

2022

BRANDKONTORETS ÅRSREDOVISNING



Innehåll



3

Detta är Brandkontoret

Våra grundstenar som definierar oss



4

Året i korthet

Femårsöversikt



6

VD-ord

Hörnpelare i ett stabilt samhälle



13

Finansiell information och noter

- 14 Förvaltningsberättelse
- 16 Utdelning
- 17 Femårsöversikt
- 18 Resultatanalys
- 19 Resultaträkning
- 20 Balansräkning
- 21 Förändring av eget kapital
- 21 Placeringstillgångar
- 22 Noter till de finansiella rapporterna
- 35 Revisionsberättelse
- 38 Styrelse, revisorer, aktuarie och valberedning
- 29 Medarbetare
- 40 Ordlista
- 41 Valsammanträde och bolagsstämma



8

Skadeförebyggande

Nya typer av skador



10

Omvärldsspaning

Framtidens stad är hållbar och inkluderande



12

Engagemang

Möten skapar social hållbarhet

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 våra kunder ska slippa skador.



FÖRSTKLASSIG SKADEREGLERING

Om olyckan ändå är framme guidar vi genom hela processen.



KUNDÄGDA

Tillsammans med våra kunder utvecklar vi morgondagens försäkringsbolag.



Året i korthet

Styrelsemässa för bostadsrättsföreningar

Vi deltog i årets upplaga av Styrelsemässan, en mötesplats där bostadsrättsföreningar kan träffa leverantörer för att knyta kontakter och utbyta erfarenheter. Bostadsrättsföreningar är en kundgrupp som vuxit mycket senaste åren hos oss och det är alltid lika roligt att få träffa våra kunder personligen. Det leder till intressanta samtal där nya idéer föds, råd ges på vägen och nya kontakter skapas. Vi planerar redan för nästa mässa under 2023 där vi hoppas få träffa många av er, befintliga såväl som nya kunder. ●



Äntligen Grandmiddag

Efter två års uppehåll hade vi återigen nöjet att få bjuda våra ägarrepresentanter till middagen på Grand Hotel som, i vanlig ordning, hölls efter den årliga bolagsstämman. På kvällen den 12 maj slogs dörrarna upp till Spegelsalen och vi fick möjlighet att återigen njuta av den vackra salen som inspirerats av Galerie des Glaces i Versailles utanför Paris. Även här fick vi träffa våra kunder personligen, ett fantastiskt tillfälle att få äta en bit mat och samtala om det som ligger oss närmast hjärtat, fastighetsförsäkringar i Stockholm. ●



Femårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Premieinkomst, mkr	192,3	180,4	170,0	156,3	160,8
Fastighetsförsäkring, skadekostnad netto, %	76,7 %	74,7 %	64,4 %	57,9 %	66,8 %
Fastighetsförsäkring, totalkostnad netto, %	86,4 %	85,5 %	76,3 %	71,7 %	77,9 %
Försäkringsrörelsens resultat, mkr	45,9	30,4	41,6	44,9	38,6
Rörelseresultat, mkr	172,9	196,5	142,0	175,7	157,2
Totalavkastning	-4,0 %	23,2 %	6,5 %	35,1 %	-2,1 %
Placeringstillgångar inkl. likvida medel, mkr	9 199,1	9 806,1	8 092,5	7 747,8	5 848,1
Utdelning*, mkr	160,0	180,2	167,0	158,9	140,2

* Styrelsens förslag för 2022.

207 %

Solvenskapitaltäckning

Brandkontorets finansiella situation är mycket stabil och trygg

46 mkr

Försäkringsrörelsens resultat

Vår försäkringsverksamhet är sund och lönsam

184 mkr

Försäkringspremieinkomst

Tillväxten för Fastighetsförsäkringen under 2022 uppgick till 8 procent

-4 %

Totalavkastning

Årets totalavkastning står sig väl i en turbulent tid

160 mkr

Utdelning

Vi ligger på en stabil utdelningsnivå



Ta vägen förbi Skansen

Meningen var att Tottieska Malmgården skulle rivas på 30-talet, men i stället flyttades delar av huset från dess ursprungliga plats på Bondegatan till Skansen och museets stadskvarter. Där står byggnaden än idag och en stor renovering gjordes 2017, då Malmgården återfick sin forna glans. Har du vägarna förbi Skansen så kan vi verkligen rekommendera ett besök för att se hur en framgångsrik entreprenör kunde bo på 1700-talet. I det huset har det, med största sannolikhet, förts diskussioner om hur man skulle starta en brandförsäkringsverksamhet för att bistå stadens fastighetsägare. Något vi är tacksamma för idag. ●

Välkomna till Brandkontoret!

Mats Larsson

När började du på Brandkontoret?

– Jag började min anställning på Brandkontoret den 15 augusti.

Varför valde du Brandkontoret?

– Då jag jobbat inom försäkring under många år så har Brandkontoret varit ett personligt mål. Brandkontoret för mig är en stabil försäkringsgivare som verkligen jobbar som ett försäkringsbolag ska göra med ett hjärta och själ i verksamheten som genomsyras från styrelse och hela vägen ut i entreprenörsledet.

Kan du beskriva en vanlig dag på jobbet?

– En helt vanlig dag för mig är att hålla koll på inkommande nya skador samtidigt som jag svarar på frågor som dyker upp i pågående ärenden/skador. Däremellan håller jag kontakt med entreprenörer och stämmer av pågående ärende med inslag av platsbesök om så krävs. Om det kommer in fakturor gällande skador går jag igenom dessa kostnader och stämmer av med det underlag som finns så vi håller oss inom ramarna gällande ersättning och kostnader. Sen väver man in lite lunch och fika med bästa kollegorna som grädden på moset! ●



Michael Truwert

När började du på Brandkontoret?

– Jag började på Brandkontoret den 1 oktober efter att ha arbetat över 30 år på ett av de stora bolagen.

Varför valde du Brandkontoret?

– Orsakerna till att jag valde att börja just på Brandkontoret är flera, dels att det är ett ömsesidigt bolag som har sunda värderingar som överensstämmer med mina värderingar, dels för att det är en mindre arbetsplats med trevliga kollegor vilket ger möjlighet att arbeta med många olika frågor, stort som smått.

Kan du beskriva en vanlig dag på jobbet?

– Som jurist är jag ett stöd till hela verksamheten i juridiska frågeställningar, allt från bolagets styrdokument och försäkringsvillkor till frågor som rör vår skadereglering. Jag ansvarar också för bolagets reglering av ansvarsskador och regressverksamhet, något som tar upp en stor del av min tid. ●



Hörnpelare i ett stabilt samhälle

Jag avslutade förra årets vd-ord med att konstatera att vi går mot mer osäkra tider inför 2022. Nu har vi hunnit få perspektiv på detta märkliga år och aldrig hade jag kunnat ana hur osäkert det skulle bli!

Krigets fasor i Ukraina är ständigt närvarande, även i vårt förhållandevis trygga Sverige. Både vi och omvärlden påverkas konkret och fysiskt av en helt ny verklighet: Geopolitisk otrygghet, börser som rasar, elpriser som skenar, inflation och räntor som når nivåer vi inte sett på decennier.

Tydligare än någonsin ser vi hur viktigt det är att vårt samhälle står på robusta fundament. Försäkringssystemet är ett av fundamenten för att säkerställa samhällsekonomin med grundidén att vi delar på riskerna. I Stockholm är Brandkontoret en av hörnpelarna för att upprätthålla stabilitet för fastighetsägare och bostadsrättsföreningar. De påverkas alla kraftfullt av det ekonomiska läget och oförutsedda skadehändelser kan vara det som stjälp.

»Mitt i vår oroliga omvärld ser jag med tillförsikt på den trygghet som vi kan erbjuda våra försäkringskunder genom Brandkontorets finansiella stabilitet.»



Mitt i vår oroliga omvärld ser jag med tillförsikt på den trygghet som vi kan erbjuda våra försäkringskunder genom Brandkontorets finansiella stabilitet. Trots årets stora börsfall och skakningar i fastighetsmarknaden är Brandkontorets solvenskapitaltäckning över 200 procent. Vår fastighetsportfölj står stadigt och försäkringsrörelsen är sund och lönsam.

Men även om vi klarat oss bra vågar jag påstå att det är få verksamheter som klarar sig helt opåverkade i tider som dessa och det gäller även Brandkontoret. Vi behöver förbereda oss för ett fortsatt kärt ekonomiskt läge, vilket gör att vi bland annat ser över våra försäkringspremier och naturligtvis även utdelningsnivån till våra ägare. Styrelsens bedömning sedan tidigare - att Brandkontoret är finansiellt stabilt - har dock verkligen visat sig stämma när vi nu erfarit 2022 års finansiella påfrestningar. Styrelsen kan därför lägga fram ett förslag om vinstutdelning för året som ligger på en fortsatt hög nivå.

När det gäller vår försäkringsverksamhet så ser vi även här att vår omvärld förändras. Nya hot och skador uppstår, såsom explosionsskador orsakade av bomber och brandrisker kopplade till laddstolpar. Vi håller oss ständigt uppdaterade för våra kunders trygghet och ser över hur vi kan erbjuda ett starkt skydd genom vår fastighetsförsäkring.

Inom vår fastighetsrörelse har vi fördjupat samarbetet ytterligare med Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB som förvaltar våra ägda fastigheter. Vi har påbörjat ett projekt för att skapa nya bostäder på lämpliga vindsytor i vårt bestånd. Till-

sammans med Einar Mattsson kommer vi även se över hur vi arbetar med hållbarhet inom Brandkontorets fastighetsbestånd. Under året har vi startat ett systematiskt arbete för att optimera energisystemen med målet att minska energiförbrukningen.

Blickar vi inåt i Brandkontoret, så har 2022 varit ett bra år. Pandemin tog äntligen slut och vi kom ut med nyvunnen erfarenhet hur vi kan arbeta effektivare, något som vi implementerar på kontoret men också ute i fält. Till min och många andras glädje kunde vi också för första gången på tre år genomföra vår traditionella bolagsstämma i lokalerna på Mynttorget, med efterföljande bolagsstämmomiddag, ett unikt tillfälle för alla inom Brandkontorets sfär att träffas. Vi har ännu ett år fått uppskattning av både gamla och nytillkomna kunder och vår organiska tillväxt blev 5 procent. Under året har vi även fått möjlighet att välkomna två nya medarbetare till vår lilla, men snabbfotade, organisation - på plats mitt i Stockholm.

Alla vi på Brandkontoret har kunnat leverera trygghet, enkelhet och personlighet både till försäkringstagare och hyresgäster på ett riktigt bra sätt under det gångna året, något jag ser fram emot att fortsätta göra kommande år tillsammans med mina medarbetare.

Birger Lövgren
vd, Brandkontoret

“Trots årets stora börsfall och skakningar i fastighetsmarknaden är Brandkontorets solvenskapitaltäckning över 200 procent.”



Nya typer av skador

När Brandkontoret en gång startade var risken för brand i tätt byggda trähus ett reellt hot och en av anledningarna till att bolaget grundades. Idag ser vi nya typer av hot och skador som kan drabba fastighetsägare. Vi följer med i utvecklingen för ett fortsatt starkt försäkringsskydd för våra kunder.

I samband med ett ökat antal elbilar och de elinstallationer som krävs så uppstår också nya typer av risker. På vägarna i Sverige rullade drygt 400 000 laddbara personbilar under 2022, en siffra som stadigt ökar. Att infrastrukturen för laddstolpar inte riktigt har hängtt med i utvecklingen är det nog många elbilsägare som känt av. Framför allt Stockholm och Uppsala ligger efter, med i snitt 38 respektive 37 laddbara bilar per laddningspunkt, vilket är att jämföra med EU:s rekommendation på 10 bilar per punkt. Bristen är något som det kommer rådas bot på framöver och Boverket har tagit fram regler för laddinfrastruktur gällande ny- och ombyggnad av fastigheter.

Risk för brand i elbilar och laddningspunkter

Bränder i elbilar är inte vanligare än i bensin- eller dieselfordon men branden behöver behandlas på annat sätt. Elbilarnas batterier kan vid brand dels bilda giftiga gaser, dels kan så kallad termisk rusning uppstå, vilket kräver kylning med mycket vatten. Om bilen dessutom står i ett garage så behöver den även bogseras ut och förvaras säkert, då det under lång tid finns risk att batteriet återantänds.



För att förebygga brand i samband med laddning behöver fastighetens elsystem vara i gott skick och anpassat till det effektuttag som krävs. Det är också viktigt att installationen av laddningspunkten görs av certifierade installatörer och blir fackmässigt utförd. Det minskar dels risken för

Brandskyddsåtgärder i garage

Garagets brandcellsavskiljning mot övriga byggnaden:

- Kontrollera håltagningar och genomföringar vid brandcellsgränser.
- Kontrollera att det är tätt där kablar, rör och andra installationer passerar väggar och bjälklag till garaget.
- Kontrollera skick på branddörrar och dörrstängare.
- Kontrollera att dörrar är hela och sluter tätt.
- Kontrollera att självstängaren på dörrar till garaget fungerar så att dörren stänger helt och att kolven går in i karmen. Observera att det i många fall finns brandslussar mot garage. I de fallen ska båda dörrarna stänga korrekt och ha självstängare.

Möjlighet till brandgasevakuerings:

- Kontrollera att eventuella brandgasluckor inte är blockerade eller har rostat fast.
- Kontrollera att fläktar eller annan utrustning fungerar.

Utrymning:

- Kontrollera att dörrar är tillgängliga och att det inte finns material i utrymningsvägarna.
- Om det finns nödbelysning och vägledande markering, kontrollera att de fungerar vid strömavbrott.

Källa: Boverket, läs mer på www.boverket.se

skador, dels är det ett villkor för att försäkringen skall gälla om olyckan är framme. Sedan ett par år är skador som uppstår i laddstolpar inkluderade i Brandkontorets fastighetsförsäkring. För själva bilen gäller däremot den egna bilförsäkringen.

Som alltid gäller det att ligga steget före och arbeta med åtgärder som minimerar risken för olyckor. I dagsläget är de brandskyddsåtgärder som finns för större garage tillräckliga, även om de innehåller laddbara personbilar och laddningspunkter. Men det kan ändå finnas anledning att se över rutiner och utrustning.

Försäkringsskydd vid explosioner

Stockholms län varit hårt drabbat av sprängdåd de senaste åren, något som fått stor uppmärksamhet i media och påverkat

många människor. Trenden har varit på nedåtgående under de senaste två åren men i slutet av 2022 pekade kurvan olyckligt uppåt igen och många känner en oro för utvecklingen i samhället. Dåden har inneburit skador på fastigheter, såväl bostadshus som kontorslokaler och restauranger. Som fastighetsägare är det naturligt att fundera över försäkringsskyddet vid exempelvis en explosion i trapphuset.

Denna typ av skador kan vara svåra att förutse och förebygga men skador på en fastighet som orsakas av explosion omfattas av vår fastighetsförsäkring, vilket gäller för både bostadsrättsföreningar och fastighetsägare. För utförligare information, se aktuella försäkringsvillkor på vår hemsida. Du är alltid välkommen att kontakta oss på telefon om du vill veta mer om hur just ert försäkringsskydd ser ut och vad som ingår. ●



Framtidens stad är hållbar och inkluderande

Hur ser framtiden ut i Stockholm för oss som bor och verkar där och för våra kunder som bygger i staden?

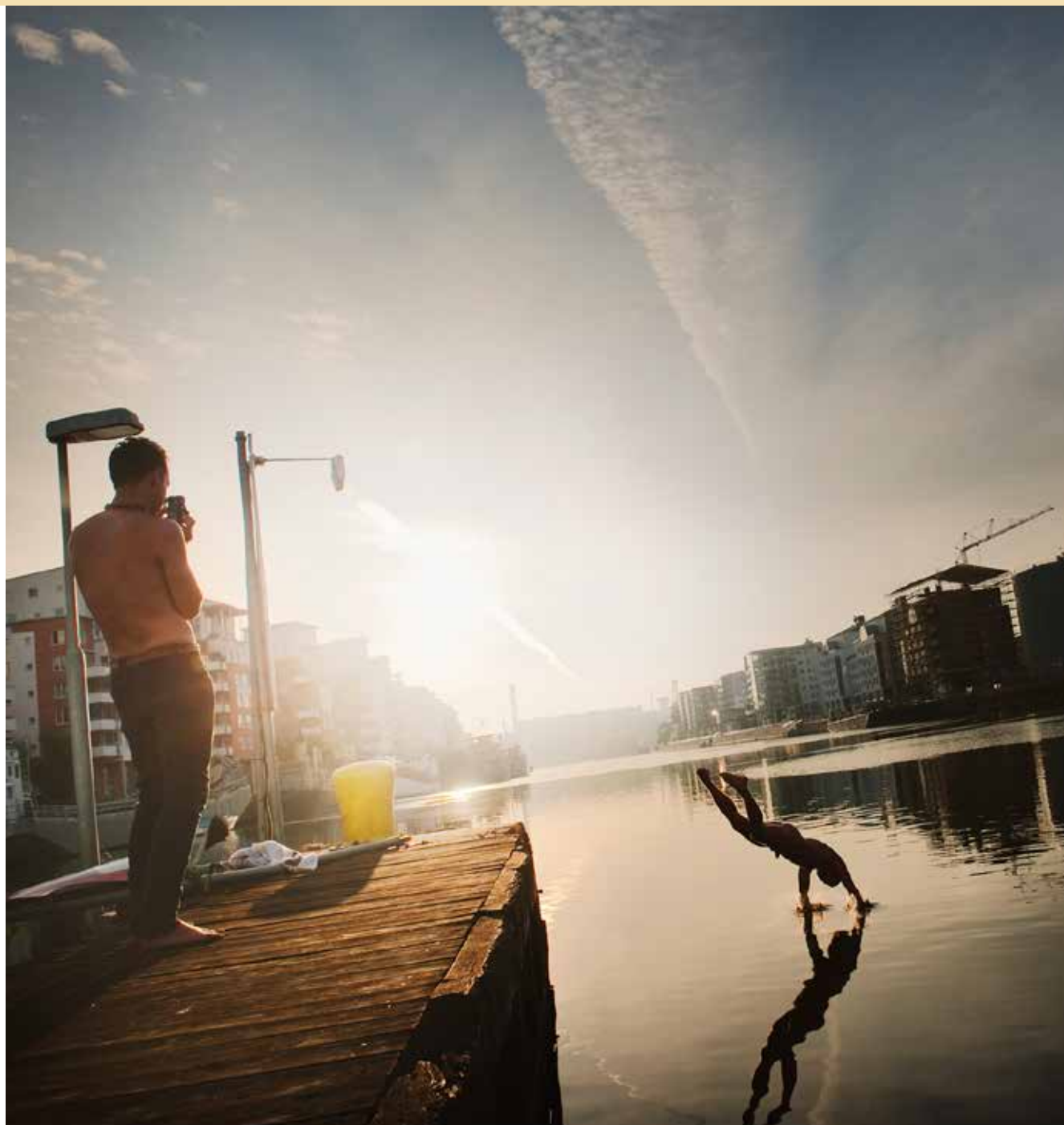
Eftersom framtiden ännu inte existerar så kan vi inte säga exakt hur den kommer att se ut, men vi kan förstå vilka krafter som driver utvecklingen genom att titta på ett antal övergripande trender som globalisering, digitaliseringen, demografisk omfördelning och sist men inte minst hållbarheten som genomsyrar allt vi företar oss i samhället. Den handlar inte bara om klimat och miljö, utan även social hållbarhet som innebär ett samhälle där jämlikhet råder och där människor lever ett gott liv med god hälsa.

En stad för alla åldrar

År 2050 beräknas nästan 7 av 10 människor runtom i världen att bo i städer, jämfört med dagens andel som är drygt hälften. Att invånare flyttar från landsbygd till stad är i sig inget nytt, men vi lever längre och många länder kommer i framtiden att ha en relativt ojämn fördelning av äldre och yngre medborgare som väljer att bo i staden.

- I Sverige har vi en ganska jämn demografi, säger Fredrik Lagergren, VD på SAM, som tillsammans med Ingenjörsvetenskapsakademin IVA har tagit fram en rapport om Framtidens goda stad. I länder som Japan, Italien & Spanien finns en förskjutning av demografin mot en alltmer åldrande befolkning.

I Japan byggs smarta samhällen från grunden för att klara den demografiska omfördelningen och åldersvänliga städer är en trend som växer. De utmärker sig genom att se den äldre



generationen som en resurs i samhället med flexibla villkor för utbildning och arbete. En åldersvänlig stad ska också underlätta sociala relationer och främja verksamheter som samlar människor i alla åldrar. Bostäder byggs centralt där människor enkelt kan nå service i form av vård, matbutiker, restauranger och verksamheter för gemenskap.

Den nära drömmen

Det konceptet knyter även an till begreppet 15-minutersstaden som bygger på idén om att jobb, bostad & service ska finnas inom en kvarts räckhåll till fots eller med cykel. För storstadsbor världen över, som varje dag spenderar timmar på väg till och från sina arbeten borde 15-minutersstaden vara en dröm. Anne Hidalgo, borgmästare i Paris, har gått i bräschen för konceptet och har påbörjat arbetet med att förverkliga visionen. Även i andra europeiska städer har liknande idéer tagit fart, exempelvis i Barcelona där det utformats bilfria kvarter för ökad livskvalitet. Brent Cross Town i London ska bli en parkstad utan bilar och i Stockholm har den första rena cykelgatan invigts i city. Vi använder stadsutrymmet på andra sätt när parkeringsplatser försvinner och staden blir tätare. Bilen flyttar successivt ut från stadskärnorna och framtidens självkörande bilar kommer att minska behovet ytterligare när passagerare lämnas av i staden och sedan parkerar sig själva i yttre områden.

Förtätningen av staden tillåter också ett utnyttjande av redan utbyggd infrastruktur.

– Forskning säger att den optimala storleken på en stad ligger någonstans runt 2-5 miljoner människor, berättar Fredrik Lagergren. Växer städerna större så förloras den positiva effekten av gemensam infrastruktur.

Tekniken förändrar staden

Företag som etablerar sig i framtidens nära stadskärna förändras i takt med digitaliseringen och teknikutvecklingen som är en av de starkaste drivkrafterna bakom samhällsutvecklingen. Uppkopplade samhällen och smarta städer leder vägen in i en

ny era. En full soptunna kan skicka en förfrågan om tömning och gatlyktor tänds upp när en person kommer gående. Stadsbilden förändras med tysta, självkörande bilar och bussar samsas med robotar och drönare för hemleveranser.

Pandemin, som snabbspolade den tekniska utvecklingen, fick till följd att många arbetstagare blivit digitala nomader med kontoret på fickan och behovet av stora kontorskomplex i centrala lägen minskar. Kvar blir mindre, entreprenörsdrivna företag som prioriterar att vara nära kunderna och där ett centralt läge blir en del av varumärkesbyggandet. Butiker öppnar visningsrum med hemleverans och varulager flyttas utanför stadskärnorna.

Staden behöver anpassas till nya förhållanden för att inte stagnera. Visioner och idéer är viktiga för en positiv samhällsutveckling.

– För att skapa dynamiska städer krävs att fastighetsägare, fastighetsanvändare och stadsplanerare följer med i utvecklingen, menar Fredrik. Städer som överlevt och transformerats flera gånger har gjort det genom förmågan till flexibilitet. Historiskt sett har Stockholm klarat sig bra genom större omställningar.

Staden som varumärke

I takt med den ökade globaliseringen, ökat utrymme för värderingar och livsstilsval så behöver städer som vill locka fler invånare, företag och turister arbeta med sitt varumärke.

– I dag är det ofta städer och kommuner snarare än länder och regioner som driver frågorna om platsidentitet, säger Fredrik Lagergren. Det genuina är nyckeln, platsen ska inte bara attrahera nya människor, utan även tilltala de som redan bor i staden.

Att skapa en stark identitet på den plats där människor bor skapar i sin tur känsla av tillhörighet och välmående. Skadegörelsen minskar när människor bryr sig om varandra och sin omgivning. Möjligheten att vara med och påverka är viktig och intresset för utvecklingen av stadsmiljöer har ökat bland näringsliv och invånare.



»I 15-minutersstaden finns allt inom en kvarts räckhåll till fots eller med cykel.«

Hållbarheten i staden

Samtidigt som fler och fler väljer att bo i staden så finns också en längtan till det genuina som natur och grönska ger oss. På flera ställen runtom i världen börjar cityodlingar ta fart igen. Ett initiativ startade redan 2010 då Los Angelesbon Ron Finley började odla grönsaker på bortglömda och försummade parkvägar i staden. Det uppskattades inte till en början och Finley blev stämd för trädgårdsskötsel utan tillstånd. Staden ändrade dock lagen och idag är det tillåtet i Los Angeles att använda grönområden utmed stadens gator som gemensamma odlingsplatser. Den urbana trädgårdsrevolutionen växer sig stark i flera städer i takt med att vi vill leva ett mer hållbart liv. En av vår tids viktigaste miljöfrågor är den biologiska mångfalden och gröna oaser i staden skapar viktiga platser för växter och insekter. Energifrågan och omställningen från fossilt bränsle är också avgörande för stadens klimatarbete.

– Elektrifieringen av transporter är A & O för framtidens hållbara städer. Prisutvecklingen på batterier har rasat i snabb takt och vi är mycket nära en tipping point när el tangerar priset för fossilt bränsle. Då kan vi börja se en förändring på riktigt”, avslutar Fredrik Lagergren. ●

Källa: Rapporten "Framtidens goda stad" www.iva.se, Boverket. SAM arbetar med utveckling av hållbara organisationer.

Möten skapar social hållbarhet

Kan man få en lunch för så lite som 20:- i Stockholms innerstad? Har du vägarna förbi Mariatorget så är det möjligt. Där har Stockholms Stadsmission öppnat en verksamhet, Mötesplats Mariatorget i den nyrenoverade St Pauls-kyrkan. Mötesplatsen är en oas i staden som är tillgänglig för alla, en plats för gemenskap och gränsöverskridande möten.

Förutom matservering så ordnar Stockholms Stadsmission även kulturaktiviteter i form av bland annat konserter och teater.

– Vi vill ge alla en möjlighet att delta i kulturlivet, bli inkluderade i samhället och bryta känslan av utanförskap, säger Johan Uggle, insamlingschef på Stockholms Stadsmission. Mötesplats Mariatorgets dörrar är öppna för alla, oavsett om du vill komma hit för en stunds gemenskap eller vill få en varaktig förändring i livet.

Stockholms Stadsmission köpte den vackra kyrkan St Paul 2015 med syftet att skapa en tillgänglig mötesplats. För att göra det krävdes en ordentlig upprustning av den slitna byggnaden och i mars 2021 påbörjades renoveringen. Kyrkan är ett landmärke på Södermalm och klassificerad som en byggnad med synnerligen högt historiskt värde. I december 2022 öppnades



»Vi är glada att kunna bidra till ett mer inkluderande samhälle genom att stödja Mötesplats Mariatorget.»

ANNELY CEKREDZI, MARKNADSKOORDINATOR BRANDKONTORET

dörrarna och de första besökarna kunde välkomnas in till Mötesplats Mariatorget. St Pauls-kyrkan blev även nyligen nominerad till Kaspar Sahlin-priset för årets bästa byggnad.

Antalet människor som lever i utsatthet och ensamhet ökar. Den ekonomiska situationen drabbar också fler och fler, andelen medlemskap i Stockholms Stadsmissions sociala matbutiker Matmissionen dubbletades under 2022. Likaså märks en större efterfrågan på stöd från barnfamiljer.

– I tuffa tider är det människor som redan har det knapert som drabbas värst, säger Johan Uggle. Denna typ av verksamhet behövs verkligen, vi fyller ett hålrum i samhället och det är tack vare samarbetet med våra partnerföretag som vi kan agera.

Storsatsningen på Mötesplats Mariatorget har varit möjlig tack vare gåvor från ett antal större donatorer, Stockholms Stadsmissions egna medel och ett förmånligt banklån. Brandkontoret har bidragit med en pengagåva för att bland annat säkerställa att all el fungerar i byggnaden.

– Brandkontoret har varit med oss under en lång tid och denna typ av långsiktiga relationer är oerhört viktiga för oss, menar Johan. Det ger oss en stadig grund att stå på där vi kan agera för att skapa hållbarhet för vår verksamhet och för samhället.

Brandkontoret har sedan Stockholms Stadsmissions start stöttat verksamheten, ett varaktigt partnerskap som under lång tid bidragit till social hållbarhet i Stockholm.

Och hur var det med den billiga lunchen? På mötesplatsen vid Mariatorget är tanken att man betalar efter förmåga, så kallad tillitsprissättning. De som kan tänka sig att bidra betalar mer och de som behöver vända på varenda krona får ett mål lagad mat till en minimal kostnad. ●



Om Stockholms Stadsmission

Stockholms Stadsmission är en idéburen organisation, fristående från stat, kommun och kyrka, som arbetar för att skapa ett mänskligare samhälle för alla genom att arbeta med social omsorg, utbildning och arbetsintegration.

Mötesplats Mariatorget är en plats för gemenskap dit alla är välkomna. Här erbjuds lunch varje vardag och en mängd olika aktiviteter. För öppettider och kalendarium, besök stadsmissionen.se/motesplats-mariatorget. Vill du engagera dig? Läs mer om att bli volontär på stadsmissionen.se.

Matmissionen är Stockholms Stadsmissions koncept för sociala matbutiker. Matmissionen kombinerar ekologisk och social hållbarhet genom att sälja produkter som riskerar att bli svinn, med ett särskilt rabatterat pris till människor i utsatthet.

Finansiell information och noter



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor
Organisationsnummer 502002-6281

Styrelsen och verkställande direktören för Stockholms Stads Brandförsäkringskontor (Brandkontoret) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2022, Brandkontorets tvåhundrastrjuttiosjunde verksamhetsår.

ORGANISATION

Koncernen består av moderbolaget Brandkontoret (502002-6281) samt det helägda dotterbolaget Aglaurus AB (556779-2535). Koncernredovisning upprättas ej då dotterföretaget är av ringa betydelse med hänsyn till kravet på rättvisande bild.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

2022 har för Brandkontorets del präglats av normal drift, normalt skadeutfall och stabil balansräkning. Utifrån det perspektivet finns inga väsentliga händelser att särskilt lyfta fram. Mot bakgrund av den - tvärtom - dramatiska händelseutvecklingen i omvärlden är däremot Brandkontorets stabilitet att motstå inflation och kraftiga börsfall en väsentlig händelse i sig. Verksamheten är helt koncentrerad till Stockholm varför Brandkontoret inte heller fått någon direkt verksamhetspåverkan från det ryska invasionskriget mot Ukraina. Skeenden som ändå varit utanför det normala för Brandkontoret är stigande energipriser som påverkat kostnaderna i den egna fastighetsförvaltningen och ca 15 procent värdeminskning i den börsnoterade aktieportföljen. Det senare har dock i hög grad neutraliserats av positiv, eller endast svagt negativ, värdeutveckling inom andra tillgångsslag i placeringstillgångarna.

VERKSAMHETENS RESULTAT

Fastighetsförsäkring

Premieinkomsten ökade 8,1 procent till 183,6 mkr (169,9) och premieintäkten ökade med 8,7 procent till 179,3 mkr (164,9). Under året har 1 909 (2 006) skador mottagits, varav 9 skador vid ett skadetillfälle sammantaget överstiger 2 mkr i skadekostnad. Återförsäkring är tecknad för enskilda skador överstigande 10 mkr men har inte behövts användas under året. Skadeersättningarna uppgick till 126,5 mkr (112,7). Skadekostnadsprocenten uppgick därmed till netto 76,7 procent (74,7) 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 68,5 procent.

Driftkostnaderna uppgick till 16,1 mkr (16,2), vilket ger en driftkostnads-

procent netto om 9,8 procent (10,7). Den till fastighetsförsäkringen allokerade kapitalavkastningen för de försäkringstekniska avsättningarna uppgick till 3,2 mkr (0,2) och det försäkringstekniska resultatet uppgick till 25,7 mkr (22,1).

Allframtidförsäkring

Premieinkomsten uppgick till 8,8 mkr (6,9). Premieintäkten redovisas som 5 procent av premieinkomsten och uppgick till 0,4 mkr (0,3). Skadekostnaderna uppgick till 0,9 mkr (1,0). Efter kostnader för återförsäkring, drift och tillförd allokerad kapitalavkastning uppgick det försäkringstekniska resultatet till 20,5 mkr (5,0).

Mottagen återförsäkring

Brandkontoret deltog till och med 2021-12-31 i den Nordiska Kärnförsäkringspoolen med en andel där det maximala risktagandet vid enskild skadehändelse uppgick 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 0,0 mkr (3,6) och det försäkringstekniska resultatet -0,3 mkr (3,2).

Kapitalförvaltningen

Brandkontorets placeringstillgångar placeras i räntebärande instrument, aktier och i direktägda fastigheter. De senare svarar för en stor del av det förvaltade kapitalet. Totalavkastningen för året uppgick till -4,0 procent (23,2) och årets realiserade värdeförändring av placeringstillgångarna uppgick till -603,1 mkr (1432,5).

Den del av Brandkontorets aktieportfölj som till största del utgörs av svenska noterade aktier, visade en avkastning om -14,8 procent (35,9). Vårt jämförelseindex (OMXS30) visade en nedgång med -15 procent. Årets realiserade värdeförändring för aktieportföljen uppgick till -866,6 mkr (977,5)

De räntebärande tillgångarna avser premielån till försäkringstagarna, räntefond samt likvida medel. Ränteportföljen visar en utveckling om 1,0 procent (1,6). Av de räntebärande tillgångarna utgjorde 247,3 mkr likvida medel och 82,1 mkr var premielån. Årets realiserade värdeförändring för de räntebärande tillgångarna uppgick till -0,5 mkr (0,0).

Realisationsresultatet vid försäljning av aktier uppgick till 61,3 mkr (257,9). Se vidare not 7 och not 8.

Brandkontorets 19 fastigheter är samtliga belägna inom tullarna i Stockholm. De värderas till 4 622 mkr. Två av fastigheterna är kontorsfastigheter och de övriga är blandfastigheter med butiker och kontors-

lokaler i varierande omfattning i bottenplanet och i vissa fall på flera våningar. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan är 56 813 m², varav 37 436 m² avser bostäder fördelat på sammanlagt 511 lägenheter. Resterande 19 377 m² fördelas på 163 lokaler. Se vidare not 1 och not 10.

Resultat

Det redovisade tekniska resultatet i försäkringsverksamheten uppgick till 45,9 mkr (30,4).

Rörelseresultatet uppgick till 172,9 mkr (196,5). Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till -368,8 mkr (1886,9). Orsaken till förändringen av resultatet är främst värdeutvecklingen på Brandkontorets aktie- och fastighetsportföljer. Aktieportföljen minskade med -18,2 procent, de räntebärande instrumenten med -0,1 procent och fastigheternas värdeökning var 6,1 procent vilket gav en minskning i överbörden med -603,1 mkr.

Resultatet före skatt uppgick till -326,8 mkr (1881,8), resultatet efter skatt uppgick till -260,3 mkr (1486,0) och det slutliga totalresultatet efter skatt uppgick till -258,1 mkr (1486,9).

VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står:

Balanserade vinstmedel	6 760 897 602
Årets resultat	- 260 319 812
Summa kronor	6 500 577 790

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till utdelningsberättigade försäkringstagare utdelas	160 038 358
I ny räkning överföres	6 340 539 432

Summa kronor	6 500 577 790
---------------------	----------------------

PERSONAL

Medeltalet anställda har uppgått till 14 (14). Härav utgör samtliga tjänstemän. Vid årets utgång var sammanlagt 15 personer anställda, varav 6 kvinnor och 9 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 58 procent av de anställda män. Brandkontoret arbetar också med att tillhandahålla kunskap om skadeförebyggande vård av fastigheter, i syfte att hjälpa kunderna till hållbar fastighetsförvaltning. Vidare arbetar Brandkontoret med energi-effektivisering i egenägda fastigheter. Dessutom stöttar Brandkontoret samhällsviktiga organisationer som Mentor, Situation Stockholm, BRIS, Min Stora Dag och Stockholms Stadsmission. Inom det senare samarbetet har Brandkontoret, utöver vårt långsiktigt pågående stöd till verksamhet för stöd till utsatta människor, under 2022 varit med och finansierat brandskyddet i Stadsmissionens nya Mötesplats i den ombyggda St. Paulskyrkan vid Mariatorget.

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.

HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Det har efter den 31 december 2022 inte uppkommit händelser som väsentligt påverkat Brandkontorets verksamhet eller finansiella ställning.

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 värdepappers- och fastighetsförvaltningen, men också att något öka riskspridningen, främst genom utökad placeringsandel i utländska aktier och räntebärande tillgångar. Brandkontoret har utvecklats starkt i digital riktning och under 2023 kommer det arbetet att fortsätta, bland annat genom byte av IT-plattform.

STYRELSE

Brandkontorets styrelse 2023-03-29 består av Hans Benndorf (ordförande), Christina Holmbergh (vice ordförande), Tomas Hermansson, Gustav Karner, Carl-Johan Kastengren samt Hans Sterte.

UTDELNING

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

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

Styrelsens förslag till utdelning avseende räkenskapsåret 2022:

Ordinarie utdelning Allframtid serie I: 15,50 kr	Totalt utdelningsbelopp	92 641 139 kr
Extra utdelning Allframtid serie I: 4,50 kr	Totalt utdelningsbelopp	26 895 815 kr
Allframtid serie I totalt 20 kr		
Ordinarie utdelning Allframtid serie III: 5,59 kr	Totalt utdelningsbelopp	37 733 808 kr
Extra utdelning Allframtid serie III: 0,41 kr	Totalt utdelningsbelopp	2 767 596 kr
Allframtid serie III totalt 6 kr		
Summa utdelning		160 038 358 kr

För förslag till vinstdisposition hänvisas till not 29.



FEMÅRSÖVERSIKT

Belopp i mkr

	2022	2021	2020	2019	2018
Premieinkomst ¹⁾	192,3	180,4	170,0	156,3	160,8
Premieintäkt f.e.r.	165,5	154,7	143,2	128,6	132,7
Försäkringsersättningar	- 126,9	- 113,3	- 91,1	- 72,4	- 82,0
Resultat Allframtidsförsäkring	20,5	5,0	5,8	6,6	7,2
Resultat Fastighetsförsäkring	25,7	22,1	32,8	34,4	26,4
Resultat mottagen återförsäkring	- 0,3	3,2	3,0	3,9	5,1
Försäkringsrörelsens tekniska resultat	45,9	30,4	41,6	44,9	38,6
Varav kapitalavkastning överförd från finansrörelsen	24,2	6,0	12,4	12,3	12,4
Kapitalförvaltningsresultat, exkl realisationsresultat och värdeförändring	127,1	166,1	100,4	130,8	118,6
Rörelseresultat	172,9	196,5	142,0	175,7	157,2
Realisationsresultat	61,3	257,9	115,9	47,6	32,5
Orealiserade värdeförändringar	- 603,0	1 432,5	275,3	1 848,4	- 303,3
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	- 368,8	1 886,9	533,2	2 071,7	- 113,7
Bokslutsdispositioner och skatt	108,5	- 400,9	- 68,2	- 415,0	49,7
Årets resultat	- 260,3	1 486,0	464,9	1 656,7	- 64,0
Övrigt totalresultat för perioden	2,3	0,9	1,4	0,7	2,9
Årets totalresultat	- 258,1	1 486,9	466,4	1 657,5	- 61,1
<i>Ekonomisk ställning</i>					
Placeringstillgångar, verkligt värde	8 951,8	9 057,1	7 753,1	7 310,1	5 537,0
Likvida medel	247,3	749,0	339,4	437,7	311,1
Placeringstillgångar inklusive likvida medel	9 199,1	9 806,1	8 092,5	7 747,8	5 848,1
Försäkringstekniska avsättningar	992,7	972,6	959,7	950,1	979,7
<i>Konsolideringskapital</i>					
Eget kapital	6 572,6	7 011,1	5 691,4	5 384,2	3 867,3
Uppskjuten skatteskuld	1 414,2	1 538,5	1 243,4	1 232,7	860,6
Obeskattade reserver	100,2	142,2	137,1	134,3	145,0
Summa konsolideringskapital	8 086,9	8 691,7	7 071,9	6 751,3	4 872,9
Konsolideringsgrad	4 542 %	5 229 %	4 451 %	4 722 %	3 205 %

NYCKELTAL

	2022	2021	2020	2019	2018
Nyckeltal enligt Solvens II					
Solvenskapitalkrav	3 418,6	3 674,7	3 139,1	2 545,0	1 863,6
Minimikapitalkrav	854,6	918,7	784,8	636,2	465,9
Solvenskapitalbas (varav 100 % primärkapital)	7 093,2	7 436,8	5 805,8	5 550,7	3 961,0
Försäkringsrörelsen					
Skadekostnadsprocent, netto	77,1	73,7	63,7	56,5	63,7
Driftkostnadsprocent, netto	10,0	10,2	15,8	18,0	15,6
Totalkostnadsprocent, netto	87,1	83,9	79,5	74,5	79,3
Avkastning kapitalförvaltningen					
Direktavkastning, %	1,7	2,3	1,6	1,6	2,3
Totalavkastning, %	- 4,0	23,2	6,5	35,1	- 2,1
Utdelning till delägare					
Kronor per tusen i försäkringsbelopp ²⁾					
Serie I	20,0	23,0	22,0	21,0	18,5
Serie III	6,0	6,4	5,4	5,2	4,7
Utdelning, mkr	160,0	180,2	167,0	158,9	140,2
¹⁾ Varav Allframtidsförsäkring	8,8	6,9	11,0	9,5	17,1
Fastighetsförsäkring	183,6	169,9	155,3	140,4	127,4
mottagen återförsäkring	0,0	3,6	3,7	6,4	16,3

²⁾ Styrelsens förslag för år 2022.

RESULTATANALYS

Belopp i mkr

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

	Direkt försäkring			Mottagen återförsäkring	Totalt
	Allframtidsförsäkring	Fastighetsförsäkring	Summa		
Skadeförsäkringsrörelsens tekniska resultat					
Premieintäkter (efter avgiven återförsäkring)	0,3	165,2	165,5	0,0	165,5
Kapitalavkastning överförd från finansrörelsen	21,0	3,2	24,2	0,0	24,2
Försäkringsersättningar (efter avgiven återförsäkring)	- 0,9	- 126,5	- 127,4	0,5	- 126,9
Driftkostnader	0,0	-16,1	- 16,1	- 0,8	- 17,0
Summa skadeförsäkringsrörelsens tekniska resultat	20,5	25,7	46,2	- 0,3	45,9
Avvecklingsresultat	0,6	10,7	11,3	0,5	11,8
Försäkringstekniska avsättningar					
Ej intjänade premier och kvardröjande risker	843,0	67,8	910,7	0,3	911,0
Oreglerade skador	0,7	80,9	81,5	0,1	81,7
Summa försäkringstekniska avsättningar (före avgiven återförsäkring)	843,6	148,6	992,2	0,4	992,7

UPPLYSNING TILL RESULTATANALYS

<i>Premieintäkter (efter avgiven återförsäkring)</i>					
Premieinkomst (före avgiven återförsäkring)	8,8	183,6	192,3	0,0	192,3
Premier för avgiven återförsäkring	- 0,1	- 14,2	- 14,3	-	- 14,3
Förändringar i ej intjänade premier och kvardröjande risker	- 8,3	- 4,2	- 12,6	0,0	- 12,6
Summa premieintäkter (efter avgiven återförsäkring)	0,3	165,2	165,5	0,0	165,5
<i>Försäkringsersättningar (efter avgiven återförsäkring)</i>					
Utbetalda försäkringsersättningar					
Före avgiven återförsäkring	- 0,9	- 118,4	- 119,3	0,0	- 119,3
Återförsäkrares andel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förändring i oreglerade skador					
Före avgiven återförsäkring	0,0	- 8,1	- 8,1	0,5	- 7,5
Återförsäkrares andel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa försäkringsersättningar (efter avgiven återförsäkring)	- 0,9	- 126,5	- 127,4	0,5	- 126,9

RESULTATRÄKNING OCH RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr

TEKNISK REDOVISNING AV SKADEFÖRSÄKRINGSRÖRELSEN	Not	2022	2021
Premieintäkter (efter avgiven återförsäkring)			
Premieinkomst		192,3	180,4
Premier för avgiven återförsäkring		- 14,3	- 14,2
Förändring i avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker		- 12,5	- 11,5
		165,5	154,7
Kapitalavkastning överförd från finansrörelsen	3	24,2	6,0
Försäkringsersättningar (efter avgiven återförsäkring)			
<i>Utbetalda försäkringsersättningar</i>			
Före avgiven återförsäkring		- 119,3	- 111,9
Återförsäkrares andel		0,0	33,0
<i>Förändring i Avsättning för oreglerade skador</i>			
Före avgiven återförsäkring		- 7,5	- 1,4
Återförsäkrares andel		0,0	- 33,0
		- 126,9	- 113,3
Driftkostnader	4, 5, 25, 26	- 17,0	- 17,0
SKADEFÖRSÄKRINGSRÖRELSENS TEKNISKA RESULTAT		45,9	30,4

ICKE TEKNISK REDOVISNING	Not	2022	2021
Kapitalförvaltningens resultat			
Kapitalavkastning, intäkter	7	293,0	502,4
Orealiserade vinster på placeringstillgångar		0,0	1 432,5
Kapitalavkastning, kostnader	8	- 80,4	- 72,4
Orealiserade förluster på placeringstillgångar	15	- 603,0	0,0
Kapitalavkastning överförd till skadeförsäkringsrörelsen	3	- 24,2	- 6,0
		- 414,7	1 856,5
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		- 368,8	1 886,9
Bokslutsdispositioner		42,0	- 5,1
Resultat före skatt		- 326,8	1 881,8
Skatt på årets resultat	9	66,5	- 395,8
ÅRETS RESULTAT		- 260,3	1 486,0

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	Not	2022	2021
Periodens resultat		- 260,3	1 486,0
Poster som inte kan omfördelas till årets resultat			
Tottieska fonden		- 0,5	- 1,5
Återförd utdelning, mm		2,8	2,4
Övrigt totalresultat för perioden		2,3	0,9
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		- 258,1	1 486,9

BALANSRÄKNING

Belopp i mkr

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
Placeringstillgångar			
Byggnader och mark	10	4 622,0	4 358,0
Aktier och andelar i koncernföretag	11	0,1	0,1
Aktier och andelar	12	4 097,5	4 615,1
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	13	149,6	0,0
Övriga lån	16, 17	82,6	83,8
		8 951,8	9 057,1
Fordringar			
Övriga fordringar		21,8	30,9
		21,8	30,9
Andra tillgångar			
Materiella tillgångar		1,6	1,6
Kassa och bank	17	247,3	749,0
		248,9	750,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3,9	3,2
		3,9	3,2
SUMMA TILLGÅNGAR		9 226,4	9 841,7

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital			
Garantifond		22,0	22,0
Andra fonder		50,0	50,0
Balanserat resultat		6 760,9	5 453,2
Årets resultat	29	- 260,3	1 486,0
		6 572,6	7 011,1
Obeskattade reserver	19	100,2	142,2
Försäkringstekniska avsättningar (före avgiven återförsäkring)			
Ej intjänade premier och kvardröjande risker	20	911,0	898,4
Oreglerade skador	21	81,7	74,1
		992,7	972,6
Andra avsättningar			
Skatter	9	1 403,8	1 571,1
Övriga avsättningar	28	0,0	1,2
		1 403,8	1 572,3
Skulder			
Skulder avseende direkt försäkring		64,8	59,5
Övriga skulder	22	70,8	65,9
		135,6	125,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		21,6	18,3
		21,6	18,3
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		9 226,4	9 841,7

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 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
Ingående balans 2022-01-01	22,0	50,0	6 939,1	7 011,1
Årets resultat	-	-	- 260,3	- 260,3
Årets övrigt totalresultat ¹⁾	-	-	2,3	2,3
Årets totalresultat	-	-	- 258,1	- 258,1
Utdelning	-	-	- 180,2	- 180,2
Avsättning Tottieska fonden	-	-	- 0,3	- 0,3
Eget kapital 2022-12-31	22,0	50,0	6 500,6	6 572,6

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⁾	
	2022	2021	2022	2021	mkr	%	mkr	%	mkr	%
Räntebärande tillgångar	479,6	832,9	5,2	8,5	- 0,7	- 0,1	7,4	1,1	6,7	1,0
Aktier	4 097,6	4 615,2	44,5	47,1	- 805,3	- 18,5	99,6	2,1	- 705,7	- 14,8
Fastigheter	4 622,0	4 358,0	50,2	44,4	264,0	6,1	54,9	1,2	318,9	7,3
SUMMA PLACERINGSTILLGÅNGAR	9 199,1	9 806,1	100,0	100,0	- 542,0	- 5,5	161,9	1,7	- 380,1	- 4,0

1) I värdeförändring ingår realiserade och orealiserade förändringar.

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

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

FÖRETAGSINFORMATION

Denna årsredovisning för Stockholms Stads Brandförsäkringskontor (Bolaget) avges per 31 december 2022 och avser räkenskapsåret 2022. 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

IFRS 4 kommer att upphöra att gälla från den första januari 2023 och ersättas av IFRS 17. IFRS 17 gäller för noterade koncerner och kan frivilligt tillämpas i icke noterade koncerner. Bolaget kommer inte att tillämpa IFRS 17. I samband med att IFRS 4 upphör kan inte undantaget för IFRS 9 längre tillämpas utan bolaget kommer att tillämpa IFRS 9 från år 2023.

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.

Baserat på den analys som genomförts bedöms övergången till IFRS 9 få liten effekt på de finansiella rapporterna.

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 3,9 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 Allframtid-försäkringens 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 särredovisar därför de redovisningsmässiga effekterna från såväl det underliggande flödet som periodiseringar av utfärdade försäkringskontrakt och motsvarande för köpt återförsäkring.

Premieinkomst

Med premieinkomst avses den ersättning som Bolaget erhåller av försäkringstagaren för att acceptera överföring av försäkringsrisk. Premieinkomsten redovisas i resultaträkningen när risköverföringen påbörjas i enlighet med försäkringskontraktet.

Premieintäkt

Som premieintäkt redovisas den del av premieinkomsten som är hänförlig till redovisningsperioden. Den del av premieinkomsten från försäkringskontrakt som avser tidsperioder efter balansdagen avsätts till premiereserv i balansräkningen. Beräkning av avsättning till premiereserv sker i normalfallet genom att premieinkomsten periodiseras strikt utifrån det underliggande försäkringskontraktets löptid. 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 Allframtid-försäkringen 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 Allframtidförsäkringen 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 försäkringskyddet 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, ränteutgifter, valutakursvinster (netto), återförda nedskrivningar och realisationsvinster (netto). Hyresintäkter har under året påverkats av hyresrabatter från Bolaget till kommersiella lokaler.

Kapitalavkastning, kostnader

Under Kapitalavkastning, kostnader redovisas kostnader för placeringstillgångar. 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 eller minskad verksamhet 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

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

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

Värdering av andra placeringstillgångar, finansiella instrument

Redovisning i balansräkningen

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

Finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde med värdeförändringarna redovisade över resultaträkningen. Bolaget förvaltar och utvärderar alltid resultatet av samtliga placeringstillgångar (alla aktier, övriga räntebärande papper samt fastigheter) på basis av verkligt värde förutom när verkligt värde inte kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

I uppföljningen av kapitalförvaltningens resultat är fokus främst riktat på nyckeltalet totalavkastning. I detta mått inkluderas såväl realiserade som orealiserade resultat (förutom i de fåtal fall när verkligt värde inte kan fastställas på ett tillförlitligt sätt). Detta innebär att även placeringar i onoterade aktier ingår i denna utvärdering. Det är därför Bolagets bedömning att en redovisning till verkligt värde med värdeförändringarna redovisade över resultaträkningen ger mer relevant redovisningsinformation för läsarna av årsredovisningen.

Materiella tillgångar

Materiella tillgångar utgörs av konst 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 leverantörs-skulder 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 Fastighetsförsäkring intäktsförs inom det kommande året. Beräkningarna av avsättningarna har gjorts enligt vedertagen metodik innebärande att man beaktar hur stor del av premien för varje enskild försäkring som hänförs 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.

NOT 2 UPPLYSNINGAR OM RISKER

RISKHANTERING OCH KONTROLL

Bolagets ramverk för riskhantering ska utgöra ett verktyg för att kontinuerligt utvärdera och bedöma de risker som hänförs sig till verksamheten. Riskhanteringen är en del av Bolagets kontrollmiljö och ska vara en integrerad del av beslutsprocesserna samt bidra till att målen för verksamheten kan uppnås med låg grad av risk. När Bolaget gör riskuppföljning används riskuniversumet och listningen med riskdefinitioner som en källa för inspiration och för att se till att alla eventuella risker har beaktats och bedömts. Bolaget ska ha regelbundna och transparenta riskrapporteringsrutiner, vilka årligen beslutas av styrelsen genom fastställande av krav på rapportering. Funktionen för riskkontroll ska se till att information om Bolagets samtliga väsentliga risker regelbundet tillställs styrelsen och minst årsvis avrapportera sin bedömning, såväl skriftligt som muntligt. I rapporteringen ska ingå en konsekvensanalys med rekommendationer.

Bolagets riskuniversum består av följande huvudsakliga risker: försäkringsrisk, finansiell risk, operativ risk och affärsrisk. De försäkringstekniska 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 solvenskapitalkravet.

FÖRSÄKRINGSRISK

Försäkringsrisken definieras som risken för en förändring i värde på grund av avvikelser mellan faktiska och förväntade försäkringskostnader. Korrekt prissättning av teckningsriskerna och korrekt reservsättning är avgörande för Bolagets långsiktiga lönsamhet och stabilitet. Försäkringsrisken delas in i två typer, teckningsrisk och återförsäkringsrisk.

Teckningsrisk

Teckningsrisken definieras som risken för att premien på en försäkring inte motsvarar skadekostnaderna och avser risker som uppstår vid teckning av försäkringsavtal och innefattar risker kring riskurval, premiesättning, återförsäkring samt administrativ hantering av försäkringsavtal.

Hantering av teckningsrisk innebär att säkerställa att prissättningen (premiesättningen) för tecknad försäkring är tillräcklig för att täcka framtida skadekostnader, driftkostnader och nödvändig vinstmarginal. Riskhanteringen består vidare i att ha instruktioner för vilka risker som Bolaget kan teckna försäkring för och hur dessa i så fall ska prissättas samt kopplas till relevant självrisknivå. Pris och självrisk bestäms baserat på erfarenhet och historiska kalkyler jämte bedömning av försäkringsobjektets status. För att underlätta detta arbete finns instruktioner för underwriting som beskriver vilka typer av risker som Bolaget kan teckna. Pris- och reservsättning följs kon-

tinuerligt upp med aktuariella metoder så att prisberäkningar mm hela tiden kan kalibreras med aktuell riskprofil.

Av engångsbetald Allframtidspremie intäktsförs 5 procent det året som försäkringen tecknas medan 95 procent avsätts till premiereserven för all framtid.

Det beräknade totala återuppbyggnadsvärdet (försäkringsbeloppet) för de byggnader som Bolaget försäkrar uppgår till cirka 437 miljarder kronor. För att begränsa riskerna och för att det sammanlagda skadeutfallet inte ska bli för stort ett enskilt år tecknar Bolaget återförsäkring.

Teckningsrisken omfattar de skaderisker som är förknippade med respektive tecknad (meddelad) försäkring och delas in i följande kategorier:

- **Premierisk** utgör risken för förlust på grund av felaktig prissättning.
- **Reservsättningsrisk** utgörs av risken för att bolagets ansvarighet mot försäkringstagare undervärderats. Se tabell *Faktiska skadeanspråk*. Reservsättningsrisken hanteras främst genom utvecklade aktuariella metoder för noggrann uppföljning och prognostisering av reserverna baserat på historiskt utfall. I premiereserven avsätts förskottsbelöpa 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.
- **Annulationsrisk** som innebär risk för att kund inte erlägger premie vid nyteckning eller förnyelse.
- **Katastrofrisk** innebär en risk för påverkan av naturkatastrofer eller katastrofer orsakade av mänsklig aktivitet som leder till kraftigt ökade försäkringsersättningar och att Brandkontoret ej längre kan uppfylla sina ekonomiska åtaganden mot sina kunder.
- **Kumulativ risk** definieras som en serie eller kombination av risker som sammanlagt ger en ökad reservsättningsexponering.
- **Matchningsrisk** innebär risken för förlust eller ogynnsamma förändringar i den finansiella situationen, orsakade av en bristande matchning mellan tillgångarnas och skuldernas känslighet mot förändringar i marknadskursernas nivå eller volatilitet.

Löptidsanalys, kassaflöde försäkringstekniska avsättningar Försäkringstekniska avsättningar f.e.r.

Förfaller inom	1 år	1-5 år	5-10 år	över 10 år
Bokfört värde	134,2	25,0	8,7	824,8

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	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Uppskattad slutlig skadekostnad i slutet av skadeåret	65 938	146 174	89 481	92 862	109 962	125 697	
Ett år senare	48 035	128 140	80 692	85 537	108 269		
Två år senare	44 496	124 550	88 627	83 769			
Tre år senare	46 491	124 394	87 042				
Fyra år senare	46 346	126 545					
Fem år senare	46 767						
Uppskattad slutlig skadekostnad 2022-12-31	46 767	126 545	87 042	83 769	108 269	125 697	578 090
Akkumulerade utbetalda försäkringsersättningar	46 767	124 526	86 761	83 050	100 268	56 186	497 556
Avsättning för oreglerade skador	-	2 019	282	719	8 001	69 512	80 533
Avsättning för oreglerade skador avseende tidigare år							1 014
Summa avsättning för oreglerade skador							81 547

Återförsäkringsrisk

Mottagen återförsäkringsrisk är risken för att kostnaderna för mottagen återförsäkring blir högre än förväntat. Den avgivna återförsäkringsrisken är kopplad till felaktigt eller bristande återförsäkringsskydd. Se vidare känslighetsanalysen i not 18. Återförsäkringsrisken kan delas in i två kategorier:

- **Koncentrationsrisk** (försäkring) definieras som risker för förluster relaterade till koncentrationer avseende motparter, kunder, geografiska områden eller branscher. 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.
- **Motpartsrisk** innebär att motparter inte fullgör sina åtaganden och att deras säkerheter inte längre täcker Bolagets fordringar. Motpartsrisken har Bolagets potentiellt mot återförsäkrare. De återförsäkringsbolag där Bolaget placerar återförsäkring har lägst rating A- enligt Standard & Poor, varför motpartsriskerna är begränsade.

FINANSIELLA RISKER

Den finansiella risken avser de risker som påverkar Bolagets möjligheter att nå målen för verksamheten på grund av finansiella händelser.

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

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

Bolagets övergripande hantering av finansiella risker består av att ha tydliga policys och instruktioner för förvaltningen av Bolagets tillgångar. Likaså att styrelsen årligen fastställer och övervakar risknivå och riskaptit inom kapitalförvaltningen.

Förvaltning av placeringstillgångar

Styrelsen i Bolaget har angett kriterier för att begränsa och kontrollera risk. Det underliggande arbetet utförs inom styrelsens finansutskott, som består av hela styrelsen. Styrelsen utvärderar Bolagets kapitalförvaltningsstrategi årligen. Riskfunktionen kontrollerar Bolagets samlade risker. Compliancefunktionen utför riskbaserad granskning av att externa och interna regelverk efterlevs. Kapitalförvaltningen sker i huvudsak internt, med låg transaktionsintensitet. Den finansiella risken innefattar följande kategorier:

Marknadsrisk

Marknadsrisken definieras som risken för att värdet på tillgångar och/eller skulder utvecklas ogynnsamt till följd av förändringar i marknadspriser. Bolaget delar in marknadsrisken enligt följande:

- **Fastighetsprisrisk** definieras som risken att nettovärdet av tillgångar och skulder minskar till följd av förändringar av marknadsvärdet på fastigheter. Cirka hälften 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 relativt 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.

- **Aktiekursrisk** definieras som risken att nettovärdet av tillgångar och skulder minskar till följd av förändringar av marknadsvärdet på aktier. Aktieportföljen, som huvudsakligen består av investeringar i svenska företag, omfattar 45 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. Se vidare Känslighetsanalys under not 18.
- **Ränterisk** definieras som risken att nettot av bolagets räntebärande tillgångar och skulder sjunker i värde till följd av förändringar i ränteläget. De räntebärande tillgångarna, sammanlagt 5 procent av kapitalet, utgörs dels av premielån till försäkringstagarna, dels av kassa och bankmedel. Såväl räntebaserade placeringar, aktieplaceringar och placeringar i fastigheter är beroende av ränteutvecklingen. Bolaget har inga räntebärande obligationer. Se vidare Känslighetsanalys under not 18.
- **Spreadrisk** (spridningsrisk) är risken för förluster till följd av ändringar i nivå eller volatilitet av differensen mellan marknadsräntor på obligationer med kreditrisk och värdepapper.
- **Valutakursrisk** definieras som risken för att nettot av bolagets tillgångar och skulder sjunker till följd av en växelkursförändring. Bolaget har en mindre andel placeringar i annan valuta än svenska kronor varför risken är begränsad.

Kreditrisk

Kreditrisken avser risk att motpart inte kan fullgöra sina betalningar och att eventuella säkerheter inte täcker fordran. 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 (81 mkr). Säkerheter finns enligt förmånsrättslagen (1970:979).

Kreditrisken kan delas in enligt följande:

- **Motparts-/emitterrisk** i placeringsportföljen definieras som risken för att en räntebärande placering förlorar i värde till följd av att emittenten nedgraderats ratingmässigt eller gått i konkurs.
- **Koncentrationsrisk** definieras som den extra risk som tillkommer av att 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

Likviditetsrisken definieras som risken för att Brandkontoret inte kan betala enligt befintliga åtaganden utan att kostnaderna för att säkerställa betalningsmedel ökar betydligt. 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.

AFFÄRSRISK

Affärsrisken innebär en direkt eller potentiell förändring eller händelse som ger negativa konsekvenser för verksamheten. Risk för förluster till följd av felriktade affärsbeslut, otillräckligt eller felaktigt genomförande av beslut eller oförmåga att reagera adekvat på förändringar i bolagets omvärld. Affärsrisken kan delas in i följande kategorier:

Strategisk risk

Den strategiska risken innebär risk för en framtida förändring eller händelse som ger negativa konsekvenser för verksamheten.

Produktrisk

Produktrisken är risken för förlust som beror på att försäkringsprodukter inte är anpassade till marknaden.

Intjäningsrisk

Intjäningsrisken utgörs av risken för förluster på grund av en oväntad nedgång i intäkter, från volymminskningar eller en oväntad ökning av kostnaderna relaterad till försäkringsrörelsen.

Ryktesrisk

Ryktesrisken är risken för potentiell förlust för Brandkontoret genom en försämring av anseende eller negativ uppfattning om företagets renommé bland kunder, motparter eller tillsynsmyndigheter.

Omvärldsrisk

Omvärldsrisken innebär risken för förlust till följd av förändringar utanför Brandkontoret, i exempelvis (världs-) politiskt eller (världs-) ekonomiskt läge.

OPERATIV RISK

Den operativa risken definieras som risken för förluster till följd av ej ändamålsenliga eller fallerade processer, personal, system eller yttre händelser, inbegripet legala risker och IT-risker. 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.

Operativ risk kan delas in i följande kategorier:

Personalrisk

Personalrisken är risken för organisationsförändringar och personalhantering som påverkar Bolaget negativt. Inom denna risk hanteras yrkesskada, personalhantering, omorganisation, diskriminering, expansion och nedläggning.

Immateriell risk

Den immateriella risken är risken för förlust på grund av fel antagande om t.ex. värde, levnadstid eller användbarhet av de immateriella tillgångarna.

Processrisk

Processrisken är sannolikheten för förlust grundad i att affärsprocesserna inte fungerar, är okända eller inte anpassade för ändamålet. Processrisken kan delas in i i följande underkategorier:

- *Säkerhetsrisk* (bedrägeririsk) är risken för förluster på grund av exponering mot externa eller interna oegentlighetsbrott.
- *IT-risk* avser risken för förluster på grund av IT-system som inte är tillgängliga efter en fördefinierad omfattning eller inte är tillräckligt säkra.
- *Legal risk* avser risken för ogenomförbara avtal (helt eller delvis), stämningar, ogynnsamma domar eller andra rättsliga förfaranden som stör eller påverkar verksamheten negativt.
- *Regelefterlevnadsrisk* är att betrakta som en typ av legal risk. Med regelefterlevnadsrisk menas den aktuella eller potentiella risken för påverkan på intäkter, kapital och/eller indraget tillstånd som uppstår till följd av överträdelse eller bristande efterlevnad av tillståndsrelaterade lagar, bestämmelser, avtal, interna regler eller etiska standarder.
- *Skatterisk* avser risker relaterade till skattestrategi, transfer pricing och skatteoptimering.
- *Redovisnings- och rapporteringsrisk* är risker kopplat till bokföring och rapportering. Intressekonflikt kan förklaras som en situation där två eller flera parter har intressen som kan vara eller faktiskt är motstridiga. Det kan handla om att intressekonflikten riskerar att leda till otillbörlig nytta eller otillbörlig skada för part, att part riskerar att bli/vara jävig, eller att part som ska vara oberoende riskerar att förlora sitt oberoende eller att oberoendet på annat sätt kan ifrågasättas.

KAPITAL OCH SOLVENS

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

Bolaget genomför årligen en egen risk- och solvensanalys (ORSA) för att säkerställa att Bolagets solvenskapital vid varje tidpunkt inklusive framåtriktade prognosscenarier, med god marginal är tillräckligt. Resultatet 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.

Bolaget säkerställer en effektiv kapitalhantering och en sund riskhantering genom att löpande säkerställa en tillräcklig kapitalnivå.

Styrelsen har fastställt som kapitalmål att kapitalbasen inte ska understiga 180 procent av solvenskapitalkravet med ett toleransintervall för solvenskvoten med en undre gräns på 150 procent. Kapitalkravet beräknas i enlighet med standardmodellen och rapporteras kvartalsvis till styrelse och ledning. Bolaget genomför i enlighet med regelverket en kvalitativ bedömning om Bolagets riskprofil avviker från de antaganden som ligger till grund för kapitalkravet enligt standardmodellen. Om den första kvalitativa analysen indikerar att avviken är väsentlig genomför Bolaget en kvantitativ analys. Hänsyn till kapitalbehovet ska alltid tas i samband med större affärsbeslut, större förändringar i placeringsportföljen eller beslut avseende Bolagets vinstdisposition.

Kapitalsituation, Solvens II:

	2022	2021
Kapitalbas	7 093,2	7 436,6
Kapitalkrav	3 418,6	3 674,7
Kapitalkvot	207 %	202 %

ÅTERFÖRSÄKRING

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 1 100 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 2 115 mkr. Vid en sådan skadehändelse skulle Bolaget i egen räkning maximalt bära skadekostnader på 1 040 mkr.

Från och med år 2022 är Bolaget inte med och tecknar ny risk i programmen för Mottagen återförsäkring. Kvarstående reserver avser endast tidigare års skador. För Räntekänslighetsanalys och Känslighetsanalys marknadsrisk, se not 18.

NOT 3 KAPITALAVKASTNING ÖVERFÖRD FRÅN KAPITALFÖRVALTNINGEN

Till försäkringsrörelsen har förts ränta på försäkringstekniska avsättningar (genomsnitt av ingående och utgående balans) beräknad efter statslåneräntan 2,31 procent (0,20) för fastighetsförsäkringen samt med Riksbankens styrränta 2,50 procent (0,69) på den eviga skulden för Allframtidförsäkringen.

NOT 4 DRIFTKOSTNADER I DEN TEKNISKA REDOVISNINGEN

	2022	2021
Administrationskostnader	17,0	17,0
Kostnad för provisioner i mottagen återförsäkring	0,0	0,0
Driftkostnader i den tekniska redovisningen	17,0	17,0

NOT 5 DRIFTKOSTNADER, KOSTNADSSLAGSFÖRDELAT

	2022	2021
Personalkostnader	27,3	26,5
Lokalkostnader	2,9	2,7
Övrigt	12,0	10,2
Totala driftkostnader	42,2	39,4
varav driftkostnader allokerade till		
skadereglering	- 13,0	- 11,0
fastighetsförvaltning	- 2,5	- 2,4
övrig kapitalförvaltning	- 9,7	- 9,1
Driftkostnader i den tekniska redovisningen	17,0	17,0

NOT 6 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER, MM

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

	2022	2021
Ersättning till revisorer	0,6	0,5
varav arvode för Revisionsuppdraget KPMG AB	0,6	0,5

Till de stämموvalda lekmannarevisorerna har utbetalats 16 (15) tkr vardera.

NOT 7 KAPITALFÖRVALTNING, INTÄKTER

	2022	2021
Hysesintäkter från byggnader och mark	122,3	117,8
Erhållna aktieutdelningar	101,9	116,3
<i>Ränteintäkter</i>		
Obligationer, andra räntebärande värdepapper och övriga lån	6,5	8,2
Övriga ränteintäkter	1,0	2,2
<i>Realisationsvinster, netto</i>		
Aktier	61,3	257,9
Obligationer	0,0	0,0
Intäkter från kapitalförvaltningen	293,0	502,4

NOT 8 KAPITALFÖRVALTNING, KOSTNADER

	2022	2021
Drift- och underhållskostnader för fastighetsförvaltningen	70,5	62,8
Övriga kapitalförvaltningskostnader	9,9	9,6
Kostnader i kapitalförvaltningen	80,4	72,4

NOT 9 SKATTER

	2022	2021
Resultat före skatter	- 326,8	1 881,8
Skatt enligt gällande skattesats	67,3	- 387,6
Justering ej avdragsgilla kostnader	- 0,3	- 0,1
Justering skatt på upplupet övervärde, ändrad skattesats	0,0	0,0
Skatt på investeringsfonder	- 1,8	- 9,4
Skatt på avskrivningar fastigheter	1,3	1,3
Redovisad skattekostnad*	66,5	- 395,8
Effektiv skattesats	20,4 %	21,0 %

*Följande ingår i redovisad skattekostnad:

Aktuell skatt	- 57,7	- 100,7
Uppskjuten skatt	124,2	- 295,1

Redovisade skattefordringar och -skulder är fördelade enligt följande:

	2022	2021
Övervärden i:		
Byggnader och mark	893,4	839,0
Aktier och andelar, placeringstillgångar	520,9	699,4
Obligationer och ränteplaceringar	- 0,1	0,0
Uppskjuten skatteskuld	1 414,2	1 538,4
Aktuell skatt	57,7	100,7
Inbetald preliminär skatt	- 68,1	- 68,0
Aktuell skatteskuld	- 10,4	32,7
Skatteskulder	1 403,8	1 571,1

Inga underskottsavdrag finns.

NOT 10 BYGGNADER OCH MARK

	2022	2021
Ingående verkligt värde	4 358,0	3 903,0
Orealiserade värdeförändringar	264,0	455,0
Utgående verkligt värde	4 622,0	4 358,0

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, dvs 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 stabil marknad första halvåret 2022 har bidragit till att fastigheters värde har fortsatt att stiga i nominella termer. Hyrorna för lokaler har omförhandlats i takt med att avtal förfaller, vilket ger en höjd värdering. Effekten av omförhandlade lokalkontrakt var mindre 2022 än tidigare år. Hyrorna har kommit ikapp och hyresmarknaden har börjat plana 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 första halvåret varit förhållandevis gynnsam för fastigheter i Stockholms innerstad. Den gynnsamma konjunkturen och låga ränteläget har tillsammans skapat en god grund för värdeökningen första halvåret. Marknadsvärdet har hållit sig trots oro och inflation. Jämfört med den rådande höga inflationen är värdeutvecklingen måttlig i reala termer.

Årets värdehöjning är lägre än förra året, delvis till följd av höjda avkastningskrav i marknaden och höjda drift- och underhållskostnader. Indexerade lokalkontrakt fick en hyresuppräknings enligt KPI för oktober med 10,85 procent fr o m 2023-01-01, vilket gett en god motvikt till de något höjda avkastningskraven och de höjda driftkostnaderna i andra halvårets värderingar. Bostadshyrorna beräknades höjas med 5 procent fr o m 2023-02-01 då förhandlingarna inte var klara och ligger till grund för värderingen. Hyresbostadsfastigheter är fortsatt efterfrågade och utbudet på marknaden begränsat.

Hyresintäkterna från bostäderna respektive lokalerna är

relativt jämnstora. Värdeökningen för hela fastighetsportföljen blev 6,1 procent under året. Totalavkastningen blev 7,3 procent.

Driftnetto

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

Avkastningskrav

Avkastningskravet har generellt sett stigit. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. De två kontorsfastigheterna har ett avkastningskrav om 3,35 – 3,68 procent (3,10 – 3,49). Blandfastigheterna (bostäder och kontorslokaler) har ett avkastningskrav på 1,33 – 3,13 procent (1,37 – 3,09). Det genomsnittliga avkastningskravet uppgår till 2,02 procent (2,00) och det viktade direktavkastningskravet till 2,43 (2,35). Det totala värdet uppgår då till 4 622,0 mkr (4 358,0), varav blandfastigheterna till 4 014,0 mkr (3 761,0) och kontorsfastigheterna 608,0 mkr (597,0). Brandkontoret inryms på två plan i fastigheterna Aglaurus 1 & 2 i Gamla Stan. Fastigheterna värderas till 239 mkr (242,0).

Årets förändring av det realiserade resultatet avseende fastigheter uppgick till 264,0 mkr (455,0).

BLANDFASTIGHETER

Beteckning	Adress	Anskaffningsår	Bostadsarea m ²	Lokalarea m ²
Liljan 25	Odengatan 100	1935	1 799	745
Sjökatten 16, 17, 18	Sveavägen 82 – 88	1947	5 441	3 769
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
Marketenteriet 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	343
Arbetaren 14	Fridhemsg 36 – 38	1969	3 230	1 218
Loket 10	S:t Eriksplan 7	1989	1 325	290
Taptot 12	Hedinsgatan 9	1992	2 302	92
Haubitsen 4	Furusundsgatan 10	1992	2 966	0
Rekryten 3	Gyllenstiernsg. 16	1994	1 844	457
Tallen 12	Östermalmsg. 39	1995	1 087	1 304
Sparbössan 2	Birger Jarlsg. 34	2002	920	1 856
Summa			37 436	14 393

Blandfastigheter	2022	2021
Summa verkligt värde, mkr	4 014,0	3 761,0
Verkligt värde, kronor per m ²	77 447	72 547
Ytvakansgrad, %	2,5%	3,1%
Direktavkastning, %	1,0%	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	–	3 076
Summa			–	4 984

Kontorsfastigheter	2022	2021
Summa verkligt värde, mkr	608,0	597,0
Verkligt värde, kronor per m ²	121 990	119 855
Ytvakansgrad, %	10,6 %	11,7 %
Direktavkastning, %	2,2 %	1,8 %

BLANDFASTIGHETER OCH KONTORSFASTIGHETER

	Bostadsarea m ²	Lokalarea m ²
Summa totalt	37 436	19 377

Blandfastigheter och kontorsfastigheter	2022	2021
Totalt verkligt värde, mkr	4 622,0	4 358,0
Verkligt värde, kronor per m ²	81 355	76 694
Ytvakansgrad, %	3,2 %	3,8 %
Direktavkastning, %	1,2 %	1,3 %

NOT 11 AKTIER I KONCERNFÖRETAG

Innehav i dotterföretag	Säte	Antal andelar	Andel i %	Ägarandel 2022 i %	Ägarandel 2021 i %	22-12-31 Redovisat värde tkr	21-12-31 Redovisat värde tkr
Aglaurus AB Stockholm 556779-2535		1 000	100	100	100	100	100

NOT 12 AKTIER OCH ANDELAR

	2022	2021
Ingående bokfört värde	4 615,1	3 762,6
Årets förvärv	373,4	28,5
Årets avyttringar	- 85,7	- 411,2
Realisationsresultat	61,3	257,7
Årets förändring verkligt värde	- 866,6	977,5
Utgående bokfört värde	4 097,5	4 615,1

Bolag	Antal	Anskaffningsvärde	Verkligt värde
-------	-------	-------------------	----------------

Noterade aktier

<i>Råvaror</i>			
Boliden	200 000	18,3	78,3
SCA B	640 000	6,8	84,4

Industri

ABB	765 000	49,2	241,9
Accelleron Industries	38 250	3,2	8,3
Alfa Laval	216 300	31,7	65,1
Alleima	204 600	1,8	7,9
Atlas Copco A	2 000 000	22,5	246,2
Autoliv SDB	42 500	24,4	33,8
Billerud	120 000	15,0	15,3
Epiroc A	500 000	7,5	94,9
Lindab International	300 000	22,2	38,2
NCC A	73 000	12,7	7,1
Sandvik	1 023 000	33,0	192,7
Skanska B	800 000	33,4	132,0
SKF B	350 000	41,8	55,7
Volvo A	850 000	30,2	168,4
Bilia A	180 000	10,3	20,6

Konsumentvaror

Axfood	400 000	31,1	114,4
Cloetta B	600 000	15,1	12,5
Electrolux B	175 000	7,6	24,6
Electrolux Professional B	175 000	1,2	7,7
Hennes & Mauritz B	283 000	45,2	31,8
Husqvarna B	310 000	12,0	22,7
MIPS	93 000	4,3	40,0

Hälsovård

AstraZeneca	125 000	12,7	175,4
Elektro B	600 000	9,4	37,7
Essity B	431 100	18,3	117,8
Gefinge B	350 000	37,4	75,7
Arjo B	350 000	7,7	13,6

Finans

Handelsbanken A	955 000	22,8	100,4
Hufvudstaden A	327 500	6,5	48,6
Industrivärden A	14 692	4,1	3,7
Investor B	902 000	48,5	170,1
Lundbergföretagen B	240 000	4,5	106,6
Nordea Bank	140 208	15,0	15,7
Ratos B	780 000	39,1	32,4
SEB A	680 000	13,8	81,6

Media och tjänster

Intrum	37 500	7,2	4,7
Scandic Hotels group	150 000	11,3	4,8
Securitas B	240 000	28,6	20,9

Telekommunikation

Tele2 B	337 500	25,8	28,7
Telia Company	425 000	19,1	11,3

Summa svenska noterade aktier **811,3** **2 794,1**

Bolag	Antal	Anskaffningsvärde	Verkligt värde
-------	-------	-------------------	----------------

Noterade fonder

Lannebo Småbolag Select	150 587	12,8	95,1
Lannebo Microcap	208 829	46,2	225,0
Rhenman & Partners FundRC2	116 598	20,0	95,3
SEB Global Exposure Fund IC	2 231 015	350,2	331,3
SEB Sverigefond Småbolag C/R	372 774	183,6	189,4

Summa noterade fonder **612,9** **936,1**

Onoterade placeringar

Cevian Capital Fund II	1	46,1	181,1
Lannebo Fonder AB	240 000	2,2	17,7
Thule Boyout Fund I-VI	85 574	79,5	130,2
Valedo Partners Fund II AB	5 000	16,8	38,4

Summa onoterade placeringar **144,5** **367,3**

Summa aktier och andelar totalt **1 568,7** **4 097,5**

NOT 13 OBLIGATIONER OCH ANDRA RÄNTEBÄRANDE VÄRDEPAPPER

	2022	2021
Ingående bokfört värde	0,0	-
Årets förvärv	150,0	-
Årets avyttringar	0,0	-
Realisationsresultat	0,0	-
Årets förändring verkligt värde	- 0,4	-
Utgående bokfört värde	149,6	-

Emittent	Anskaffningsvärde	Verkligt värde
SEB Korträntefond	150,0	149,6
	150,0	149,6

NOT 14 KLASSIFICERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Bolaget tillämpar IFRS 7 för finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen.

Därmed krävs upplysningar om värdering till verkligt värde per nivå i följande verkligt 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)

Nivå 1

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

Nivå 2

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

Nivå 3

I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbara 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 premielån, private equity investeringar, onoterade aktier samt personallån där handel med instrumenten i princip ej finns. Private equity, som motsvarar 168,5 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 känd framtida exitkurs använts, alternativt har liknande värdeutveckling som för fonderna erhållits från motpart.

Tillgångar värderade till verkligt värde

	Instrument med publicerade prisnoteringar på en aktiv marknad (nivå 1)		Värderingsmodell baserad på observerbara marknadsdata (nivå 2)		Värderingsmodell baserad på icke observerbara marknadsdata (nivå 3)		Totalt	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar	3 730,2	4 306,0	181,1	176,5	186,3	132,8	4 097,6	4 615,2
Obligationer och andra räntebärande värdepapper samt övriga lån	149,6	83,0	0,0	0,1	82,6	0,8	232,2	83,8
Summa	3 879,8	4 388,9	181,1	176,6	268,9	133,6	4 329,8	4 699,1

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		Totalt	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	132,8	91,3	0,8	3,4	133,6	94,7
Totala vinster och förluster redovisade via resultaträkningen	53,9	19,7	–	–	53,9	19,7
Köp, emitteringar och avräkningar/regleringar	99,1	22,8	–	0,1	99,1	22,9
Försäljningar och avräkningar/regleringar	– 17,4	– 1,0	– 0,2	– 2,7	– 17,6	– 3,7
Utgående balans	268,4	132,8	0,5	0,8	268,9	133,6

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

Den kreditriskexponering, inklusive betydande koncentrationer av kreditrisk, förknippad med de finansiella tillgångarna som värderas till upplupet anskaffningsvärde bedöms som väldigt låg. Koncentrationsrisken är t ex minskad genom att kundfordringarna avser ett större antal kunder - ingen enskild stor. Eventuella 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.

	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Låne- och kundfordringar till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde / verkligt värde	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Kassa och bank	247,3	749,0	–	–	247,3	749,0
Obligationer och förlagslån	149,6	–	–	–	149,6	–
Aktier och andelar	4 097,6	4 615,2	–	–	4 097,6	4 615,2
Övriga tillgångar (kundfordringar, fordringar, återförsäkring, premielån)	5,5	–	104,4	119,5	109,9	119,5
Summa	4 500,0	5 364,2	104,4	119,5	4 604,4	5 483,7
Skulder	92,4	125,4	64,7	–	157,1	125,4
Summa	92,4	125,4	64,7	–	157,1	125,4

**NOT 15 NETTOVINST ELLER NETTOFÖRLUST
PER KATEGORI AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR**

	2022	2021
<i>Lånefordringar och övriga fordringar</i>		
Kassa och bank, mm	0,8	2,9
Premielån	5,5	5,6
Aktier och andelar	164,1	1,4
Räntebärande värdepapper	0,1	0,0
Fastigheter	54,3	0,2
	224,8	10,0
<i>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen</i>		
Obligationer och förlagslån	- 0,4	0,0
Aktier och andelar	- 866,6	1 351,7
Fastigheter	264,0	512,2
	- 603,0	1 863,9
Summa	- 378,2	1 873,9

NOT 16 ÖVRIGA LÅN

Av totala beloppet om 82,6 utgör 82,1 mkr (83,0) 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	247,3	0,0	0,0	0,0	247,3
Övriga lån	0,0	1,0	4,8	226,4	232,2
	247,3	1,0	4,8	226,4	479,5

Mer information om likviditetsrisk finns beskrivet i not 2.

NOT 18 KÄNSLIGHETSANALYS

		2022	
		Inverkan på vinst före skatt	Inverkan på eget kapital
<i>Teckningsrisk i direktförsäkringen</i>			
1 % förändring i totalkostnadsprocent	+/-	1,4	1,2
1 % förändring i premienivå	+/-	1,8	1,4
1 % förändring i skadekostnad	+/-	1,3	1,0
10 % förändring i premier för avgiven återförsäkring	+/-	- 1,4	- 1,1
<i>Reservsättningsrisk i direktförsäkringen</i>			
10 % förändring i reservsättning	+/-	8,2	6,5
<i>Aktiekursrisk</i>			
10 % förändring i aktiekurser	+/-	409,8	325,3
<i>Ränterisk</i>			
1 % parallell förflyttning i räntenivån	+/-	0,1	0,0
<i>Fastighetsrisk</i>			
Direktavkastningskravet ökar med 0,25 %-enheter	+	- 476,3	- 378,2
Direktavkastningskravet minskar med 0,25 %-enheter	-	635,4	504,5

NOT 19 OBESKATTADE RESERVER

	2022	2021
Säkerhetsreserv	100,2	142,2
	100,2	142,2



NOT 20 EJ INTJÄNADE PREMIER OCH KVARDRÖJANDE RISER

	2022			2021		
	Brutto	Varav återförsäkring	Varav direktförsäkring	Brutto	Varav återförsäkring	Varav direktförsäkring
Ingående balans	898,4	0,3	898,1	886,9	0,3	886,6
Premieinkomst	192,3	0,0	192,3	180,4	3,6	176,7
Intjänade premier under perioden	- 179,7	0,0	- 179,7	- 168,9	- 3,6	- 165,2
Utgående balans	911,0	0,3	910,7	898,4	0,3	898,1

Av den totala avsättningen utgör 843,0 mkr Allframtidspremier som aldrig ska resultatföras ej heller återbetalas.

NOT 21 OREGLERADE SKADOR

	2022			2021		
	Summa	Varav återförsäkring	Varav direktförsäkring	Summa	Varav återförsäkring	Varav direktförsäkring
Ingående balans	74,1	0,6	73,5	72,7	5,0	67,8
Förväntad kostnad för skador som inträffat under den innevarande perioden	118,9	0,0	118,9	103,9	- 0,4	104,3
Inträffade men ej rapporterade skador	6,8	0,0	6,8	6,1	0,0	6,1
Utbetalt/överfört till försäkringsskulder eller andra kortfristiga skulder	- 106,3	0,0	- 106,3	- 100,9	- 4,0	- 97,0
Förändring av förväntad kostnad för skador som inträffat under tidigare år (avvecklingsresultat)	- 11,8	- 0,5	- 11,3	- 7,7	0,0	- 7,7
Utgående balans	81,7	0,1	81,6	74,1	0,6	73,5

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

NOT 22 ÖVRIGA SKULDER

	2022	2021
Ej lyft utdelning	34,9	35,2
Leverantörsskulder	15,4	11,9
Fastighetsskatt	8,0	6,8
Övrigt	12,5	12,1
	70,8	65,9

NOT 23 STÄLLDA PANTER, EVENTUALFÖRPLIKTELSE OCH ANDRA ÅTAGANDEN

	2022	2021
Ställda pantar:		
<i>För försäkringstagarnas räkning registerförda tillgångar, verkliga värden fördelade på tillgångsslag</i>		
Byggnader och mark	784,2	680,0
Andra aktier och andelar	200,6	258,4
Eventualförpliktelser:		
Andra åtaganden	96,8	81,7
	1 081,6	1 020,1

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

	2022		2021	
	Antal	varav män	Antal	varav män
Medeltalet anställda				
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

	2022		2021	
	Löner	Sociala kostnader (varav pension)	Löner	Sociala kostnader (varav pension)
Styrelse och VD	4,7	2,7 (1,1)	4,3	2,4 (1,0)
Anställda	11,8	8,2 (3,5)	11,0	7,8 (3,5)
Totalt	16,5	10,9 (4,6)	15,3	10,2 (4,4)

Fördelning av kostnadsförda totala ersättningar

	2022		2021	
	Fast ersättning	Rörlig ersättning	Fast ersättning	Rörlig ersättning
Anställda i ledande position, 4 personer (4)	7,4	0,0	6,7	0,1
Övrig personal, 10 personer (10)	6,7	1,0	6,4	1,0
Totalt alla anställda, 14 personer (14)	14,1	1,0	13,1	1,1

Ersättningar under året	2022	2021
Intjänade ersättningar under räkenskapsåret	14,1	13,1
Utbetalda ersättningar under räkenskapsåret	15,1	14,2
- varav intjänade under räkenskapsåret	14,1	13,1
- varav intjänade tidigare år	1,0	1,1

Till styrelsens ledamöter, som inte är anställda i bolaget, utgår arvode enligt bolagsstämans beslut. Vid bolagsstämman i maj 2022 beslöt att styrelsen ska erhålla ett arvode om sammanlagt 1 388 000 kr (1 288 000).

Bonus till de anställda utgår efter beslut av styrelsen. Ledande befattningshavare omfattas inte av bonusprogrammet. Risk och compliancefunktionerna omfattas aldrig av bonusprogrammet. För 2022 utgår bonus i en ny modell baserat på det försäkrings-tekniska resultatet inom fastighetsförsäkringsrörelsen, budget och NKI målet. Bakgrunden till bonussystemets uppbyggnad är att ge incitament till personalen att arbeta med premie- och självrisk-nivåer, 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. 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 2022 uppgår det sammanlagda bonusbeloppet till 970 220 kr (1 015 209) 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 2,6 månadslöner.

NOT 26 ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättningar och övriga förmåner under året, tkr	Grundlön styrelse-arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pen-sioner	Summa 2022	Summa 2021
Styrelsens ordf. Hans Benndorf	322				322	292
Styrelsens vice ordf. Christina Holmbergh	246				246	228
Styrelseledamot Gustav Karner	195				195	180
Styrelseledamot Tomas Hermansson	195				195	180
Styrelseledamot Carl-Johan Kastengren	195				195	180
Styrelseledamot Hans Sterte	195				195	180
Vd, Birger Lövgren	3 377	-	23	1 056	4 456	4 066
Andra ledande befattningshavare	4 005	-	77	1 700	5 782	5 290
Summa	8 730	-	100	2 756	11 586	10 596

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.

NOT 27 NÄRSTÅENDE

Utöver dotterbolag och styrelse finns inga närstående. Inga köp eller försäljningar med närstående har genomförts.

NOT 28 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	2022	2021
Ingående bokfört värde	1,2	0,0
Årets avsättning	- 1,2	1,2
Utgående bokfört värde	0,0	1,2

NOT 29 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämans förfogande står

Balanserade vinstmedel	6 760 897 602
Årets resultat	- 260 319 812
Summa kronor	6 500 577 790

Styrelsen förslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till utdelningsberättigade försäkringstagare utdelas	160 038 358
I ny räkning överföres	6 340 539 432
Summa kronor	6 500 577 790

NOT 30 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Det har efter den 31 december 2022 inte uppkommit händelser som väsentligt påverkar bolagets verksamhet eller finansiella ställning.

Stockholm den 29 mars 2023

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 2023

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 2022.

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 2022 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 revisorsförordningen (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

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

5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Avsättning för oreglerade skador

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

Beskrivning av området	Hur området har beaktats i revisionen
Bolagets försäkringstekniska avsättningar, bestående av ej intjänade premier och kvardröjande risker om 911,0 MSEK samt oreglerade skador om 81,7 MSEK uppgår totalt till 992,7 MSEK. Ej intjänade premier och kvardröjande risk består av allframtidsförsäkring där 95% av årets premie sätts av till posten ej intjänade premier och kvardröjande risk. Denna avsättning kvarstår i evig tid. Oreglerade skador är ett område som innefattar betydande bedömningar avseende osäkra framtida utfall, främst avseende tidpunkt och storlek för inträffade skador. Avsättning för kända men oreglerade skador görs enligt principen om bästa skattning med tillägg för beräknade återstående skaderegleringskostnader. Avsättningen för inträffade men ännu inte inrapporterade skador (IBNR) omfattar kostnader för inträffade men ännu okända skador. Beloppet är en uppskattning baserad på historiska skademönster och avvecklingstid. En felaktig tillämpning av antaganden, eller användande av olämpliga värderingsmodeller, kan påverka värderingen av avsättningen för oreglerade skador varför detta bedöms vara ett område av särskild betydelse i vår revision.	Vi har tagit del av och utvärderat värderingen av avsättningen för oreglerade skador. Vi har med hjälp av KPMGs interna specialister på aktuariella frågor bedömt de modeller och antaganden 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.

Värdering av Byggnader och mark

Se redovisningsprinciper och Not 10 i årsredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området	Hur området har beaktats i revisionen
Posten Byggnader och mark inom Placeringsstillgångar uppgår till 4 622 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, kvalifikationer och erfarenhet. I tillägg har vi även kontrollerat att använd värderingsmetod är i enlighet med normgivning och branschpraxis, särskilt avseende antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser. För ett urval av tillgångarna har vi även kontrollerat riktigheten i delar av den information som ligger till grund för värderingen. Ett urval av de väsentliga uppskattningar och bedömningar som tillämpats i beräkningarna har utvärderats mot information från externa källor. Vi har också kontrollerat fullständigheten i de underliggande fakta och omständigheter som presenteras i upplysningarna i årsredovisningen och bedömt om informationen är tillräckligt omfattande för att förstå företagsledningens bedömningar.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som är ansvarig för annan information. Annan information består av verksamhetsinformation.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen, som inleds med förvaltningsberättelse och avslutas med styrelsens underskrifter, 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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

oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stockholms Stads Brandförsäkringskontor för år 2022 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 12 maj 2022. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2019.

Stockholm den 29 mars 2023

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, Idun Livförsäkring AB samt styrelseledamot i Primrose Partners.



Christina Holmbergh,
vice ordförande

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

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Heba AB, Lansen AB, LFE Fastighets AB, Fastighetsägarna Stockholms lokalavdelning för Östermalm/Lidingö, med flera.



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 Trecore Fastigheter AB och Stadsutvecklingarna i Värtahamnen AB samt ledamot i Hifab Group AB, Fastighetsnytt Förlags AB och HållBo 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 AB:s 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, Sadelmakaren J Fagerbergs Pensionsinrättning 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 Senior Partner på House of Reach AB.

Tidigare har Hans arbetat som kapitalförvaltningschef på Alecta och Skandia samt varit Finansdirektör på Länsförsäkringar AB.

VD

Birger Lövgren

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 för 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 Kristina Ränk, Kristoffer Wilhelmsson, Eric Ericson

VALBEREDNING

Erik Bodin, sammankallande, Gunilla Ericsson Bye och Johan Ljungberg

AKTUARIE

Elinore Gustafsson, Aktuariegruppen

ADMINISTRATION



Birger Lövgren
VD



Olle Hillbert
IT-CHEF



Nadja Reyes
ADMINSTRATÖR



Eva Björsbo
EKONOMICHEF



Kristina Unger
REDOVISNINGSANSVARIG



Eric McLain
EKONOMIASSISTENT

FÖRSÄKRING



Karin Hallberg
FÖRSÄKRINGSCHEF



Magnus Holmberg
KUND- OCH
FÖRSÄLJNINGSANSVARIG



Annely Cekredzi
MARKNADSKOORDINATOR



Michael Truwert
JURIST



Gunilla Sundell
SKADEREGLERARE



Bo Larsson
SKADEINSPEKTÖR



Robert Gustafson
SKADEINSPEKTÖR



Stefan Signer
SKADEINSPEKTÖR



Mats Larsson
SKADEINSPEKTÖR

ORDLISTA

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

Avsättning för ej intjänade premier En skuldpost som motsvarar den del av premieinkomsten som vid bokslutet 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 ränteintäkter.

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

FTA Försäkringstekniska avsättningar.

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

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, TT. TRYCK BRANDFACTORY, 2023.

2023

Valsammanträde för val av ledamöter till överstyrelsen: 28 mars

Ordinarie bolagsstämma med överstyrelsen: 4 maj

Årsredovisning: april

Delårsrapport: augusti

2024

Valsammanträde: 9 april

Ordinarie bolagsstämma: 16 maj

Årsredovisning: april

Delårsrapport: augusti

2025

Valsammanträde: 8 april

Ordinarie bolagsstämma: 8 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