.
- **Valutakursrisk:** Med valutakursrisk menas risken att nettot av Bolagets tillgångar och skulder sjunker till följd av en växelkursförändring. Bolaget har mycket liten andel placeringar i annan valuta än svenska kronor varför risken är mycket begränsad.
- **Aktiekursrisk, fastighetsprisrisk och övrig marknadsrisk:** Med aktiekursrisk, fastighetsprisrisk och övrig marknadsrisk förstås risken att nettovärdet av tillgångar och skulder minskar till följd av förändringar av värdet på aktier, fastigheter och övriga tillgångsslag som ej omfattas av riskerna ovan. Se vidare Känslighetsanalys under not 18.

Operativa risker

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

Bolaget fokuserar på att upprätthålla en god intern styrning och kontroll genom ett ändamålsenligt företagsstyrningssystem som definierar policies, instruktioner, rutiner, kontroller och ansvar/befogenheter inom all verksamhet i Bolaget. Utöver styrning och kontroll av den löpande verksamheten fokuserar Bolaget på IT-säkerhet, GDPR och minskat personberoende. Det senare är viktigt dels ur dualitetssynpunkt, dels mot bakgrund av att Bolaget har en relativt liten organisation varför viss kompetens 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 prognossценарier, med god marginal är tillräckligt. Slutsatsen av det arbetet, som genomförs på ett styrelsestrategiseminarium, 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:

	2021	2020
Kapitalbas	7 436,6	5 805,8
Kapitalkrav	3 674,7	3 139,1
Kapitalkvot	202 %	185 %

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 självrisiker förbrukas, samt utgår 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 0,20 procent (0,00) för fastighetsförsäkringen samt med 0,69 procent (1,50) på den eviga skulden för Allframtidförsäkringen.

NOT 4 DRIFTKOSTNADER I DEN TEKNISKA REDOVISNINGEN

	2021	2020
Administrationskostnader	17,0	22,8
Kostnad för provisioner i mottagen återförsäkring	0,0	0,1
Driftkostnader i den tekniska redovisningen	17,0	22,9

NOT 5 DRIFTKOSTNADER, KOSTNADSSLAGSFÖRDELAT

	2021	2020
Personalkostnader	26,5	26,4
Lokalkostnader	2,7	2,9
Övrigt	10,2	11,8
Totala driftkostnader	39,4	41,2
varav driftkostnader allokerade till		
skadereglering	- 11,0	- 8,8
fastighetsförvaltning	- 2,4	- 3,7
övrig kapitalförvaltning	- 9,1	- 5,8
Driftkostnader i den tekniska redovisningen	17,0	22,9

NOT 6 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING 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.

	2021	2020
Ersättning till revisorer	0,5	0,5
varav arvode för Revisionsuppdraget KPMG AB	0,5	0,5

Till de stämموvalda lekmannarevisorerna har utbetalats 15 (13) tkr vardera.

NOT 7 KAPITALFÖRVALTNING, INTÄKTER

	2021	2020
Hytesintäkter från byggnader och mark	117,8	112,3
Erhållna aktieutdelningar	116,3	55,4
<i>Ränteintäkter</i>		
Obligationer, andra räntebärande värdepapper och övriga lån	8,2	5,6
Övriga ränteintäkter	2,2	2,3
<i>Realisationsvinster, netto</i>		
Aktier	257,9	115,9
Obligationer	0,0	0,0
Intäkter från kapitalförvaltningen	502,4	291,5

NOT 8 KAPITALFÖRVALTNING, KOSTNADER

	2021	2020
Drift- och underhållskostnader för fastighetsförvaltningen	62,8	56,7
Övriga kapitalförvaltningskostnader	9,6	6,2
Kostnader i kapitalförvaltningen	72,4	62,9

NOT 9 SKATTER

	2021	2020
Resultat före skatter	1 881,8	530,4
Skatt enligt gällande skattesats	- 387,6	- 113,5
Justering ej avdragsgilla kostnader	- 0,1	- 0,3
Justering skatt på upplupet övervärde, ändrad skattesats	0,0	48,3
Skatt på investeringsfonder	- 9,4	- 1,4
Skatt på avskrivningar fastigheter	1,3	1,4
Redovisad skattekostnad	- 395,8	- 65,5
Effektiv skattesats	21,0 %	12,3 %

Följande komponenter ingår i skattekostnaden:

Aktuell skatt	- 100,7	- 54,8
Uppskjuten skatt	- 295,1	- 10,7
Redovisad skattekostnad	- 395,8	- 65,5

Redovisade uppskjutna skatteskulder

Uppskjutna skattefordringar och -skulder hänför sig till följande:

	2021	2020
Övervärden i:		
Byggnader och mark	839,0	745,3
Aktier och andelar, placeringstillgångar	699,4	498,1
Kapitalförsäkringar	0,0	- 0,1
Uppskjuten skatteskuld	1 538,4	1 243,3
Aktuell skatt	100,7	54,8
Inbetald preliminär skatt	- 68,0	- 67,5
Aktuell skatteskuld	32,7	- 12,7
Skatteskulder	1 571,1	1 230,6

Inga underskottsavdrag finns.

NOT 10 BYGGNADER OCH MARK

Fastighetsvärden

Byggnader och mark	2021	2020
Ingående verkligt värde	3 903,0	3 751,0
Orealiserade värdeförändringar	455,0	152,0
Utgående verkligt värde	4 358,0	3 903,0

Värdering av Bolagets fastigheter i balansräkningen

Tillgångar värderas till verkligt värde. Under året har hela fastighetsbeståndet värderats av extern part både på halvåret och med en större uppdatering i slutet av året. Värderingen bedöms kvartalsvis, baserad på tillgänglig marknadsinformation.

Bolagets fastighetsinnehav är långsiktigt.

Den värderingsmodell som Bolaget använder sig av baserar sig på kassaflödesmetoden. Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, d v s en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt, direktavkastningskrav, kalkylränta, mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav med mera ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Årets värdeökning

En stark marknad har bidragit till att fastigheternas värde har fortsatt att stiga. Under det senaste året har hyrorna för lokaler omförhandlats i takt med att avtal förfaller, vilket ger en höjd värdering. Effekten av omförhandlade lokalkontrakt var mindre 2021 än tidigare år. Hyrorna har kommit ikapp och hyresmarknaden har börjat planat ut. Den professionella förvaltningen har också bidragit till höjda värden på fastigheterna då vi har en mer långsiktig underhållsplanering och skalfördelar vid upphandling. Till detta kommer att marknaden under året varit gynnsam för fastigheter i Stockholms innerstad. Den gynnsamma konjunkturen och låga ränteläget har tillsammans skapat en god grund för värdeökningen under året.

Årets värdeökning är högre än förra året, delvis till följd av sänkta avkastningskrav i marknaden. Oktoberindex 2021 gav automatiskt +2,8 % fr o m 2022-01-01 på de flesta indexuppräknade lokalyrorna. Bostadshyrorna höjdes med 1,8 % fr o m 2022-02-01. Hyresbostadsfastigheter är fortsatt mycket efterfrågade och utbudet på marknaden begränsat.

Hyresintäkterna från bostäderna respektive lokalerna är relativt jämnstora. Värdeökningen för hela fastighetsportföljen blev 11,7 procent under året.

Driftnetto

Brandkontorets fastighetsbestånd är i gott skick och det finns inte några betydande om- eller tillbyggnationer som påverkar kassaflödet. Det normaliserade driftnettot är räknat på marknadshyra, långsiktig vakans och långsiktig fastighetsskatt etc, samt utan hänsyn till eventuellt extraordinärt underhåll.

Avkastningskrav

Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. De två kontorsfastigheterna har ett avkastningskrav om 3,10 - 3,49 procent

(3,40 - 3,66). Blandfastigheterna (bostäder och kontorslokaler) har ett avkastningskrav på 1,37 - 3,09 procent (1,49 - 3,39). Det genomsnittliga avkastningskravet uppgår till 2,0 procent (2,17) och det viktade direktavkastningskravet till 2,35. Det totala värdet uppgår då till 4 358,0 mkr (3 903,0), varav bostadsfastigheterna till 3 761,0 mkr (3 358,0) och kontorsfastigheterna 597,0 mkr (545,0). Brandkontoret inryms på två plan i fastigheterna Aglaurus 1 & 2 i Gamla Stan. Fastigheterna värderas till 242,0 mkr.

Årets förändring av det realiserade resultatet avseende fastigheter uppgick till 455,0 mkr (152,0).

BLANDFASTIGHETER

Beteckning	Adress	Anskaffningsår	Bostadsarea m ²	Lokalarea m ²
Liljan 25	Odengatan 100	1935	1 799	745
Sjökatan 16, 17, 18	Sveavägen 82 - 88	1947	5 441	3 797
Sirius 19	Odengatan 83	1963	1 692	1 225
Gjutaren M:e 6	S:t Eriksplan 2	1963	1 762	1 642
Karlavagnen 10	Odengatan 77	1964	2 281	981
Marketerieriet 1	Erik Dahlbergsg. 39	1966	1 734	0
Nybyggsgrind 8	Hedinsgatan 17	1966	2 768	149
Havssvalget 6	Artillerigatan 20	1967	2 746	166
Nybyggsgrind 1	Hedinsgatan 15	1967	2 394	156
Kumlet 22	Skeppargatan 46	1968	1 145	336
Arbetaren 14	Fridhemsg 36 - 38	1969	3 230	1 218
Loket 10	S:t Eriksplan 7	1989	1 325	295
Taptot 12	Hedinsgatan 9	1992	2 302	92
Haubitsen 4	Furusundsgatan 10	1992	2 966	0
Rekryten 3	Gyllenstiernsg. 16	1994	1 844	457
Sparbössan 2	Birger Jarlsg. 34	2002	871	1 905
Tallen 12	Östermalmsg. 39	1995	1 087	1 291
Summa			37 387	14 455

Blandfastigheter	2021	2020
Summa verkligt värde, mkr	3 761,0	3 358,0
Verkligt värde, kronor per m ²	72 547	65 076
Ytvakansgrad, %	3,1 %	2,5 %
Direktavkastning, %	1,3 %	1,3 %

KONTORSFASTIGHETER

Beteckning	Adress	Anskaffningsår	Bostadsarea m ²	Lokalarea m ²
Aglaurus 1 & 2	Mynttorget 4	1806	-	1 908
Bryggaren 17	Kungsgatan 58	1996	-	3 073
Summa			-	4 981

Kontorsfastigheter	2021	2020
Summa verkligt värde, mkr	597,0	545,0
Verkligt värde, kronor per m ²	119 855	109 548
Ytvakansgrad, %	11,7 %	9,1 %
Direktavkastning, %	1,8 %	2,7 %

BLANDFASTIGHETER OCH KONTORSFASTIGHETER

	Bostadsarea m ²	Lokalarea, m ²
Summa totalt	37 387	19 436

Blandfastigheter och kontorsfastigheter	2021	2020
Totalt verkligt värde, mkr	4 358,0	3 903,0
Verkligt värde, kronor per m ²	76 694	68 987
Ytvakansgrad, %	3,8 %	3,1 %
Direktavkastning, %	1,3 %	1,5 %

NOT 11 AKTIER I KONCERNFÖRETAG

Innehav i dotterföretag	Säte	Antal andelar	Andel i %	Ägarandel 2021 i %	Ägarandel 2020 i %	21-12-31 Redovisat värde tkr	20-12-31 Redovisat värde tkr
Aglauros AB Stockholm 556779-2535		1 000	100	100	100	100	100

NOT 12 AKTIER OCH ANDELAR

(Värderingskategori verkligt värde via resultaträkningen)

	2021
Ingående bokfört värde	3 762,6
Årets förvärv	28,5
Årets avyttringar	- 411,2
Realisationsresultat	257,7
Årets förändring verkligt värde	977,5
Utgående bokfört värde	4 615,1

Bolag	Antal	Anskaffningsvärde, mkr	Verkligt värde, mkr
Noterade aktier			
Råvaror			
Boliden	200 000	19,1	70,0
SCA B	640 000	6,8	102,9

Industri

ABB Ltd	765 000	52,4	264,2
Alfa Laval	216 300	31,7	78,8
Atlas Copco A	500 000	22,9	312,9
Autoliv SDB	42 500	24,4	40,0
Billerud Korsnäs	120 000	15,0	20,5
Epiroc A	500 000	7,5	114,6
Lindab International	300 000	22,2	96,4
NCC A	73 000	12,7	12,2
Sandvik	1 023 000	33,9	258,4
Skanska B	800 000	33,4	187,4
SKF B	350 000	41,8	75,1
Volvo A	850 000	30,2	180,7
Bilia A	180 000	10,3	28,8

Konsumentvaror

Axfood	400 000	31,1	104,2
Cloetta B	600 000	15,1	15,7
Electrolux B	175 000	7,6	38,4
Electrolux Professional B	175 000	1,2	11,0
Hennes & Mauritz B	283 000	45,2	50,4
Husqvarna B	310 000	12,0	44,9
MIPS	93 000	4,3	110,4

Hälsovård

AstraZeneca	125 000	12,7	132,9
Elektro B	600 000	9,4	68,7
Essity B	640 000	27,2	189,1
Getinge B	350 000	37,4	138,3
Arjo B	350 000	7,7	38,8

Finans

Handelsbanken A	955 000	22,8	93,5
Hufvudstaden A	327 500	6,5	44,3
Industrivärden A	14 692	4,1	4,2
Investor B	902 000	48,5	205,4
Lundbergföretagen B	240 000	4,5	121,9
Nordea Bank	140 208	15,0	15,5
Ratos B	780 000	39,1	45,2
SEB A	680 000	13,8	85,6

Media och tjänster

Intrum	37 500	7,2	8,8
Scandic Hotels group	150 000	11,3	5,5
Securitas B	240 000	28,6	29,9

Telekommunikation

Tele 2 B	337 500	25,8	43,6
Telia Company	425 000	19,1	15,0

Summa svenska noterade aktier **821,4** **3 503,9**

Bolag	Antal	Anskaffningsvärde	Verkligt värde
Noterade fonder			
Lannebo Småbolag Select	150 587	12,8	134,0
Lannebo Microcap	27 675	46,2	308,5
Rhenman & Partners Fund RC2	116 598	20,0	96,1
SEB Sverigefond Småbolag C/R	369 117	181,6	263,4
Summa noterade fonder		260,6	802,0

Onoterade placeringar

Cevian Capital Fund II	1	46,1	176,5
Lannebo Fonder AB	240 000	2,2	17,7
Thule Fund 1 - 6	80 505	72,7	82,6
Valedo Partners Fund II AB	5 000	16,8	32,4
Summa onoterade placeringar		137,8	309,2

Summa aktier totalt **1 219,8** **4 615,1**

NOT 13 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	2021	2020
Ingående bokfört värde	0,0	0,0
Årets avsättning	1,2	0,0
Utgående bokfört värde	1,2	0,0

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 värdehierarki:

- 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	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och andelar	4 306,0	3 530,4	176,5	141,0	132,8	91,3	4 615,2	3 762,6
Obligationer och andra räntebärande värdepapper samt övriga lån	83,0	83,8	0,1	0,3	0,8	3,4	83,8	87,4
Fastigheter								
• Blandfastigheter					3 761,0	3 358,0	3 761,0	3 358,0
• Kontorsfastigheter					597,0	545,0	597,0	545,0
Summa	4 388,9	3 614,2	176,6	141,3	4 491,6	3 997,6	9 057,1	7 753,1

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 115,1 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 4 358 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		Totalt	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående balans	91,3	85,0	3,4	5,4	3 903,0	3 751,0	3 997,6	3 841,4
Totala vinster och förluster redovisade via resultaträkningen	19,7	- 8,9	-	-	455,0	152,0	474,7	143,1
Köp, emitteringar och avräkningar/regleringar	22,8	21,3	0,1	-	-	-	23,0	21,3
Försäljningar och avräkningar/regleringar	- 1,0	- 6,1	- 2,7	- 2,0	-	-	- 3,7	- 8,2
Utgående balans	132,8	91,3	0,8	3,4	4 358,0	3 903,0	4 491,6	3 997,6

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	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Kassa och bank	749,0	339,4	-	-	749,0	339,4
Aktier och andelar	4 615,2	3 762,6	-	-	4 615,2	3 762,6
Övriga tillgångar (kundfordringar, fordringar, återförsäkring, premielån)	-	-	119,5	152,3	119,5	152,3
Summa	5 364,2	4 102,0	119,5	152,3	5 483,7	4 254,3
Skulder	125,4	117,7	-	-	125,4	117,7
Summa	125,4	117,7	-	-	125,4	117,7

Den kreditriskexponering, inklusive betydande koncentrationer av kreditrisk, förknippad med de finansiella tillgångarna som värderas till upplupet anskaffningsvärde bedöms som väldigt låg. Koncentrationsrisken är till exempel 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

	2021	2020
<i>Lånefordringar och övriga fordringar</i>		
Kassa och bank, mm	2,9	- 0,5
Premielån	5,6	5,6
Aktier och andelar	1,4	2,4
Fastigheter	0,2	0,1
	10,0	7,6
<i>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen</i>		
Aktier och andelar	1 351,7	294,5
Fastigheter	512,2	211,5
	1 863,9	506,0
Summa	1 873,9	513,6

NOT 16 ÖVRIGA LÅN

Av totala beloppet om 83,8 mkr utgör 83,0 mkr (83,8) premielån som har beviljats i samband med tecknande av Allframtidsförsäkring mot brand.

NOT 17 FÖRFALLOANALYS / LÖPTIDSANALYS – RÄNTEBÄRANDE PLACERINGAR

	Upp till 3 månader	3 – 12 månader	1 – 5 år	Över 5 år	Summa
Likvida medel	749,0	0,0	0,0	0,0	749,0
Övriga lån	0,1	1,0	4,7	78,0	83,8
	749,1	1,0	4,7	78,0	832,9

Mer information om likviditetsrisk finns beskrivet i not 2.

NOT 18 KÄNSLIGHETSANALYS

		2021	
		Inverkan på vinst föreskatt	Inverkan på eget kapital
Teckningsrisk i direktförsäkringen			
1 % förändring i totalkostnadsprocent	+/-	1,3	1,0
1 % förändring i premienivå	+/-	1,7	1,3
1 % förändring i skadekostnad	+/-	1,1	0,9
10 % förändring i premier för avgiven återförsäkring	+/-	- 1,4	- 1,1
Reservsättningsrisk i direktförsäkringen			
10 % förändring i reservsättning	+/-	7,4	5,8
Aktiekursrisk			
10 % förändring i aktiekurser	+/-	461,5	366,4
Ränterisk			
1 % parallell förflyttning i räntenivån	+/-	0,1	0,0
Fastighetsrisk			
Direktavkastningskravet ökar med 0,25 %-enheter	+	- 537,7	- 426,9
Direktavkastningskravet minskar med 0,25 %-enheter	-	794,0	630,4

NOT 19 OBESKATTADE RESERVER

	2021	2020
Säkerhetsreserv	142,2	137,1
	142,2	137,1

NOT 20 EJ INTJÄNADE PREMIER OCH KVARDRÖJANDE RISER

Avsättning för ej intjänade premier	2021			2020		
	Brutto	Varav återför-säkring	Varav direkt-försäkring	Brutto	Varav återför-säkring	Varav direkt-försäkring
Ingående balans	886,9	0,3	886,6	871,3	0,3	870,9
Premieinkomst	180,4	3,6	176,7	170,0	3,7	166,3
Intjänade premier under perioden	- 168,9	- 3,6	- 165,2	- 154,3	- 3,7	- 150,6
Utgående balans	898,4	0,3	898,1	886,9	0,3	886,6

Av den totala avsättningen utgör 834,6 mkr Allframtidspremier som aldrig ska resultatföras ej heller återbetalas

NOT 21 OREGLERADE SKADOR

	2021			2020		
	Summa	Varav åter-försäkring	Varav direkt-försäkring	Summa	Varav åter-försäkring	Varav direkt-försäkring
Ingående balans	72,7	5,0	67,8	78,8	7,0	71,8
Förväntad kostnad för skador som inträffat under den innevarande perioden	103,9	- 0,4	104,3	85,9	0,8	85,1
Inträffade men ej rapporterade skador	6,1	0,0	6,1	7,3	0,0	7,3
Utbetalt/ överfört till försäkrings-skulder eller andra kortfristiga skulder	- 100,9	- 4,0	- 97,0	- 88,2	- 1,8	- 86,4
Förändring av förväntad kostnad för skador som inträffat under tidigare år (avvecklingsresultat)	- 7,7	0,0	- 7,7	- 11,0	- 1,0	- 10,0
Utgående balans	74,1	0,6	73,5	72,7	5,0	67,8

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

NOT 22 ÖVRIGA SKULDER

	2021	2020
Ej lyft utdelning	35,2	35,7
Leverantörsskulder	11,9	9,0
Fastighetsskatt	6,8	6,8
Övrigt	12,1	11,4
	65,9	62,9

NOT 23 STÄLLDA PANTER, EVENTUALFÖRPLIKTELSE OCH ANDRA ÅTAGANDEN

	2021	2020
Ställda pantar:		
<i>För försäkringstagarnas räkning registerförda tillgångar, verkliga värden fördelade på tillgångsslag</i>		
Byggnader och mark	680,0	1 450,0
Andra aktier och andelar	258,4	251,2
Eventualförpliktelser:		
Andra åtaganden	81,7	69,3
	1 020,1	1 770,5

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

NOT 24 PERSONAL OCH STYRELSE

Medeltalet anställda	2021		2020	
	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	83 %

NOT 25 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2021		2020	
	Löner	Sociala kostnader (varav pension)	Löner	Sociala kostnader (varav pension)
Styrelse och VD	4,3	2,4 (1,0)	4,3	2,5 (0,9)
Anställda	11,0	7,8 (3,5)	11,2	7,6 (3,3)
Totalt	15,3	10,2 (4,4)	15,5	10,1 (4,2)

Fördelning av kostnadsförda totala ersättningar

	2021		2020	
	Fast ersättning	Rörlig ersättning	Fast ersättning	Rörlig ersättning
Anställda i ledande position, 4 personer (4)	6,7	0,1	6,6	0,2
Övrig personal, 10 personer (10)	6,4	1,0	6,5	1,0
Totalt alla anställda, 14 personer (14)	13,1	1,1	13,1	1,2

Ersättningar under året	2021	2020
Intjänade ersättningar under räkenskapsåret	13,1	13,4
Utbetalda ersättningar under räkenskapsåret	14,2	14,4
- varav intjänade under räkenskapsåret	13,1	13,4
- varav intjänade tidigare år	1,1	1,0

Till styrelsens ledamöter, som inte är anställda i bolaget, utgår arvode enligt bolagsstämans beslut. Vid bolagsstämman i maj 2021 beslöts att styrelsen ska erhålla ett arvode om sammanlagt 1 288 000 kr (1 170 000).

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 2021 utgår bonus baserat på premievolumen inom allframtidsförsäkringen samt på det försäkringstekniska resultatet inom fastighets-

försäkringsrörelsen. Bakgrunden till bonussystemets uppbyggnad är att ge incitament till personalen att arbeta med premie- och självrisknivåer, förebyggande åtgärder och kostnadseffektiv skadereglering som kommer hela företaget till godo. Bolaget fokuserar inte på premievolum inom fastighetsförsäkringsrörelsen utan på det försäkringstekniska resultatet. Därför finns ingen bonus för premievolum 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 2021 uppgår det sammanlagda bonusbeloppet till 1 015 209 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 2021	Summa 2020
Styrelsens ordförande, Hans Benndorf	292	-	-	-	292	256
Styrelsens vice ordförande, Christina Holmbergh	228	-	-	-	228	200
Styrelseledamot Gustav Karner	180	-	-	-	180	160
Styrelseledamot Tomas Hermansson	180	-	-	-	180	160
Styrelseledamot Carl-Johan Kastengren	180	-	-	-	180	160
Styrelseledamot Hans Sterte	180	-	-	-	180	160
Vd, Birger Lövgren	3 076	-	30	960	4 066	4 158
Andra ledande befattningshavare	3 623	82	77	1 508	5 290	5 204
Summa	7 939	82	107	2 468	10 596	10 458

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 uppskjuten del av bonus från tidigare år.

NOT 27 NÄRSTÅENDE

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

NOT 28 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämans förfogande står	
Balanserade vinstmedel	5 453 151 965
Årets resultat	1 485 951 440
Summa kronor	6 939 103 404

Styrelsen förslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till utdelningsberättigade försäkringstagare utdelas	180 216 517
I ny räkning överföres	6 758 886 887
Summa kronor	6 939 103 404

NOT 29 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Det har efter den 31 december 2021 inte uppkommit händelser som väsentligt påverkar Bolagets verksamhet eller finansiella ställning. Ukrainakrisen har ingen direkt påverkan på Brandkontorets verksamhet. Krisen i Europa har inte heller påverkat den finansiella ställningen hittills. Framåtriktade är vi trygga och väl rustade för eventuellt eskalerande negativ finansiell påverkan med hänvisning till de scenarier vi gjort i de årliga tillsynsrapporterna över den egna risk- och solvensbedömningen. Med anledning av de sanktioner som införts mot Ryssland kan noteras att Brandkontoret inte är involverad i någon affärsförbindelse med Ryssland samt att vi har god uppföljning av de sanktionsbeslut som meddelas.

Stockholm den 29 mars 2022

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 29 mars 2022

Gunilla Wernelind
AUKTORISERAD REVISOR

REVISIONSBERÄTTELSE

för Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Stockholms Stads Brandförsäkringskontor för år 2021. 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 2021 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 revisionssed 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 898,4 MSEK samt oreglerade skador om 74,1 MSEK uppgår totalt till 972,6 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 4 358 MSEK. Byggnader och mark värderas till verkligt värde. Bolaget har anlitat 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 stickprovsvis 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. Risken 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, förfälskning, 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 2021 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 20 maj 2021. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2019.

Stockholm den 29 mars 2022

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 och Idun Livförsäkring AB. Styrelseledamot i Metaforce AB.



Christina Holmberg, *vice ordförande*

Jurist från Stockholms Universitet, född 1967. Invald i styrelsen 2016. Christina är vd i Lansen Förvaltning AB.

Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseuppdrag i LFE Fastighets AB och Fastighetsägarna Stockholms lokalavdelning för Östermalm/Lidingö. Styrelseledamot i Heba AB.



Tomas Hermansson, *ledamot*

Civilingenjör från KTH, född 1968. Invald i styrelsen 2019. Tomas är vd 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 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

Elinore Gustafsson, Aktuariegruppen

ADMINISTRATION



Birger Lövgren
VD



Olle Hillbert
IT-CHEF



Nadja Reyes
ADMINISTRATÖR



Eva Björso
EKONOMICHEF



Kristina Unger
REDOVISNINGSANSVARIG



Eric McLain
EKONOMIASSISTENT

FÖRSÄKRING



Karin Hallberg
FÖRSÄKRINGSCHEF



Magnus Holmberg
KUND- OCH
FÖRSÄLJNINGSANSVARIG



Annely Cekredzi
MARKNADSKOORDINATOR



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 skuldpост som motsvarar den del av premieinkomsten som vid bokslutet hänförs 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 reducering av skadekostnaden.

Konsolideringsgrad Konsolideringskapital i förhållande till premieinkomst för egen räkning.

Konsolideringskapital Beskattat eget kapital plus obeskattade reserver plus övervärden i tillgångar.

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 influtna 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.

PROJEKTLEDNING OCH COPY LOOPE AB. **FORMGIVNING** ANNA JONASON AB.
ILLUSTRATION STINA WIRSÉN. **FOTO** KARL NORDLUND, MAGNUS SVENSSON, JOHNÉR.
TRYCK BRANDFACTORY, 2022

2022

Valsammanträde för val av ledamöter till överstyrelsen: 5 april

Ordinarie bolagsstämma med överstyrelsen: 12 maj

Årsredovisning: april

Delårsrapport: augusti

2023

Valsammanträde: 28 mars

Ordinarie bolagsstämma: 4 maj

Årsredovisning: april

Delårsrapport: augusti

2024

Valsammanträde: 9 april

Ordinarie bolagsstämma: 16 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