

ÅRSREDOVISNING

2018



BRANDKONTORET

Fastighetsförsäkring i Stockholm

ETABLERAT 1746



INNEHÅLL

- | | | | |
|----|---|----|---|
| 3 | ÅRET I KORTHET | 18 | FINANSIELL INFORMATION
OCH NOTER |
| 4 | BRANDKONTORETS VD HAR ORDET
Fokus skapar framgång | 19 | Förvaltningsberättelse |
| 6 | FÖRÄNDRAT KLIMAT
Stockholm blir varmare och regnigare | 20 | Utdelning |
| 8 | SKADEFÖREBYGGANDE
Bostadsrättsförening på utbildning | 21 | Femårsöversikt |
| 10 | FÖRSÄKRINGAR
Uti huset No 6 vid Norrmalms Torg | 22 | Resultatanalys |
| 12 | SKADEREGLERING
Efter branden | 23 | Resultaträkning |
| 14 | INTERVJUER MED AVGÅENDE
STYRELSEMEDLEMMAR
Nu lämnar vi över stafettpippen | 24 | Balansräkning |
| 17 | NOTERAT PÅ STAN | 25 | Kassaflödesanalys och
Förändring av eget kapital |
| | | 26 | Placeringstillgångar |
| | | 27 | Noter till de
finansiella rapporterna |
| | | 39 | Revisionsberättelse |
| | | 41 | Styrelse, revisorer, aktuarie
och valberedning |
| | | 42 | Medarbetare |
| | | 43 | Ordlista |
| | | 44 | VALSAMMANTRÄDE
OCH BOLAGSSTÄMMA |





- **BRANDEN NARVAVÄGEN** En stor brand utbröt den 4 april i Portugals ambassad på Narvavägen. Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret och branden är den mest omfattande skadan som Brandkontoret hanterat på 200 år.
- **RESULTATET** Det tekniska försäkringsresultatet på nästan 39 mkr är det tredje bästa någonsin och rörelseresultatet uppgår till 157 mkr.
- **FÖRÄNDRING STYRELSEN** Inga förändringar har skett i styrelsen under året. Maximal tid som man enligt bolagsordningen får sitta i styrelsen är 8 år. Det innebär att ledamöterna Lars-Göran Orrevall och Jan Ellström lämnar styrelsen vid bolagsstämman 2019.
- **FÖRÄNDRING PERSONAL** Brandkontoret har förstärkt personalstyrkan med Nadja Reyes, administration och Eric McLain, ekonomi.
- **SKADEFÖREBYGGANDE UTBILDNING** Brandkontoret har hållit utbildning i skadeförebyggande arbete för ett 50-tal bostadsrättsföreningar.
- **STOCKHOLM I VÅRA HJÄRTAN** Under året har Brandkontoret sponsrat bland annat Stadsmissionen och Min Stora Dag.

	2018	2017	2016	2015	2014
Premieinkomst (mkr)	160,8	147,5	141,8	148,5	146,9
Skadekostnadsprocent netto, Årsförsäkring	66,8 %	32,2 %	84,4 %	64,4 %	72,5 %
Totalkostnadsprocent netto, Årsförsäkring	77,9 %	46,6 %	98,4 %	79,6 %	85,3 %
Försäkringsrörelsens resultat (mkr)	38,6	64,6	5,0	25,2	23,8
Rörelseresultat (mkr)	157,2	175,3	114,0	140,7	123,9
Totalavkastning	- 2,1 %	9,0 %	12,5 %	12,6 %	12,6 %
Placeringsstillgångar inkl. likvida medel (mkr)	5 848,1	6 129,7	5 729,2	5 315,4	4 809,8
Utdelning* (mkr)	140,2	139,6	112,8	147,1	133,0

* För 2018: Styrelsens förslag

Fokus skapar framgång

**Ett år har passerat sedan jag tillträdde som vd för Brandkontoret.
Ett år där jag har fått insikt i verksamheten och möjlighet att fördjupa mig
i det som vårt företag drivs av, Brandkontorets primus motor.**

Det jag har funnit, den allra starkaste drivkraften i företaget, är vårt absoluta fokus på kunden. Självklarerier kan tyckas när våra försäkringstagare också är våra ägare, men det finns ett genuint intresse för, och kunnande om, våra kunder som jag vill påstå är unikt även i den kundägda världen. Att vi har förmågan att vara så nära våra kunder är en konsekvens av att vi har blivit vid vår läst. Verksamheten är renodlad – endast fastighetsförsäkring och endast i Stockholms län.

En annan iakttagelse som jag gjort under min första tid här är hur innovativt företaget varit genom åren. När Brandkontoret grundades var det ett initiativ som låg i absolut framkant i världen. Själva uppfinningen av ett försäkringssystem var i sin linda vid den tiden och Stockholms framsynta fastighetsägare såg till att detta blev möjligt, dåtidens superentreprenörer. Många hävdar att etableringen av försäkringssystemet är lika grundläggande som uppfinningen av pengar, en grund för framväxt och välfärd i ett modernt samhälle.

Som ny vd i Brandkontoret är jag glad och stolt över att se kompetensen hos alla medarbetare. Jag har fått se hur väl vår skadereglering fungerar när vi verkligen sätts på prov, dels genom att följa arbetet med den spektakulära branden på Narvavägen och dels den rekordsnabba återställningen av huset på Jakobsbergsgatan. Händelser som gör att vi ständigt påminns om vikten av det försäkringsskydd vi arbetar med.

Strategi- och utvecklingsplan

Ytterligare tidsnedslag i företagets historia visar att Brandkontoret legat i framkant på flera sätt; utformning av brandförsvar, formulering av försäkringsprodukter, utbildning i skadeförebyggande åtgärder för att nämna några exempel. Denna utveckling ska vi fortsätta att driva.

Vi har under året arbetat med att ta fram en förnyad strategi- och utvecklingsplan. Styrelsen, ledningsgruppen och alla medarbetare har deltagit i arbetet på olika sätt. Därtill har vi genomfört ett stort antal möten i mindre grupper med överstyrelsens ledamöter. Planen kommer att präglas av varsam utveckling av ett väl fungerande koncept.

Nutidsfrågor

Medan vi funderat kring framtidsfrågor har vi arbetat desto mer konkret med nutidsfrågor. Främst har det handlat om att utveckla företagsstyrningssystemet, system för riskkontroll och många andra ordningsfrågor som är nödvändiga i ett försäkringsbolag som vill vara nummer ett i sin nisch på 2000-talet. Frågor som också blir viktigare och viktigare, inte minst med hänsyn till ny lagstiftning som exempelvis GDPR.

Vi har även arbetat tillsammans med Einar Mattsson för att fintrimma förvaltningen av Brandkontorets stolta fastighetsbestånd i Stockholms innerstad. Efter en inkörningsperiod tycker jag att den verksamheten nu börjar fungera riktigt bra!



*"Det jag har funnit,
den allra starkaste drivkraften
i företaget, är vårt absoluta
fokus på kunden."*

Resultat

Verksamheten har under året präglats av fler skador än föregående år, den dyraste brandskadan på 200 år, fallande aktiekurser samt en och annan utmaning i våra fastigheter. Men vi har haft fokus och det har möjliggjort god kostnadskontroll, tillväxt i försäkringsaffären och åtgärder för stigande lönsamhet i fastighetsrörelsen. Summa summarum har detta lett fram till ett mycket bra verksamhetsresultat för 2018.

Det tekniska försäkringsresultatet på nästan 39 mkr är det tredje bästa någonsin och det totala rörelseresultatet når 157 mkr.

Aktiemarknadens nedgång under året, särskilt under senhösten, har vi däremot inte kunnat påverka. Aktieportföljen har tappat drygt 10% av sitt värde vilket motsvarar cirka 300 mkr. Portföljen är dock investerad i stabila svenska bolag och den kommer på ett naturligt sätt att följa aktiemarknadens svängningar.

Mycket av värdenedgången har återhämtats under första delen av 2019.

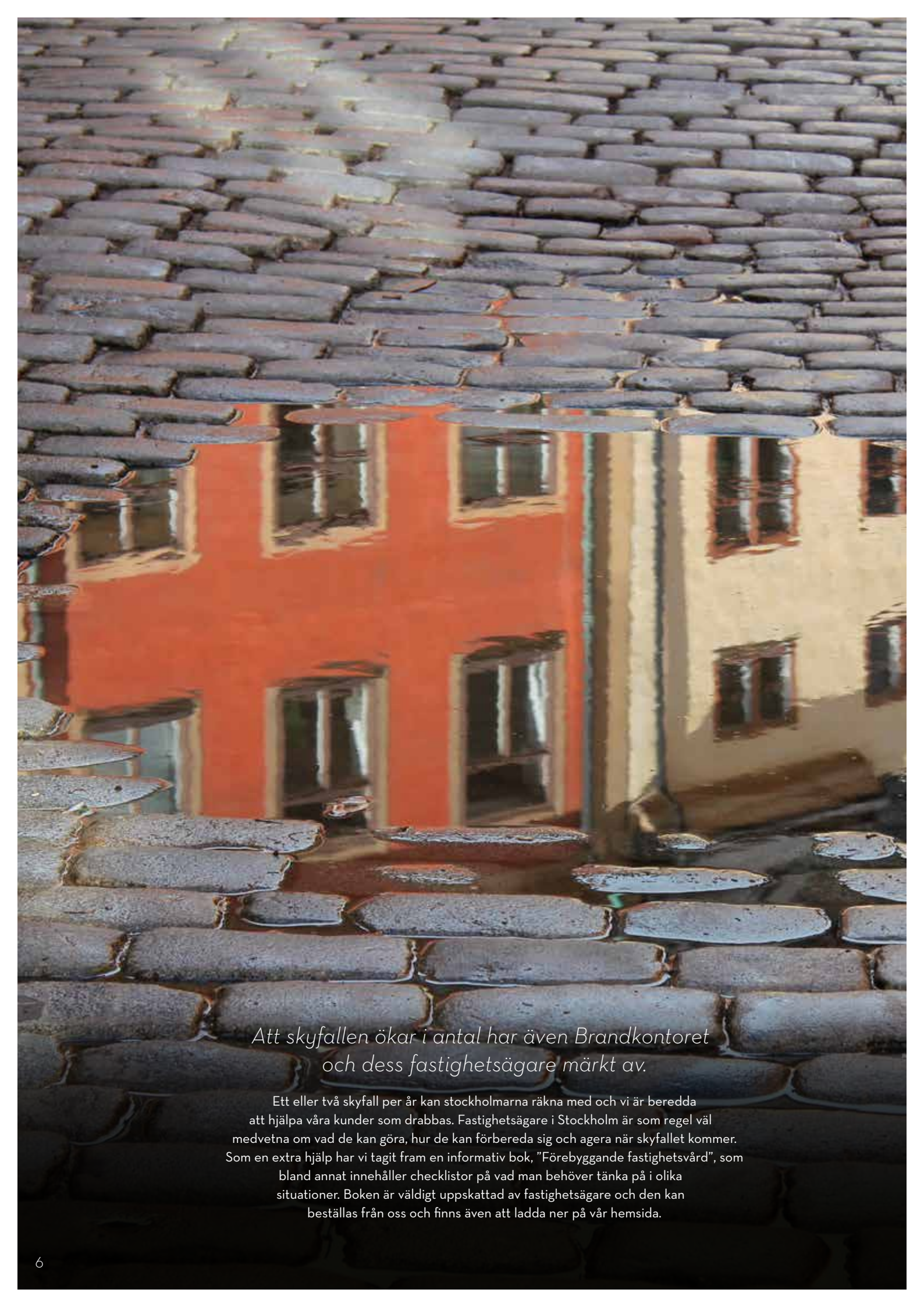
Brandkontorets totala resultat, efter den orealiserade värdenedgången i aktieportföljen, bokslutsdispositioner och

skatt, är minus 61 mkr. Mot bakgrund av Bolagets ändå mycket goda konsolidering och hänsyn till det goda rörelseresultatet 2018 är jag glad att styrelsen trots börsnedgången föreslår oförändrad utdelning, det vill säga 18,50 för Allframtid serie I och 4,70 kr för serie III.

Nu ser jag fram emot att fortsätta fintrimma Brandkontoret 2019 tillsammans med medarbetare och kunder!

*"Vi har under året
arbetat med att ta fram
en förnyad strategi- och
utvecklingsplan."*

Birger Lövgren,
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

A close-up photograph of a cobblestone roof. A large puddle of water is in the center, reflecting a building with a bright red wall and yellow walls. The reflection is clear, showing windows and architectural details. The cobblestones are dark and wet, with some water pooling in the crevices.

*Att skyfallen ökar i antal har även Brandkontoret
och dess fastighetsägare märkt av.*

Ett eller två skyfall per år kan stockholmarna räkna med och vi är beredda att hjälpa våra kunder som drabbas. Fastighetsägare i Stockholm är som regel väl medvetna om vad de kan göra, hur de kan förbereda sig och agera när skyfallet kommer. Som en extra hjälp har vi tagit fram en informativ bok, "Förebyggande fastighetsvård", som bland annat innehåller checklistor på vad man behöver tänka på i olika situationer. Boken är väldigt uppskattad av fastighetsägare och den kan beställas från oss och finns även att ladda ner på vår hemsida.

Stockholm blir varmare och regnigare

Stockholms observatorium har under 250 år levererat dagliga rapporter om vädret i vår huvudstad. Temperaturmätningen från väderstationen i Observatorielunden är unik i sitt slag och hör till världens längsta obrutna serie. Och trenden är tydlig, det har blivit varmare i vår huvudstad.

Temperaturen har stigit med 1,5 grader på grund av den pågående klimatförändringen. Den extrema värmen som vi upplevde i somras är vad vi kan förvänta oss motsvara normal sommartemperatur i slutet av seklet, säger Elin Sjökvist, klimatexpert vid SMHI. Årsmedeltemperaturen för Stockholms län beräknas öka med 3–5 grader till år 2100 enligt SMHI's klimatanalys.

– Vi kan beräkna klimatet för flera sekler fram i tiden, men problemet är att vi inte vet hur utsläppen kommer att bli. Det är den största osäkerheten, berättar Elin.

Det är inte bara värmeböljor vi kan förvänta oss i framtiden. Även de extrema skyfallen bedöms

också bli allt vanligare. Den årliga nederbörden i Stockholms län beräknas öka med 20–30 % fram till år 2100.

– Konsekvenserna kan bli värre i städerna eftersom risken för översvämningar ökar. Skyfall, där det kommer ner enorma mängder vatten under kort tid, är ett större problem i områden med hårda ytor som asfalt, jämfört med områden med växtlighet, berättar Elin.

Översvämningar i samband med skyfall skapar ökat dagvattenflöde som i sin tur kan leda till försämrad vattenkvalitet. Stockholms stad har arbetat fram en strategi som syftar till att utveckla hanteringen av dagvatten på ett mer hållbart sätt och förbereda för

ändrade klimatförhållanden. Dagvattenstrategin gäller vid all om- och nybyggnation men innehåller även åtgärder för existerande miljöer.

Stockholm Vatten & Avfall har även tagit fram en metod för att simulera hur extrema regnväder slår mot staden genom en så kallad skyfallsmodellering för att få en bild av stadens svaga punkter. Var behöver dagvattnet extra hjälp att försvinna och var behöver hårdgjorda ytor bytas ut mot områden med grönska som tar hand om regnet?

*”Norra Djurgårdsstaden
planeras med generöst utrymme
för ekosystemtjänster.”*

Intressanta projekt i Stockholm som rustar staden för nya förhållanden är bland annat ombyggnaden av Slussen som innefattar åtgärder som rör reglering av Mälaren för att trygga dricksvatten-

försörjningen. Även utvecklingen av Norra Djurgårdsstaden, som planeras med generöst utrymme för ekosystemtjänster, är ett spännande område som rustas för framtiden.

Att Stockholms väder har förändrats sedan mätningarna i Observatorielunden startade 1756 är helt klart. Vad det beror på finns fortfarande delade meningar om men att utsläppen av växthusgaser påverkar miljön anses väl vid det här laget helt klart. Klimatförändringen är ett hot, men vi kan välja att se det som en möjlighet att ställa om, göra nytt och göra annorlunda.

Källa: Stockholms stad & SMHI

50

mm regn på 1 timme
eller minst 1 mm på 1 minut.

SMHI's definition av skyfall.

Ett av
Sveriges värsta störtregn
inträffade augusti

1997



De flesta skyfall inträffar
under juli och augusti.

2%

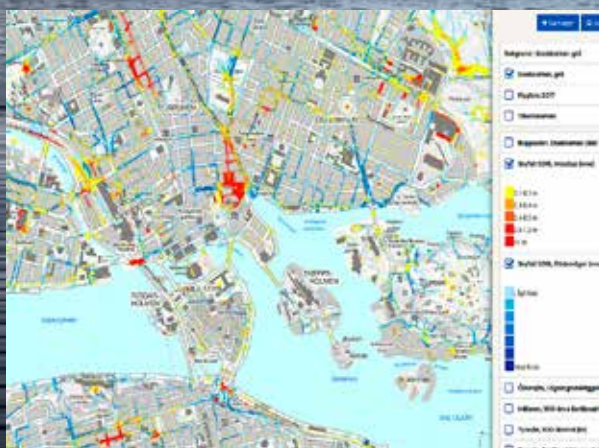
av Brandkontorets skador de
senaste 10 åren har berott på störtregn,
så Stockholm har en längre tid varit
relativt förskonat.



Skyfall och åska går hand i hand.
De flesta skyfallet inträffar i samband
med åskväder.

Cb

är en förkortning av molntypen
cumulonimbus som ofta ger upphov
till starka väderfenomen som
åska, skyfall och hagel.



På miljobarometern.stockholm.se
finns information om Stockholms stads omfattande miljöprogram.
Där finns även en skyfallskarta med förklarande tabeller.

Bostadsrättsföreningar på utbildning

Ett av de viktigaste områden en fastighetsägare har att arbeta med är skadeförebyggande åtgärder. Att lära sig hur man undviker skador leder både till tryggare miljö, bättre fastighetsunderhåll och lägre kostnader.

I en bostadsrättsförening är ägandet fördelat på flera personer och styrelsens sammansättning ändras ofta från år till år. Därför är det angeläget att kontinuerligt utbilda de personer som för tillfället representerar föreningen i hur man förebygger skador.

Brandkontoret har under flera år arrangerat träffar för bostadsrättsföreningar för att utbilda representanterna i detta viktiga arbete. Vi delar med oss av vår kunskap inom vattenläckor, bränder, klotter, snöröjning och andra områden som berör skador på fastigheter.

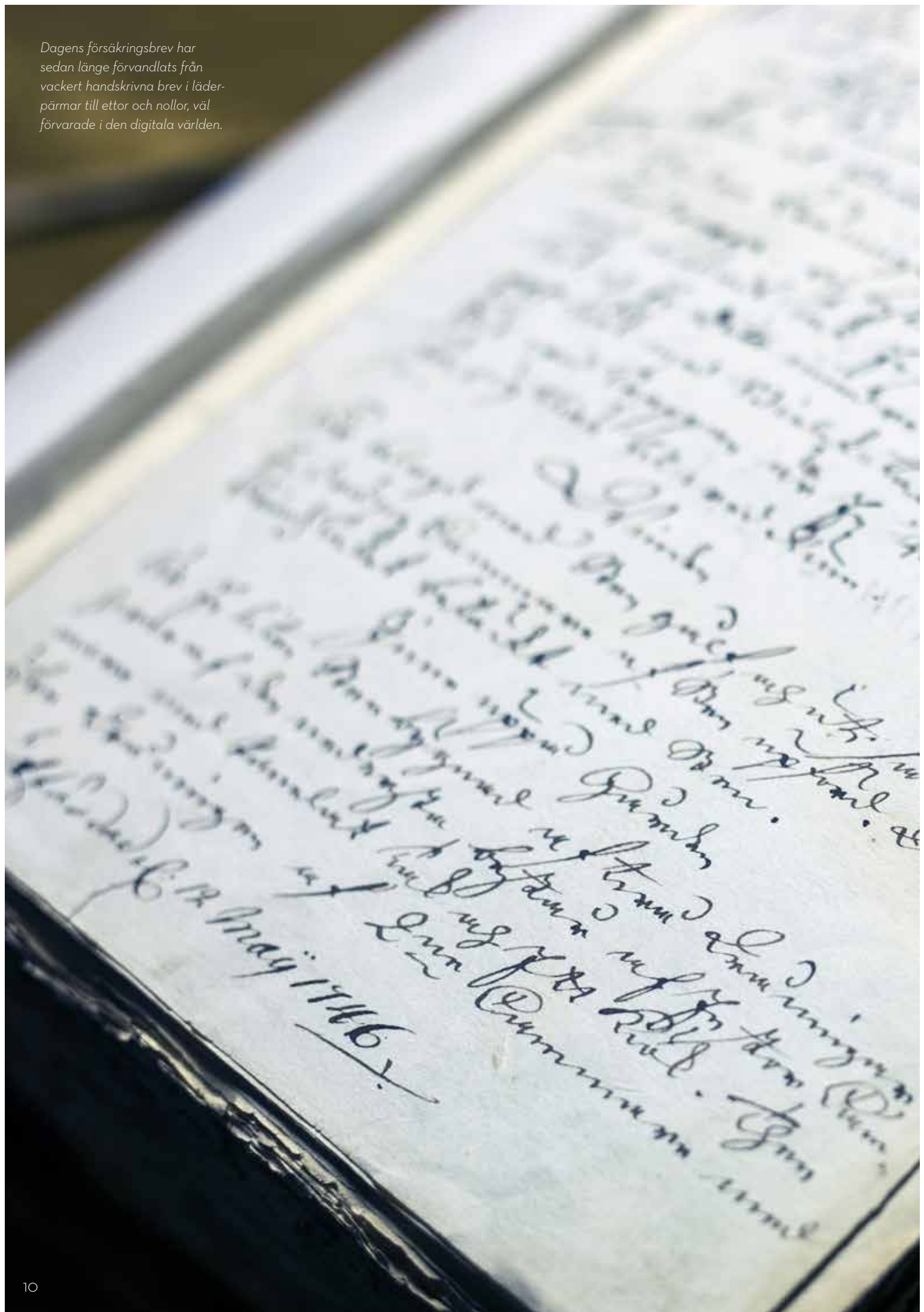
I höstas arrangerade vi ett utbildningstillfälle där ett 50-tal bostadsrättsföreningar var på plats och ämnet som vi behandlade var brandsäkerhet och vad man bör tänka på. Denna gång hade vi bjudit in Brandskyddsföreningen som gästföreläsare och de guidade kursdeltagarna i konsten att förutse och ligga steget före olyckan. Det var allt från att särskilt uppmärksamma platser i fastigheten där bränder vanligen startar till att installera utrustning som larmar och släcker om brand trots allt inträffar. Små insatser som kan göra stor skillnad.

Våra kurser har varit mycket uppskattade och även under 2019 kommer vi att bjuda in till ytterligare träffar som är skraddarsydda för just bostadsrättsföreningar.



"Ett 50-tal bostadsrättsföreningar var på plats och ämnet som vi behandlade denna gång var brandsäkerhet"

Dagens försäkringsbrev har sedan länge förvandlats från vackert handskrivna brev i läderpärmar till ettor och nollor, väl förvarade i den digitala världen.



Uti huset No 6 vid Norremalms Torg

Första försäkringsangivelsen

Det allra första huset som Brandkontoret försäkrade ligger idag på Jakobs Torg 1 men som på den tiden benämndes Norremalms Torg. Det var rådman Johan Bengtsson Schening som tecknade den första försäkringen i Stockholms Stads Brand- och Försäkrings Contoir som Brandkontoret hette vid grundandet.

Det första försäkringsbrevet tecknades den 12:e maj 1746 och rådman Schening blev i och med det också den första delägaren i Brandkontoret. Av försäkringsangivelsen får vi bland annat veta att husets första våning bestod av "tre rum med gipsade tak och en Brygg- och Bagarestuga med inmurad kopparpanna av två tunnors storlek" samt att hela försäkringssumman uppgick till "Femton Tusende Dahl: Kopparmt". Om man gör en prisomräkning av daler till dagens penningvärde så motsvarar det ungefär 703 000 kr mätt med konsumentprisindex.*

Fastigheten har byggts om, byggts till och rivits under årens lopp. Den nuvarande fastigheten stod färdig 1888 och inhyser idag bland annat Danmarks ambassad. Huset är fortfarande försäkrat hos Brandkontoret i och med den Allframtidförsäkring som Johan Bengtsson Schening tecknade för 273 år sedan. Försäkringen följer fastigheten vad som än händer och gäller för all framtid, därav namnet. Fram till idag har Brandkontoret tecknat Allframtidförsäkringar för cirka 4 000 fastigheter i Stockholm. Vår vanligaste försäkring idag är dock Årsförsäkring för fastigheter, som är vår huvudprodukt.

Vårt senast försäkrade objekt är Kista Torn som är en ultra-modern fastighet i glas och aluminium. En stark kontrast till det först försäkrade huset. Och dagens försäkringsbrev har sedan länge förvandlats från vackert handskrivna brev i läderpärmar till ettor och nollor, väl förvarade i den digitala världen.

* www.historicalstatistics.org



Brandkontoret försäkrar från dåtid till nutid.

Jakobsbergsgatan

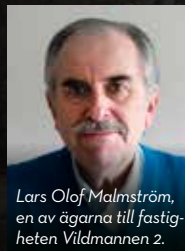
Efter branden

Den stora branden i city hösten 2017, som syntes milsvida omkring, startade i en byggnad i hörnet Jakobsbergsgatan/Biblioteksgatan. Även grannfastigheter blev drabbade, däribland Vildmannen 2 på Jakobsbergsgatan 8 som försäkras hos Brandkontoret.

Vildmannen 2 byggdes 1963 i egen regi av familjen Malmström och de har ägt den sedan dess. Det är en av de få privatägda fastigheterna i Bibliotekstan och kallas ofta för Stockholms Tandläkarhus. En av ägarna, Lars Olof Malmström, berättar att han på morgonen den 7 november hörde på nyheterna att det var en brand som utbrutit i centrala Stockholm.

– Jag noterade det hela, säger Lars Olof, men hade just då inte en tanke på att vår fastighet kunde vara berörd. Något senare kom en uppdatering i etern, branden härjade i hörnet Jakobsbergsgatan/Biblioteksgatan och då började jag ana oråd.

Snabbt försökte han ta sig från bostaden i norra Stockholm till city men avspärningarna fanns redan på plats och det var omöjligt att ta sig hela vägen fram till fastigheten. Lars Olofs farhågor hade dock redan besannats via telefonsamtal från andra fastighetsägare i området – Vildmannen 2 hade drabbats.



Lars Olof Malmström, en av ägarna till fastigheten Vildmannen 2.

Omfattande vatten- och rökskador

– Brandkontorets skadeinspektörer var snabbt på plats för att titta på skadorna, berättar Lars Olof. Vid första anblicken såg det ut att vara mycket allvarligt, men det visade sig att skadan hade begränsats tack vare bjälklag av betong. Rök- och vattenskadorna var emellertid omfattande. Brandkontoret såg till att omgående få entreprenörer på plats som genast startade avfuktningen, vilket ofta tar lång tid. Det måste vara helt torrt innan övrig återställning kan påbörjas.

I det närmaste återställt

Utifrån den första bedömningen av skadorna har arbetet med att återställa fastigheten gått snabbare än förväntat.

– Det tog cirka ett år från branden till dess att alla hyresgäster kunde flytta in igen, berättar Lars Olof Malmström. Våra hyresgäster är idag i full gång med sina verksamheter och fastigheten är i det närmaste helt återställd i det skick man kan förvänta sig efter en sådan skada.

Kundnära relationer viktigt

– Som privat fastighetsägare har vi en nära relation med våra hyresgäster. Det är likadant med Brandkontoret, de har en liten organisation med korta beslutsvägar, fortsätter Lars Olof. Det viktigaste för en försäkringstagare, vid en skada, är att få snabb återkoppling från en och samma skadehandläggare som följer just ditt ärende, något som Brandkontoret visat prov på. Samma handläggare från ax till limpa, det gillar jag.





*"Brandkontoret var
snabbt på plats för att
inspektera skadorna"*

Nu lämnar vi över stafettpinnen

Jan Ellström och Lars-Göran Orrevall har båda suttit i Brandkontorets styrelse sedan 2011 och sätter nu punkt för sina uppdrag efter slutförd mandatperiod. Här delar de med sig av vad som hänt under åren och deras syn på framtiden.

Vad har varit det viktigaste arbetet i styrelsen under din tid på Brandkontoret?

JAN ELLSTRÖM:

– Jag tycker att det i grund och botten handlat om att hitta rätt personal på rätt plats för att Brandkontoret ska vara fortsatt konkurrenskraftigt. Det är också ett viktigt arbete framöver för att vara vassa på det vi gör.

När det gäller Solvens II så har mycket av vår tid i styrelsen gått till att hantera dessa frågor. Det är dock i sig inget beslut, utan det är "bara" att göra det som föreskrivs, där har vi inte haft något val. Det har varit mycket tidskrävande och slukat energi från organisationen. Brandkontoret hade varit ett välskött bolag även utan Solvens II men nu har vi inget val utan att efterleva det som åligger oss från Finansinspektionen.

En annan fråga som vi ägnat en hel del tid är förvaltningen av våra fastigheter. Det finns två skolor – antingen håller man i förvaltningen själv eller så köper man den tjänsten och lägger ut på entreprenad. Är det kommersiella fastigheter anser jag att man bör hantera förvaltningen inom företaget. Men i detta fall, med bostadshus, så kan man lägga ut omhändertagandet och det var den lösningen vi valde. Brandkontoret hade också pensionsavgångar inom fastighetsförvaltningen, och det kändes som ett naturligt steg att lägga ut förvaltningen istället för att starta en rekryteringsprocess. Att behålla den fortsatt höga kvaliteten i förvaltningen var viktigt och där hade vi ett stort förtroende för Einar Mattsson. En positiv sidoeffekt har också varit att vi fått mer tid att ägna oss åt kärnverksamheten.

LARS-GÖRAN ORREVAL:

– Den stora frågan under min tid i styrelsen har varit mängden av nya regelverk. Det mest centrala regelverket heter Solvens II och gäller för alla försäkringsbolag. Regelverket ställer mängder av krav på styrning, dokumentation och rapportering, men det viktigaste är att bolaget säkerställer sin solvens för att klara sina åtaganden. Kraven är mycket detaljerade och gör ingen skillnad på små eller stora bolag. Alla ska efterfölja samma regler och det har varit betungande för ett litet bolag som Brandkontoret att implementera Solvens II. Jag hade med mig erfarenhet hur vi arbetade med regelverket inom Skandia och det var viktigt att kunna överföra den kunskapen till Brandkontoret.

Att lägga ut fastighetsförvaltningen på entreprenad var också en angelägen fråga, vilket även gjorde att Brandkontoret kunde fokusera mer på kärnverksamheten.

Ytterligare en viktig uppgift, kanske rentav det viktigaste uppdraget för en styrelse är att utse bolagets verkställande direktör. Under min tid har vi haft två VD-byten på bordet. Varje ledande person sätter sin prägel på verksamheten och man blir erfarenheter rikare. Oavsett de händelser som föranledde senaste bytet så har jag respekt för det arbete som vår förre VD utförde och full tillit till Brandkontorets nya verkställande direktör. ➡

Jan Ellström.



Lars-Göran
Orrevall.



Hur ser du på Brandkontoret i dagsläget, vad är de största utmaningarna?

JAN ELLSTRÖM:

- **Den största utmaningen** som jag ser det är att kunna klara prispresen från icke långsiktiga konkurrenter. Brandkontoret konkurrerar inte med pris, utan med trygghet och stabilitet, att alltid vara det långsiktigt bästa alternativet för fastighetsägare i Stockholm. Utmaningen är att hela tiden bli bättre och effektivare inom fastighetsförsäkring för att möta priskonkurrensen. Vassa erbjudandet där konkurrensen finns, som den operativt viktiga Årsförsäkringen. Den behöver kontinuerligt omvärderas och utvärderas för att vara den bästa på marknaden. På produkten Allframtid däremot har vi ingen konkurrens och den försäkringen kan få vara som den är.

LARS-GÖRAN ORREVALL:

- **Brandkontoret har funnits** sedan 1746 och det är viktigt att vara fortsatt relevanta på marknaden. Det gäller inte bara Brandkontoret utan alla aktörer i branschen. Nya behov uppstår och produkterna som erbjuds kunden måste vara anpassade utifrån nya förutsättningar. Brandkontorets försäkringar mot brand i fastigheter är fortfarande idag högst relevanta. Den ursprungliga Allframtid produkten lever fortfarande, men idag är det Årsförsäkringen som förändras och utvecklas. Det är viktigt att lägga örat mot marken och stämma av – har vi ett intressant erbjudande till våra kunder? Här kan Brandkontoret utnyttja styrkan av att vara ett extremt kundnära bolag.



Och framtiden, vad kommer vara mest angeläget att fokusera på?

JAN ELLSTRÖM:

- **Jag skulle vilja** påstå att det är ett unikt förhållande till kunderna som Brandkontoret byggt upp under åren och det är viktigt att behålla och vårda den relationen.

Den förstklassiga skaderegleringen är av stor betydelse och även att fortsätta arbetet med skadeförebyggande utbildning till kunderna. Detta har organisationen gjort riktigt bra och det är bara att fortsätta på den inslagna vägen.

Det är också viktigt att fokusera på marknadens utveckling och ta nya marknadsandelar men inte i för omfattande skala. Det handlar inte om någon expansion utan Brandkontoret ska stanna kvar inom sin nisch, både geografiskt och på produktivå. Men med bibehållen organisation kunna plocka fler marknadsandelar.

När det gäller sammansättningen i styrelsen tycker jag vi fortsatt ska ha medlemmar med kunskap inom försäkring, kapitalförvaltning och fastighet men framförallt också få med ägarrepresentanter i styrelsen.

Det är ett fantastiskt fint bolag och det har varit en mycket givande tid och ett förtroende att sitta i styrelsen. Jag lämnar med varm hand över till nya medlemmar.

LARS-GÖRAN ORREVALL:

- **Om jag knyter** an till mitt tidigare svar så är det att fortsätta utveckla Årsförsäkringen. Jag ser exempelvis förbättringar som gjorts för att passa bostadsrättsföreningar, och det är bra. Det är en relativt ny kundgrupp för Brandkontoret och det är precis så produkten ska förändras och förbättras så den blir ett attraktivt val på marknaden. Det kommer också vara viktigt med fler säljinsatser och komma bredare ut i Stockholm och ta in nyproduktion.

Solvens II är implementerat i bolaget och den mest betungande delen är avklarad. Rätt person på rätt plats kommer däremot att vara A & O för att klara efterlevnaden. I den löpande verksamheten är också kapitalförvaltningen en enormt viktig del att fokusera på. Det stora fastighetsbeståndet är en naturlig del i tillgångsportföljen.

En utmaning som alla sakkolag står inför är hur klimatförändringarna kommer att inverka på Bolaget och det man försäkrar. Hur ser vår produkt ut, behöver premierna höjas, hur arbetar vi med skadeförebyggande arbete? I Skandia Liv har vi nyligen gjort vår första stora klimatscenarioanalys och det är helt klart att klimatet på sikt påverkar hur vår affär ser ut.

När jag nu lämnar över vill jag säga att det har varit ett privilegium att få vara en liten länk i den långa kedja av personer som regelbundet samlats i Brandkontorets styrelserum under åren.



Noterat på stan



En av årets nya kunder – BRF Kista Torn

Brandkontoret ligger i framkant och erbjuder kraftfulla försäkringslösningar för såväl dagens framväxande Stockholm som för den äldre bebyggelsen i city. Vårt senaste tillskott bland kunderna är bostadsrättsföreningen Kista Torn. Det är en elegant skapelse i glas och aluminium som sträcker sig 120 meter över marken. Med sina 35 våningar är det ett av Stockholms högsta bostadshus, med en fantastisk vy över omgivningarna. Den spektakulära fastigheten är byggd för att stå emot starka vindar och huset kan röra sig upp till 12 cm i sidled. Varje lägenhet har också ett sprinklersystem installerat då det är omöjligt för brandbilar att nå upp vid eventuell brand. Bostadsrättsföreningen Kista Torn har tecknat sin fastighetsförsäkring hos Brandkontoret och vi är stolta att få välkomna dem som försäkringstagare hos oss.

Lyssna på podden *Stockholm växer*

Stockholm växer är en podd som handlar om när, var och hur Stockholm kommer att utvecklas de kommande åren. Programledaren Fritte Fritzson träffar olika gäster med inblick i Stockholms stadsutveckling och berättar bland annat om några av de mest spännande platserna i det framtida city. Stockholm växer finns på Acast, iTunes och andra poddspelare.



Brand på Narvavägen

En kraftig brand utbröt i våras i Portugals ambassads fastighet på Narvavägen. Det visade sig vara en anlagd brand och elden spred sig snabbt mellan flera våningsplan. Ett 60-tal brandmän arbetade med släckningsarbetet och 14 personer blev lindrigt skadade. Brandkontoret försäkrar fastigheten som förutom ambassaden även rymmer bostäder och restauranger. Det är en av de största brandskadorna i Brandkontorets historia.



2018

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 2018, Brandkontorets tvåhundra- och trettiofjärde verksamhetsår.

ORGANISATION

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

VERKSAMHETENS RESULTAT

Årsförsäkring

Premieinkomsten ökade 2,9 procent till 127,4 mkr (123,8) och premieintäkten blev 124,5 mkr (119,2). Under året har 1 281 (1 190) skador mottagits, varav tre skador överstiger 2 mkr i skadereserv. Den största av årets skador, (branden på Narvavägen), är reservsatt till 75 mkr. Återförsäkring är tecknad för enskilda skador överstigande 10 mkr. Skadeersättningarna efter avgiven återförsäkring uppgår till 77,3 mkr (35,8). Skadekostnadsprocenten netto uppgick till 66,8 procent (32,2) av premieintäkten.

Driftkostnaderna uppgick till 12,9 mkr (16,1), vilket ger en driftkostnadsprocent netto om 11,1 procent (14,5). Den till årsförsäkringen allokerade kapitalavkastningen för de försäkringstekniska avsättningarna uppgick till 0,7 mkr (0,6) och det försäkringstekniska resultatet uppgick till 26,4 mkr (60,0).

Allframtidförsäkring

Premieinkomsten uppgick till 17,1 mkr (11,0). Premieintäkten redovisas som 5 procent av premieinkomsten och uppgick till 0,9 mkr (0,6). Skadekostnaderna uppgick till 0,4 mkr (0,6). Efter kostnader för återförsäkring, drift och tillförd allokerad kapitalavkastning uppgick det försäkringstekniska resultatet till 7,2 mkr (0,2). Återförsäkringsskyddet inom verksamheten är detsamma som för Årsförsäkringen.

Mottagen återförsäkring

Genom Sirius International deltar Bolaget i ett antal konsortier med mindre andelar i egendomsförsäkring i olika delar av världen. Bolaget deltar även i den Nordiska Kärnförsäkringspoolen med en andel där det maximala risktagandet vid enskild skadehändelse uppgår till € 4,0 miljoner. Den sammanlagda premieinkomsten från mottagen återförsäkring var 16,3 mkr (12,7) och det försäkringstekniska resultatet 5,1 mkr (4,4).

Kapitalförvaltningen

Bolaget placerar kapitalet i räntebärande instrument, aktier och i direktägda fastigheter. De senare svarar för en stor del av det förvaltade kapitalet. Totalavkastningen för året uppgick till -2,1 procent (9,0) och årets realiserade värdeförändring av placeringstillgångarna uppgick till -303,3 mkr (333,0).

Placeringstillgångar

Bolagets aktieportfölj, som till övervägande del utgörs av svenska noterade aktier, visar en avkastning om -7,0 procent (9,4) för det turbulenta börsåret 2018.

Vårt jämförelseindex (OMXS30) visade -10,7 procent. Årets realiserade värdeförändring för aktieportföljen uppgick till -294,1 mkr (127,3).

De räntebärande tillgångarna är placerade i obligationer och certifikat samt som premielån till försäkringstagarna samt likvida bankmedel. Ränteportföljen visar en utveckling 2018 om -0,4 procent (5,6). Av de räntebärande tillgångarna utgör 363,7 mkr likvida instrument och 87,2 mkr utgörs av premielån. Årets realiserade värdeförändring för de räntebärande tillgångarna uppgick till -32,4 mkr (27,3).

Realisationsresultatet vid försäljning av aktier och obligationer uppgick till 32,5 mkr (48,1). Se vidare not 6 och not 7. Bolagets 19 fastigheter är samtliga belägna inom tullarna i Stockholm.

Tre av fastigheterna är kontorsfastigheter och de övriga är bostadsfastigheter med butiker och kontorslokaler i varierande omfattning i bottenplanet och i vissa fall på flera våningar. Fastigheterna omfattar sammanlagt 57 860 m², varav 37 268 m² avser bostäder fördelat på sammanlagt 512 lägenheter. Resterande 20 592 m² fördelas på 195 lokaler. Se vidare not 1 och not 9.

Resultat

Det redovisade tekniska resultatet i försäkringsverksamheten uppgick till 38,6 mkr (64,6).

Rörelseresultatet uppgick till 157,2 mkr (175,3). Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till -113,7 mkr (556,5). Orsaken till det negativa resultatet är den turbulens som varit på börsen under året. Börsåret slutade på drygt -10%, vilket för Bolagets del gav en minskning i övervärden med drygt 300 mkr.

Resultatet före skatt uppgick till -87,7 mkr (554,0), resultatet efter skatt uppgick till -64,0 mkr (428,2) och det slutliga totalresultatet efter skatt uppgick till -61,1 mkr (427,4).

PERSONAL

Medeltalet anställda har uppgått till 11 (13). Härav utgör samtliga tjänstemän. Vid årets utgång var sammanlagt 12 personer anställda, varav 5 kvinnor och 7 män.

I not 24 och 25 lämnas upplysningar om Bolagets ersättningspolicy. Ersättning till ledande befattningshavare under året framgår av not 25.

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 Bolagets framtida verksamhet och utveckling. Styrelsen är ansvarig för att utforma ramar och styrdokument för riskhanteringen och riskkontroll. Riskhanteringen ska genomsyra hela organisationen.

I det interna regelverk som finns hos Bolaget utgör instruktion för riskkontroll och regelefterlevnad två centrala delar. Internrevision genomför löpande oberoende värdering av riskstyrningen och säkerställer att kontrollerna är ändamålsenliga. Internrevision rapporterar årligen till styrelsen. Dessa funktioner utförs av externa konsulter. En beskrivning av Bolagets samlade risker och hur de hanteras återfinns i not 2.

SOLVENS II

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

HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Det har efter den 31 december 2018 inte uppkommit händelser som väsentligt påverkar Bolagets verksamhet eller finansiella ställning. I övrigt hänvisas till efterföljande resultat, balansräkningar och tilläggsupplysningar med noter.

STYRELSE

Bolagets styrelse 2019-03-21 består av Hans Benndorf (ordförande), Jan Ellström (vice ordförande), Cecilia Ardstrom, Christina Holmbergh, Lars-Göran Orrevall samt Anders Rynell.

UTDELNING

Brandkontoret är ett kundägt försäkringsbolag. Enligt bolagsordningen är försäkringstagare av Allframtidförsäkring serie I och serie III berättigade till ordinarie vinstutdelning från räkenskapsårets vinstmedel efter skatt samt extra utdelning från eventuell realisationsvinst efter skatt. Utdelningen ska fördelas mellan de två serierna i proportion till storleken på deras balansräkningar och premiereserver. 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. Avsikten är att utdelningsnivån som därmed uppnåtts 2017 och 2018 ska vara uthållig och stabil i realt värde.

Styrelsens förslag till utdelning avseende räkenskapsåret 2018:

Bolagets aktieportfölj har med anledning av börsens nedgång under 2018 fallit i värde med 294 mkr, dvs cirka 10 %. Mot bakgrund av Bolagets ändå goda konsolidering och med hänsyn till det goda rörelseresultatet 2018, föreslår styrelsen oförändrad total utdelning, dvs 18,50 kr per andel för Allframtid serie I och 4,70 kr per andel för serie III.

Förslaget till utdelning fördelas enligt följande:

Ordinarie utdelning Allframtid serie I 14,80 kr	Totalt utdelningsbelopp	88 457 346 kr
Extra utdelning Allframtid serie I 3,70 kr	Totalt utdelningsbelopp	22 114 336 kr
Ordinarie utdelning Allframtid serie III 4,30 kr	Totalt utdelningsbelopp	27 070 680 kr
Extra utdelning Allframtid serie III 0,40 kr	Totalt utdelningsbelopp	2 518 203 kr
	Summa utdelning	140 160 565 kr

För förslag till vinstdisposition hänvisas till not 27.



FEMÅRSÖVERSIKT

Belopp i mkr

	2018	2017	2016	2015	2014
Premieinkomst ¹⁾	160,8	147,5	141,8	148,5	146,9
Premieintäkt	141,4	132,5	121,6	118,2	111,3
Försäkringsersättningar	-82,0	-39,4	-91,3	-70,7	-64,8
Resultat Allframtidsförsäkring	7,2	0,2	-0,7	3,8	0,3
Resultat Årsförsäkring	26,4	60,0	1,9	15,1	9,4
Resultat mottagen återförsäkring	5,1	4,4	3,8	6,3	14,1
Försäkringsrörelsens tekniska resultat	38,6	64,6	5,0	25,2	23,8
Varav kapitalavkastning överförd från finansrörelsen	12,4	12,3	10,7	14,1	14,0
Kapitalförvaltningsresultat, exkl realisationsresultat och värdeförändring	118,6	110,7	109,0	115,5	100,1
Rörelseresultat	157,2	175,3	114,0	140,7	123,9
Realisationsresultat	32,5	48,1	29,3	109,3	142,9
Orealiserade värdeförändringar	-303,3	333,0	490,5	385,7	286,0
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-113,7	556,5	633,8	635,7	552,8
Bokslutsdispositioner och skatt	49,7	-128,3	-157,9	-133,4	-123,8
Årets resultat	-64,0	428,2	475,9	502,3	429,0
Övrigt totalresultat för perioden	2,9	-0,8	9,3	-1,2	-2,7
Årets totalresultat	-61,1	427,4	485,2	501,1	426,3
<i>Ekonomisk ställning</i>					
Placeringstillgångar, verkligt värde	5 537,0	5 916,6	5 545,6	5 031,6	4 552,7
Likvida medel	311,1	213,1	183,6	283,8	257,1
Placeringstillgångar inklusive likvida medel	5 848,1	6 129,7	5 729,2	5 315,4	4 809,8
Försäkringstekniska avsättningar	979,7	928,4	915,7	886,2	852,8
<i>Konsolideringskapital</i>					
Garantifonden	22,0	22,0	22,0	22,0	22,0
Andra fonder	60,4	60,4	60,0	51,7	53,6
Övrigt eget kapital	3 785,0	3 986,1	3 670,0	3 350,7	2 980,6
Obeskattade reserver	145,0	170,9	168,5	152,4	163,0
Uppskjuten skatteskuld på övervärden i placeringstillgångar	860,6	927,4	854,1	746,1	661,2
Summa konsolideringskapital	4 872,9	5 166,7	4 774,6	4 322,9	3 880,4
(varav uppskjuten skatt)	-892,5	-965,0	-891,2	-779,6	-697,1

NYCKELTAL

	2018	2017	2016	2015	2014
Nyckeltal enligt Solvens II från 2016					
Solvenskapitalkrav	1 863,6	2 097,3	1 197,7	-	-
Minimikapitalkrav	465,9	524,3	479,4	-	-
Solvenskapitalbas (varav 100 % primärkapital)	3 961,0	4 216,7	3 837,0	-	-
Försäkringsrörelsen					
Skadekostnadsprocent netto	63,7	33,0	81,7	64,4	72,5
Driftkostnadsprocent netto	15,6	25,0	23,2	23,6	25,1
Totalkostnadsprocent netto	79,3	58,0	104,9	88,0	97,6
Kapitalförvaltningen					
Direktavkastning, %	2,3	2,2	2,5	2,8	2,8
Total avkastning, %	-2,1	9,0	12,5	12,6	12,6
Utdelning till delägare					
Kronor per tusen i försäkringsbelopp ²⁾					
Serie I	18,5	18,5	15,5	20,0	18,0
Serie III	4,7	4,7	3,4	4,8	4,8
Utdelning, mkr	140,2	139,6	112,8	147,1	133,0
¹⁾ Varav Allframtidsförsäkring	171	11,0	16,9	30,5	36,0
Årsförsäkring	127,4	123,8	111,6	102,2	94,1
mottagen återförsäkring	16,3	12,7	13,3	15,8	16,8
²⁾ För 2018 styrelsens förslag					

RESULTATANALYS

Belopp i mkr

	Direkt försäkring			Mottagen återförsäkring	Totalt
	Allframtidförsäkring	Årsförsäkring	Summa		
Skadeförsäkringsrörelsens tekniska resultat					
Premieintäkter (efter avgiven återförsäkring)	0,8	115,8	116,6	16,1	132,7
Kapitalavkastning överförd från finansrörelsen	11,6	0,7	12,3	0,1	12,4
Försäkringsersättningar (efter avgiven återförsäkring)	- 0,4	- 77,3	- 77,7	- 4,3	- 82,0
Driftkostnader	- 4,8	- 12,9	- 17,7	- 6,7	- 24,4
Skadeförsäkringsrörelsens tekniska resultat	7,2	26,3	33,5	5,2	38,6
Avvecklingsresultat	0,0	26,1	26,1	- 1,0	25,1
Försäkringstekniska avsättningar					
Ej intjänade premier och kvardröjande risker	808,6	47,7	856,3	0,5	856,8
Oreglerade skador	1,1	112,2	113,3	9,5	122,8
Summa försäkringstekniska avsättningar, före avgiven återförsäkring	809,7	159,9	969,6	10,0	979,7

UPPLYSNING TILL RESULTATANALYS

	Direkt försäkring			Mottagen återförsäkring	Totalt
	Allframtidförsäkring	Årsförsäkring	Summa		
Premieintäkter (efter avgiven återförsäkring)					
Premieinkomst (före avgiven återförsäkring)	17,1	127,4	144,5	16,3	160,8
Premier för avgiven återförsäkring	- 0,1	- 8,7	- 8,8	-	- 8,8
Förändringar i ej intjänade premier och kvardröjande risker	- 16,2	- 2,9	- 19,1	- 0,2	- 19,4
Summa premieintäkter (efter avgiven återförsäkring)	0,8	115,8	116,6	16,1	132,7
Försäkringsersättningar (efter avgiven återförsäkring)					
Utbetalda försäkringsersättningar före avgiven återförsäkring	1,0	- 32,3	- 31,3	- 6,1	- 37,4
Förändring i oreglerade skador före avgiven återförsäkring	- 1,4	25,0	23,6	1,8	25,4
Återförsäkrarens andel	-	- 70,0	- 70,0	-	- 70,0
Summa Försäkringsersättningar (efter avgiven återförsäkring)	- 0,4	- 77,3	- 77,7	- 4,3	- 82,0

RESULTATRÄKNING OCH RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr

TEKNISK REDOVISNING AV SKADEFÖRSÄKRINGSRÖRELSEN	Not	2018	2017
Premieintäkter (efter avgiven återförsäkring)			
Premieinkomst		160,8	147,5
Premier för avgiven återförsäkring		- 8,8	- 8,0
Förändring i avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker		- 19,4	- 15,0
		132,7	124,5
Kapitalavkastning överförd från kapitalförvaltningen	3	12,4	12,3
Försäkringsersättningar efter avgiven återförsäkring			
Utbetalda ersättningar före avgiven återförsäkring		- 37,4	- 41,7
Förändring i avsättning för oreglerade skador		10,4	17,3
Återförsäkrares andel			
Utbetalda ersättningar		0,0	0,0
Förändring i avsättning för oreglerade skador		-55,0	- 15,0
		- 82,0	- 39,4
Driftkostnader	4, 5, 24, 25	- 24,4	- 32,8
SKADEFÖRSÄKRINGSRÖRELSENS TEKNISKA RESULTAT		38,6	64,6
ICKE TEKNISK REDOVISNING			
Kapitalförvaltningens resultat			
Kapitalavkastning, intäkter	6	227,7	227,7
Orealiserade vinster på placeringstillgångar		0,0	333,0
Kapitalavkastning, kostnader	7	- 64,3	- 56,6
Orealiserade förluster på placeringstillgångar		- 303,3	0,0
Kapitalavkastning överförd till skadeförsäkringsrörelsen	3	- 12,4	- 12,3
		- 152,3	491,9
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		- 113,7	556,5
Förändring av säkerhetsreserv		- 15,7	- 2,4
Upplösning av periodiseringsfond		41,7	0,0
Resultat före skatt		- 87,7	554,0
Skatt på årets resultat	8	23,7	- 125,8
ÅRETS RESULTAT		- 64,0	428,2
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT			
Periodens resultat		- 64,0	428,2
Tottieska fonden		0,0	0,3
Återförd utdelning mm		2,9	- 1,1
Övrigt totalresultat för perioden		2,9	- 0,8
TOTALRESULTAT FÖR ÅRET		- 61,1	427,4

BALANSRÄKNING

Belopp i mkr

TILLGÅNGAR	Not	2018-12-31	2017-12-31
Placeringstillgångar			
Byggnader och mark	9	2 837,9	2 814,8
Aktier i koncernföretag	10	0,1	0,1
Andra aktier och andelar	11	2 559,2	2 861,1
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	12	51,2	152,2
Övriga lån	15	88,7	88,4
	13	5 537,0	5 916,6
Återförsäkrares andel av försäkringstekniska avsättningar			
Oreglerade skador		70,0	15,0
		70,0	15,0
Fordringar			
Fordringar avseende återförsäkring		0,0	1,6
Övriga fordringar		10,1	22,0
		10,1	23,6
Andra tillgångar			
Maskiner och inventarier		1,6	1,6
Kassa och Bank	16	311,1	213,1
		312,7	214,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Övriga förutbetalda kostnader		1,6	3,0
		1,6	3,0
SUMMA TILLGÅNGAR		5 931,4	6 172,9

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital			
Garantifond		22,0	22,0
Andra fonder		60,4	60,4
Balanserat resultat		3 846,1	3 557,8
Årets resultat	27	- 61,1	428,2
		3 867,3	4 068,4
Obeskattade reserver	18	145,0	170,9
Försäkringstekniska avsättningar (före avgiven återförsäkring)			
Avsättning för ej intjänade premier	19	856,8	837,5
Avsättning för oreglerade skador	20	122,8	90,9
		979,7	928,4
Avsättning för andra risker och kostnader			
Skatteskulder	8	836,6	913,0
		836,6	913,0
Skulder			
Övriga skulder	21	54,6	49,5
		54,6	49,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		48,2	42,7
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		5 931,4	6 172,9

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr

	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster exklusive räntor	- 120,3	550,5
Erhållna räntor	6,6	5,9
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	273,4	- 381,5
Betald inkomstskatt	- 73,2	- 73,2
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	- 20,9	- 12,0
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseavsättningar	52,4	37,2
Ökning (+) / Minskning (-) rörelseskulder	10,7	5,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten, inklusive förändringar i rörelsekapital	128,8	132,4
Investeringsverksamheten		
Placering i aktier	15,5	- 22,9
Placering i räntebärande värdepapper	93,3	32,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	108,8	9,9
Finansieringsverksamheten		
Lämnad utdelning	- 139,6	- 112,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 139,6	- 112,8
ÅRETS KASSAFLÖDE	98,0	29,5
Likvida medel vid årets början	213,1	183,6
Likvida medel vid årets slut¹⁾	311,1	213,1

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i mkr

	Garantifond	Andra fonder	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
2017				
Ingående balans 2017-01-01	22,0	60,0	3 670,0	3 752,0
Årets resultat			428,2	428,2
Utdelning			- 112,8	- 112,8
Avsättning till Tottieska fonden		0,4	- 0,4	0,0
Återförd utdelning, mm ²⁾			1,1	1,1
Eget kapital 2017-12-31	22,0	60,4	3 986,0	4 068,4
2018				
Ingående balans 2018-01-01	22,0	60,4	3 986,0	4 068,4
Årets resultat			- 64,0	- 64,0
Utdelning			- 139,6	- 139,6
Avsättning Tottieska fonden		0,0	- 0,4	- 0,4
Återförd utdelning, mm ²⁾			2,9	2,9
Eget kapital 2018-12-31	22,0	60,4	3 784,9	3 867,3

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

2) 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⁾	
	2018	2017	2018	2017	mkr	%	mkr	%	mkr	%
Räntebärande tillgångar	450,9	453,6	8	7	- 7,6	- 1,7	5,7	1,2	- 1,9	- 0,4
Aktier	2 559,3	2 861,2	44	47	- 286,4	- 10,6	86,2	3,0	- 200,2	- 7,0
Fastigheter	2 837,9	2 814,8	48	46	23,1	0,8	47,9	1,7	71,0	2,5
SUMMA PLACERINGSTILLGÅNGAR	5 848,1	6 129,6	100	100	- 270,9	- 4,4	139,8	2,3	- 131,1	- 2,1

1) I värdeförändring ingår realiserade och orealiserade förändringar.

2) Summan av värdeförändring och direktavkastning i relation till det ingående värdet justerat med placeringsförändringar under året.

Några av Brandkontorets fastigheter:



NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Företagsinformation

Denna årsredovisning för Stockholms Stads Brandförsäkringskontor (Bolaget) avges per 31 december 2018 och avser räkenskapsåret 2018. Bolaget är ett ömsesidigt svenskt försäkringsbolag med säte i Stockholm och huvudkontor i Stockholm. Adressen är Mynttorget 4, 111 28 Stockholm. Organisationsnumret är 502002-6281. Bolaget bedriver skadeförsäkringsverksamhet. Beloppen i årsredovisningen är avgivna i mkr om inget annat anges.

Överensstämmelse med normgivning och lag

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

Nya och ändrade standarder och tolkningar

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15 är den nya standarden för intäktsredovisning och tillämpas från 1 januari 2018. IFRS 15 ersätter IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal samt alla därtill hörande tolkningsuttalanden (IFRIC och SIC).

En intäkt redovisas när kunden erhåller kontroll över den försålda varan eller tjänster, en princip som ersätter den tidigare principen att intäkter redovisas när risken och förmånen övergått till köparen.

Grundprincipen i IFRS 15 är att ett företag redovisar en intäkt på det sätt som bäst speglar överföringen av den utlovade varan eller tjänsten till kunden. Denna redovisning sker med hjälp av en femstegsmodell:

- Steg 1. Identifiera kontraktet med kunden
- Steg 2. Identifiera de olika prestationsåtagandena i kontraktet
- Steg 3. Fastställa transaktionspriset
- Steg 4. Fördela transaktionspriset på prestationsåtaganden
- Steg 5. Redovisa en intäkt när ett prestationsåtagande uppfylls

De största förändringarna jämfört med dagens regler är:

- Distinkta varor eller tjänster i integrerade kontrakt måste redovisas som separata åtaganden och eventuella rabatter ska som huvudregel fördelas till de separata åtagandena.
- Om transaktionspriset innehåller rörliga ersättningar (t ex prestationsbonusar, rabatter, royalties, etc.) kan intäkter redovisas tidigare än under nuvarande regler. De ska uppskattas och inkluderas i transaktionspriset till den grad de med stor sannolikhet inte kommer att behöva återföras.
- Tidpunkten då intäkten ska redovisas kan skifta; vissa intäkter som idag redovisas när ett kontrakt är slutfört kan behöva redovisas fördelat över kontraktstiden eller tvärt om.
- Det finns nya specifika regler för bl. a licenser, garantier, förskotts betalningar som inte återbetalas och konsignationsavtal.
- Standarden medför även utökade upplysningskrav.

Förändringen i redovisningen kan i sin tur påverka koncernens affärssystem, processer och kontroller, kompensation och bonusar, avtal, skatteplanering och kommunikationen med investerare. Ett företag kan välja mellan "full retroaktivitet" eller framåtriktad tillämpning med ytterligare upplysningar.

För Bolaget har implementeringen av IFRS 15 inte påverkat försäkringsbolagets redovisning av intäkter väsentligt.

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

IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 Finansiella Instrument träder i kraft den 1 januari 2018 och är antagen av EU. Bolaget har valt att tillämpa undantagsreglerna i FFS 2015:12 och IFRS 4 avseende tillämpning av IFRS 9. Detta innebär att IAS 39 tillämpas

till dess att Bolaget börjar tillämpa IFRS 17 eller senast 1 januari 2022. Bolaget har gjort bedömningen att Bolaget kan tillämpa undantaget baserat på en kvalitativ bedömning av att verksamheten uteslutande består av försäkringsrörelse samt baserat på en kvantitativ bedömning av uppfyllande av tröskelvärdet i IFRS 4 avseende undantaget. Tillämpning av undantaget kommer innebära vissa utökade upplysningar i kommande årsredovisningar avseende klassificering och värdering av finansiella tillgångar, kreditriskexponering och på vilken grund Bolaget kan tillämpa undantaget.

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 får inte någon effekt på Bolaget.

IFRS 17 försäkringskontrakt

IFRS 17 försäkringskontrakt publicerades av IASB i maj 2017 och ska ersätta nuvarande standard IFRS 4 "Försäkringsavtal". IFRS 17 ska tillämpas vid redovisning av försäkringsavtal, återförsäkringsavtal och redovisning av investeringsavtal med återbäring, i de fall Bolaget även ger ut försäkringsavtal. Försäkringstagare behöver, bortsett från återförsäkringsavtal, inte tillämpa IFRS 17 för redovisning av sina försäkringsavtal. Standarden baseras på en redovisning av aktuella antaganden där antaganden och uppskattningar omvärderas i varje rapportperiod.

Standarden föreskriver en valfri, förenklad, värderingsmodell (Premium Allocation Approach) som kan tillämpas på redovisning av korta försäkringsavtal. I standarden föreskrivs även anpassningar till huvudalternativet till värderingsmodell (Variable Fee Approach) för vissa avtal där försäkringstagaren får ta del av avkastningen på underliggande tillgångar (exempelvis fondförsäkringsavtal). Denna värderingsmodell är obligatorisk om försäkringsavtalen uppfyller kriterierna för tillämpning.

IFRS 17 antas träda i kraft den 1 januari 2022, men är ännu inte antagen av EU. Tidigare tillämpning är tillåten för bolag som samtidigt tillämpar IFRS 9 Finansiella instrument och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Bolaget har påbörjat ett arbete att utreda effekten av IFRS 17 men det är inte klart hur Bolaget påverkas.

Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft, väntas ha någon väsentlig inverkan på Bolaget.

Viktiga bedömningar

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

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

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

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

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

Valuta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan.

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Nedan redogörs för viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar:

Försäkringstekniska avsättningar

Försäkringstekniska avsättningar är baserade på gjorda uppskattningar och antaganden om framtida skadekostnader vilket medför att uppskattningarna alltid är förknippade med osäkerhet. Uppskattningarna är baserade på historisk statistik om tidigare skadefall. Försäkringstekniska avsättningar består av ej intjänade premier och oreglerade skador. Avsättning för ej intjänade premier sker enligt Allframtidförsäkringsens

villkor med 95 procent av premieinkomsten. För Årsförsäkringen görs avsättning med sådan del av premieinkomsten som vid bokslutet är hänförlig till påföljande år. I mottagen återförsäkring sker avsättning enligt från cedenter erhållen uppgift. Avsättning för oreglerade skador har beräknats utifrån tillgänglig kunskap om enskilda skador. Vid beräkningarna har hänsyn tagits till att inträffade skador ej rapporterats eller rapporterats men med otillräckliga belopp.

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

TILLÄMPADE PRINCIPER FÖR POSTER I RESULTATRÄKNINGEN

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

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

Premieinkomst

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

Premieintäkt

Som premieintäkt redovisas den del av premieinkomsten som är hänförlig till redovisningsperioden. Den del av premieinkomsten från försäkringskontrakt som avser tidsperioder efter balansdagen avsätts till premiereserv i balansräkningen. Beräkning av avsättning till premiereserv sker i normalfallet genom att premieinkomsten periodiseras strikt utifrån det underliggande försäkringskontraktets löptid. Annulationer reducerar premieinkomsten så snart beloppet är känt. Premieintäkten motsvarar den del av premieinkomsten som är intjänad. Ej intjänad premie avsätts till Avsättning för ej intjänade premier. Inom Allframtidförsäkringen 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 försäkringstekniska avsättningar används räntesatser som motsvarar statslåneräntan med en löptid ungefär motsvarande den för de 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 försäkringskador, oberoende av när skadan inträffat.

Driftkostnader

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

Avgiven återförsäkring

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

Redovisning av kapitalavkastning

Kapitalavkastning överförd från finansrörelsen i skadeförsäkring
Från kapitalförvaltningens resultat förs kapitalavkastning över till försäkringsrörelsens resultat baserat på genomsnittliga försäkringstekniska avsättningar för egen räkning efter avdrag för nettofordringar i försäkringsrörelsen. Den överförda kapitalavkastningen beräknas 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).

Kapitalavkastning, kostnader

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

Realiserade och orealiserade värdeförändringar

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

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

Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

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

Skatter

Inkomstskatt

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

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

TILLÄMPADE PRINCIPER FÖR POSTER I BALANSRÄKNINGEN

Byggnader och mark

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

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

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

Dotterföretag och intresseföretag

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

Materiella tillgångar

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

Lånefordringar och kundfordringar

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

Kassa och Bank

Kassa och bank består av banktillgodohavanden i försäkringsrörelsen och medel överförda till kapitalförvaltningen som inte investerats i placeringstillgångar

Andra finansiella skulder

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

Försäkringstekniska avsättningar

De försäkringstekniska avsättningarna utgörs av

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

Avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker

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

TILLÄMPADE PRINCIPER FÖR REDOVISNING AV KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

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

NOT 2 UPPLYSNINGAR OM RISKER

Riskhantering och kontroll

I Bolagets verksamhet finns risker vilka kan delas in i tre huvudkategorier: försäkringsrisker, finansiella risker och operativa risker. De försäkringsrisker tekniska avsättningarna säkerställs genom pantsättning till förmån för försäkringstagarna genom så kallad registerföring av tillgångar. Resterande kapital utgörs av beskattat och obeskattat eget kapital. Styrande för förvaltningen av kapitalet är diversifiering och strategisk allokering. Bolagets kapital täcker med god marginal den erforderliga solvensmarginalen.

Försäkringsrisk

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

Teckningsrisk

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

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

Det beräknade totala återuppbyggnadsvärdet (försäkringsbeloppet) för de byggnader som Bolaget försäkrar uppgår till cirka 310 miljarder kronor. För att begränsa riskerna och för att det sammanlagda skadeutfallet inte ska bli för stort ett enskilt år tecknar Bolaget återförsäkring.

Motparts- och återförsäkringsrisk

Återförsäkringsrisk är risker förknippade med återförsäkringsavtal. Den största risken för Bolaget utgörs av risken att betalning inte erhålls från återförsäkringsgivare i enlighet med ingångna avtal, så kallad motpartsrisk. De återförsäkringsbolag där Bolaget placerar återförsäkring har lägst rating A- enligt Standard & Poor, varför motpartsriskerna är begränsade. Inom den mottagna återförsäkringen som tecknas i utländska valutor har Bolaget valutarisker men dessa är begränsade till följd av den ringa omfattningen av den mottagna återförsäkringen. Se vidare känslighetsanalysen i not 17.

Reservsättningsrisk

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

Koncentrationsrisk

Koncentrationsrisk omfattar risken för att Bolaget skulle drabbas hårt av strukturella skadeorsaker på grund av otillräcklig riskspridning, tex geografiskt eller mellan olika riskslag. Eftersom Bolaget endast tecknar fastighetsförsäkring i Stockholms län är koncentrationsrisken av relevans. Koncentrationsrisken bedöms ändå som relativt liten och motverkas till stor del genom att Bolaget tecknar återförsäkring för såväl enskilda storskador som kluster av skador som inträffar samtidigt (sk. kumulskydd).

Se vidare Känslighetsanalys under not 17.

Faktiska skadeanspråk jämfört med tidigare gjorda uppskattningar

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

tkr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
Uppskattad slutlig skadekostnad i slutet av skadeåret (Netto)	54 823	79 597	69 584	88 671	69 311	146 174	
Ett år senare	47 638	80 490	71 054	73 345	51 408		
Två år senare	44 880	76 861	66 890	68 627			
Tre år senare	44 427	65 829	64 707				
Fyra år senare	44 654	64 568					
Fem år senare	44 608						
Uppskattad slutlig skadekostnad 2018-12-31	44 608	64 568	64 707	68 627	51 408	146 174	440 093
Akkumulerade utbetalda försäkringsersättningar	44 608	64 477	64 477	68 402	46 578	39 373	327 914
Avsättning för oreglerade skador	0	91	231	226	4 830	106 802	112 180
Avsättning för oreglerade skador avseende tidigare år							1 144
Summa avsättning för oreglerade skador							113 323

Finansiella risker

Bolagets strategi för hantering av finansiella risker är att säkerställa förvaltning i enlighet med externa och interna regelverk och i linje med av styrelsen fastlagd risklimit och riskapitit. Ramverket för riskhantering utgör verktyg för kontinuerlig utvärdering och bedömning av risker som hänförs till Bolagets verksamhet. Riskapititen 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 -apitit, inklusive mål för solvenskapitalkvot.
- Kapitalplaceringspolicy och Riskpolicy

Den finansiella risken kan, liksom försäkringsrisken, delas in i flera underkategorier som beskrivs här. Bolagets övergripande hantering av finansiella risker består av att ha tydliga policies och instruktioner för förvaltningen av Bolagets tillgångar. Likaså att styrelsen årligen fastställer och övervakar risknivå och riskapitit 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 styrelsens ordförande samt två ytterligare styrelseledamöter. Styrelsen utvärderar Bolagets kapitalförvaltningsstrategi årligen. Riskfunktionen kontrollerar Bolagets samlade risker. Compliancefunktionen utför riskbaserad granskning av att externa och interna regelverk efterlevs.

Kapitalförvaltningen sker i huvudsak internt, med låg transaktionsintensitet.

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk menas risken att en räntebärande placering förlorar i värde till följd av att emittenten nedgraderas ratingmässigt eller går i konkurs. Med motpartsrisk förstås risken för att en motpart inte kan fullfölja sin del av ett avtal. Bolaget har som policy att endast tillåta placeringar i värdepapper med god kreditvärdighet. Kredit och motpartsriskerna i denna del av verksamheten bedöms därför vara låg. Av räntebärande fordringar är 80 procent placerade hos motparter med officiell rating. 20 procent utgörs av premielån utgivna av Bolaget med förmånsrätt i de fastigheter som lånen avser. Premielån är lån specifikt avsedda för betalning av engångspremier för Allframtidförsäkring.

Koncentrationsrisk

Med koncentrationsrisk avses den risk som uppstår om Bolaget har stora exponeringar mot en och samma motpart och att denna motpart helt eller delvis inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser mot Bolaget. I not 11 framgår Bolagets exponering.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att Bolaget får svårigheter att fullgöra åtaganden som är förenade med finansiella och försäkringstekniska skulder. Likviditetsrisk anses vara av ringa betydelse i den totala riskbilden eftersom premierna i försäkringsrörelsen betalas in i förskott och stora skadeutbetalningar är kända långt innan de förfaller. Genom att Bolagets tillgångar till stor del placeras i marknadsnoterade värdepapper med hög likviditet säkerställs att mängden likvida tillgångar med betryggande marginal överstiger Bolagets förväntade betalningsförpliktelser. Se vidare känslighetsanalysen i not 17.

Marknadsrisk

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

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

Aktieportföljen, som huvudsakligen består av investeringar i svenska företag, omfattar 44 procent av kapitalet. De svenska företagen har stora delar av sin verksamhet internationellt och de är således beroende av konjunkturutvecklingen inom alla delar av världen, vilket

också blir fallet för Bolagets investeringar i dessa företag. De räntebärande tillgångarna, sammanlagt 8 procent av kapitalet, utgörs dels av premielån till försäkringstagarna, dels av obligationer och certifikat. Såväl räntebaserade placeringar, aktieplaceringar och placeringar i fastigheter är beroende av ränteutvecklingen. Aktieplaceringarna är beroende av utvecklingen på aktiemarknaderna.

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

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

- **Matchningsrisk:** Med matchningsrisk menas risken att Bolagets tillgångar vid en viss tidpunkt inte matchar Bolagets skuldåtaganden. Denna risk är mycket begränsad i Bolaget.
- **Ränterisk:** Med ränterisk menas risken att Bolagets räntebärande (obligations) tillgångar sjunker i värde till följd av en förändring i ränteläget. Bolaget har liten andel räntebärande obligationer varför ränterisken är liten. Se vidare Käslighetsanalys under not 17.
- **Valutakursrisk:** Med valutakursrisk menas risken att nettot av Bolagets tillgångar och skulder sjunker till följd av en växelkursförändring. Bolaget har mycket liten andel placeringar i annan valuta än svenska kronor varför risken är mycket begränsad.
- **Aktiekursrisk, fastighetsprisrisk och övrig marknadsrisk:** Med aktiekursrisk, fastighetsprisrisk och övrig marknadsrisk förstås risken att nettovärdet av tillgångar och skulder minskar till följd av förändringar av värdet på aktier, fastigheter och övriga tillgångsslag som ej omfattas av riskerna ovan. Se vidare Käslighetsanalys under not 17.

Operativa risker

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

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

Kapital och solvens

Bolaget redovisar solvenskapital och solvenskapitaltäckning i enlighet med solvens II standardmodell. Bolaget genomför årligen egen risk och solvensanalys (ORSA) för att säkerställa att Bolagets solvenskapital vid varje tidpunkt med god marginal är tillräckligt.

NOT 3 KAPITALAVKASTNING ÖVERFÖRD FRÅN KAPITALFÖRVALTNINGEN

Till försäkringsrörelsen har förts ränta på försäkringstekniska avsättningar (genomsnitt av ingående och utgående balans) och premielån, beräknad efter statslåneräntan 0,51 procent (0,51).

NOT 4 DRIFTKOSTNADER I DEN TEKNISKA REDOVISNINGEN

	2018	2017
Administrationskostnader	18,4	29,8
Kostnad för provisioner i mottagen återförsäkring	6,0	3,0
Driftkostnader i den tekniska redovisningen	24,4	32,8

NOT 5 DRIFTKOSTNADER, KOSTNADSSLAGSFÖRDELAT

	2018	2017
Personalkostnader	20,9	25,3
Lokalkostnader	3,0	2,6
Avskrivningar	0,0	0,0
Övrigt	22,5	15,3
Totala driftkostnader	46,4	43,2
<i>varav driftkostnader allokerade till</i>		
skaderegleringskostnader	- 12,7	-
fastighetsförvaltning	- 3,6	- 6,0
övrig kapitalförvaltning	- 5,7	- 4,4
Driftkostnader i den tekniska redovisningen	24,4	32,8

	2018	2017
Ersättning har utbetalats till revisorer med totalt	1,0	0,4
• arvode för Revisionsuppdraget	0,4	0,4
• arvode för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,6	0,0
• arvode för skatterådgivning	0,0	0,0
Tillsynsavgift till Finansinspektionen har erlagts med	0,3	0,2

Till de stämмоvalda lekmannarevisorerna har utbetalats 10 000 kronor vardera.

NOT 6 KAPITALFÖRVALTNING, INTÄKTER

	2018	2017
Hysesintäkter från byggnader och mark	102,2	99,9
Erhållna aktieutdelningar	86,2	72,5
<i>Ränteintäkter</i>		
Obligationer, andra räntebärande värdepapper och övriga lån	6,9	6,3
<i>Realisationsvinster, netto</i>		
Aktier	7,7	52,5
Obligationer	24,8	- 3,6
Intäkter från kapitalförvaltningen	227,7	227,7

NOT 7 KAPITALFÖRVALTNINGEN, TOTALA KOSTNADER

	2018	2017
Drift- och underhållskostnader för fastighetsförvaltningen	57,9	51,0
Drift- och andra kostnader i övrig kapitalförvaltning	6,4	5,5
Kostnader i kapitalförvaltningen	64,3	56,6

NOT 8 SKATTER

	2018	2017
Resultat före skatter	- 87,7	554,0
Skatt enligt gällande skattesats	19,3	- 121,9
Justering ej avdragsgilla kostnader	- 0,4	- 0,8
Skatt på investeringsfonder	3,5	- 4,5
Skatt på avskrivningar fastigheter	1,4	1,4
Redovisad skattekostnad	23,7	- 125,8
Effektiv skattesats	27,1 %	22,7 %

Följande komponenter ingår i skattekostnaden:

Aktuell skatt	- 43	- 52,5
Uppskjuten skatt	66,7	- 73,3
Redovisad skattekostnad	23,7	- 125,8

Redovisade uppskjutna skatteskulder

Uppskjutna skattefordringar och -skulder hänför sig till följande:

	2018	2017
Fastigheter	561,6	556,5
Aktier och andelar, placeringstillgångar	299,2	363,9
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	- 0,2	7,0
Uppskjuten skatteskuld	860,6	927,4
Aktuell skatt	43,0	52,5
Inbetald preliminär skatt	- 67,0	- 67,0
Skatt föregående år	0,0	0,1
Aktuell skatteskuld	- 24,0	- 14,4
Skatteskulder	836,6	913,0

NOT 9 BYGGNADER OCH MARK

Fastighetsvärden

Byggnader och mark	2018	2017
Ingående verkligt värde	2 814,8	2 636,4
Orealiserade värdeförändringar	23,1	178,4
Utgående verkligt värde	2 837,9	2 814,8

Värdering av Bolagets fastigheter i balansräkningen

Enligt fastställda regler ska försäkringsföretags tillgångar värderas till verkligt värde. Under året har ett representativt urval av fastigheterna värderats av extern part. Den information som värderingen har givit har legat till grund för de avkastningskrav som använts i värderingen av hela fastighetsbeståndet. Värderingen uppdateras kvartalsvis, baserad på tillgänglig marknadsinformation.

Bolagets fastighetsinnehav är långsiktigt.

Den värderingsmodell som Bolaget använder sig av baserar sig på framtida kassaflöden baserat på driftnettot samt på avkastningskrav för respektive fastighetsslag.

Driftnetto

Eftersom Bolagets fastighetsbestånd är i gott skick och det inte finns några betydande om- eller tillbyggnationer som påverkar kassaflödet, kan Bolaget göra värderingen baserat på det normaliserade driftnettot. Med normaliserat driftnetto avses faktiska hyresintäkter, faktiska driftkostnader och normaliserade kostnader för löpande underhåll.

Avkastningskrav

Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. För bostadsfastigheterna har ett avkastningskrav om 2,0 procent (2,0) använts för

bostadsdelen och 3,4 procent (3,3) för lokaldelen. Vad avser kontorsfastigheterna har ett avkastningskrav om 3,65 procent (3,85) använts. Det genomsnittliga avkastningskravet uppgår till 2,59 procent (2,58 procent). Det totala värdet uppgår då till 2 838,0 mkr (2 814,8), varav bostadsfastigheterna till 2 435,7 mkr (2 276,4) och kontorsfastigheterna 402,3 mkr (538,4). Bolaget inryms i två plan av fyra i fastigheten Aglaurus 1 & 2 i Gamla Stan. Fastigheten värderas till 121,9 mkr. Det orealiserade resultatet avseende fastigheter uppgick till 23,2 mkr (178,4).

Byggnader och mark flerbostadshus

Beteckning	Adress	Anskaffningsår	Bostadsarea m²	Lokalarea m²
Liljan 25	Odengatan 100	1935	1 799	753
Sjökatan 16, 17, 18	Sveavägen 82 - 88	1947	5 441	4 536
Sirius 19	Odengatan 83	1963	1 654	1 263
Gjutaren M:e 6	S:t Eriksplan 2	1963	1 757	1 646
Karlavagnen 10	Odengatan 77	1964	2 205	959
Marketenteriet 1	Erik Dahlbergsg. 39	1966	1 734	167
Nybyggsgrind 8	Hedinsgatan. 17	1966	2 768	149
Havssvalget 6	Artillerigatan 20	1967	2 746	151
Nybyggsgrind 1	Hedinsgatan 15	1967	2 394	158
Kumlet 22	Skeppargatan 46	1968	1 145	343
Arbetaren 14	Fridhemsgatan 36	1969	3 230	1 202
Loket 10	S:t Eriksplan 7	1989	1 325	285
Taptot 12	Hedinsgatan 9	1992	2 302	92
Haubitsen 4	Furusundsgatan 10	1992	2 966	210
Rekryten 3	Gyllenstiernsg. 16	1994	1 844	448
Tallen 12	Östermalmsg. 39	1995	1 087	1 460
Summa			36 397	13 822

	2018	2017
Summa verkligt värde	2 242,5	2 276,4
Verkligt värde per m²	44 653	45 329
Ytvakansgrad	0 %	0 %
Direktavkastning	1,6 %	2,2 %

Byggnader och mark kontorsfastigheter

Beteckning	Adress	Anskaffningsår	Bostadsarea m²	Lokalarea m²
Aglaurus 1 & 2	Mynttorget 4	1806	0	1 753
Bryggaren 17	Kungsgatan 58	1996	0	3 066
Sparbössan 2	Birger Jarlsg. 34	2002	871	1 951
Summa			871	6 770

	2018	2017
Summa verkligt värde, mkr	595,5	538,4
Verkligt värde i kr per m²	77 935	70 462
Ytvakansgrad (avser endast lokaler)	0 %	0 %
Direktavkastning	2,2 %	2,8 %

Byggnader och mark totalt fastigheter

	Bostadsarea m²	Lokalarea, m²
Flerbostadshus/Kontorsfastigheter	37 268	20 592

	2018	2017
Totalt verkligt värde, mkr	2 837,9	2 814,8
Verkligt värde i kr per m²	49 049	48 648
Ytvakansgrad	0 %	0 %
Direktavkastning	1,7 %	2,3 %

NOT 10 AKTIER I KONCERNFÖRETAG

Innehav i dotterföretag	Säte	Antal andelar	Andel i %	Ägarandel 2018 i %	Ägarandel 2017 i %	18-12-31 Redovisat värde tkr	17-12-31 Redovisat värde tkr
Aglaurus AB Stockholm 556779-2535		1 000	100	100	100	100	100

NOT 11 ANDRA AKTIER OCH ANDELAR

(Värderingskategori verkligt värde via resultaträkningen)

	2018
Ingående bokfört värde	2 861,1
Årets förvärv	10,7
Årets avyttringar	- 26,1
Realisationsresultat	7,7
Årets förändring verkligt värde	- 294,2
Utgående bokfört värde	2 559,2

Bolag	Antal	Anskaffningsvärde, mkr	Verkligt värde, mkr
Råvaror			
Boliden	200 000	20,4	38,4
SCA B	640 000	6,8	44
Industri			
ABB Ltd	880 000	60,3	150,2
Alfa Laval	216 300	31,7	41,0
Atlas Copco A	500 000	22,9	105,2
Autoliv	42 500	24,4	26,8
Billerud/Korsnäs	120 000	15,0	12,7
Bonova B	73 000	7,2	8,0
Epiroc A	500 000	7,6	41,9
Hexpol B	180 000	16,2	12,6
Lindab International	300 000	22,2	19,1
NCC B	73 000	12,7	10,1
Sandvik	1 248 000	41,3	157,7
Skanska B	800 000	33,4	112,8
SKF B	350 000	41,8	47,1
Veoneer Inc SDB	42 500	9,5	9,5
Volvo A	850 000	30,2	98,8
Bilia	180 000	10,3	14,9
Konsumentvaror			
Axfood	400 000	31,1	60,7
Cloetta B	600 000	15,1	14,6
Electrolux B	175 000	9,5	32,7
Hennes & Mauritz B	589 000	94,1	74,2
Husqvarna B	310 000	12,0	20,4
ICA Gruppen	100 000	25,8	31,7
Mekonomen	50 000	9,1	4,6
MIPS	250 000	11,5	27,2
Hälsovård			
Attendo	79 220	6,4	6,2
AstraZeneca	125 000	12,7	84,2
Elekta B	600 000	9,4	63,2
Essity B	640 000	27,2	139,3
Getinge B	350 000	37,4	28,0
Arjo B	350 000	7,7	9,9

Finans

Handelsbanken A	955 000	22,8	93,9
Hufvudstaden A	327 500	6,5	44,8
Investor B	225 500	48,5	84,7
Lundbergs B	240 000	4,5	62,7
Nordea	140 208	15,0	10,5
Ratos B	780 000	39,1	18,2
SEB A	680 000	13,8	58,5

Media och tjänster

Academedia	100 000	5,8	3,9
Intrum Justitia	37 500	7,2	7,7
Scandic Hotels	150 000	11,3	11,7
Securitas B	240 000	28,6	34,2

Telekommunikation

Tele 2 B	337 500	25,8	38,1
TeliaSonera	425 000	19,1	17,8

Summa svenska noterade aktier **970,9** **2 034,4**

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

Noterade fonder

Lannebo Småbolag Select	194 128	30,6	169,6
Lannebo Microcap	20 099	36,2	80,1
Lannebo Microcap II	10 000	10,0	31,2
Rhenman & Partners RC2	116 598	20,0	51,2

Summa noterade fonder **96,8** **332,1**

Sverige onoterat

Briggen Tre Kronor	9 160	0,0	0,0
Cevian Capital Fund II		46,2	117,6
Lannebo & Partners	4 800	2,2	2,2
Teletec Connect Holding AB	54 216	11,1	3,1
Thule Fund 1, 2	17 800	15,2	15,6
Trimb Holding AB	76 263	36,9	34,3
Valedo Partners Fund I AB	8 000	3,2	3,2
Valedo Partners Fund II AB	5000	16,7	16,7

Summa onoterade placeringar **131,6** **192,7**

Summa aktier totalt **1 199,3** **2 559,2**

NOT 12 OBLIGATIONER OCH ANDRA RÄNTEBÄRANDE

VÄRDEPAPPER (värderingskategori verkligt värde via resultaträkningen)

Tillgångar

Emittent	Nominellt värde		Upplupet anskaffningsvärde		Verkligt värde	
	18-12-31	17-12-31	18-12-31	17-12-31	18-12-31	17-12-31
Övriga svenska emittenter	10,0	50,0	11,0	54,0	13,0	77,7
Utländska emittenter	37,2	60,8	40,9	65,9	38,2	74,5
	47,2	110,8	51,9	119,9	51,2	152,2

NOT 13 FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE

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

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

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

Följande tabell visar tillgångar värderade till verkligt värde

	Instrument med publicerade prisnoteringar (nivå 1)		Värderingsmodell baserad på observerbara marknadsdata (nivå 2)		Värderingsmodell baserad på icke observerbara marknadsdata (nivå 3)		Totalt	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Aktier och andelar	2 366,4	2 662,1	117,6	134,4	75,2	64,7	2 559,2	2 861,2
Obligationer och andra räntebärandevärdepapper	138,3	239,7	0,4	0,4	1,1	0,5	139,8	240,6
Fastigheter								
• Bostäder					2 242,5	2 276,4	2 242,5	2 276,4
• Lokaler					595,5	538,4	595,5	538,4
Summa	2 504,7	2 901,8	118,0	134,8	2 914,3	2 880,0	5 537,0	5 916,6

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. Dessa instrument återfinns i nivå 1.

Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker.

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

I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrumentet i nivå 3.

Specifika värderingstekniker som används för att värdera finansiella instrument inkluderar

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

Följande tabell visar förändringarna för instrument på nivå 3

Värderingsmodell baserad på icke observerbara marknadsdata (nivå 3)

	Aktier och andelar		Obligationer och andra räntebärande värdepapper		Fastigheter: Bostäder		Fastigheter: Lokaler		Totalt	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående balans	64,7	62,2	0,4	0,7	2 276,4	2 195,1	538,4	441,3	2 880,0	2 699,4
Totala vinster och förluster redovisade via resultaträkningen	2,6	-5,0			-33,9	81,3	57,1	97,1	25,7	173,5
Köp, emitteringar och avräkningar/regleringar	10,6	9,8							10,6	9,8
Försäljningar och avräkningar/regleringar	-2,6	-2,3	0,7	-0,3					-1,9	-2,6
Rörelser in och ur nivå 3										
Utgående balans	75,2	64,7	1,1	0,4	2 242,5	2 276,4	595,5	538,4	2 914,3	2 880,0

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Låne och kundfordringar	Övriga finansiella skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Kassa	311,1			311,1	311,1
Premielån		87,2		87,2	87,2
Obligationer och förlagslån	51,2			51,2	51,2
Aktier och andelar	2 559,2			2 559,2	2 559,2
Övriga tillgångar		80,1		80,1	80,1
Summa	2 921,5	167,3		3 088,8	3 088,8
Övriga skulder	54,6			54,6	54,6
Summa	54,6			54,6	54,6

NOT 14 NETTOVINST ELLER NETTOFÖRLUST PER KATEGORI AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR

	2018	2017
<i>Lånefordringar och övriga fordringar</i>		
Kassa, mm	0,5	- 0,2
Premielån	5,8	5,9
	6,3	5,7
<i>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen</i>		
Obligationer och förlagslån	- 7,4	22,8
Aktier och andelar	- 200,2	252,3
Fastigheter	71,1	233,6
	- 136,5	508,7
Summa	- 130,2	514,4

NOT 15 ÖVRIGA LÅN (värderingskategori lånefordringar)

Av beloppet utgör 87,2 mkr (87,9) premielån som har beviljats i samband med tecknande av Allframtidsföräkring mot brand.

NOT 16 FÖRFALLOANALYS / LÖPTIDSANALYS - RÄNTEBÄRANDE PLACERINGAR

	Upp till 3 månader	3 - 12 månader	1 - 5 år	Över 5 år	Summa
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	0,0	51,0	0,0	0,0	51,0
Likvida medel	311,1	0,0	0,0	0,0	311,1
Övriga lån	1,8	0,7	3,4	83,1	89,0
	312,9	51,7	3,4	83,1	451,1

Mer information om likviditetsrisk finns beskrivet i not 2.

NOT 17 KÄNSLIGHETSANALYS

		2018	
		Inverkan på vinst föreskatt	Inverkan på eget kapital
Teckningsrisk i direktföräkringen			
1 % förändring i totalkostnadsprocent	+/-	1,0	0,8
1 % förändring i premienivå	+/-	1,3	1,0
1 % förändring i skadefrekvens	+/-	0,8	0,6
10 % förändring i premier för avgiven återförsäkring	+/-	0,9	0,7
Reservsättningsrisk i direktförsäkringen			
10 % förändring i reservsättning	+/-	4,3	3,4
Aktiekursrisk			
10 % förändring i aktiekurser	+/-	255,9	199,6
Ränterisk			
1 % parallell förflyttning i räntenivån	+/-	2,0	1,6

Fastighetsrisk

Avkastningskravet ökar med 0,5 procentenheter

Bostäder	- 341,9	- 266,7
Lokaler	- 141,5	- 110,4

Avkastningskravet minskar med 0,5 procentenheter

Bostäder	569,9	444,5
Lokaler	182,9	142,7

NOT 18 OBESKATTADE RESERVER

	2018	2017
Periodiseringsfond tax 2013	0,0	41,6
Säkerhetsreserv	145,0	129,3
	145,0	170,9

NOT 19 EJ INTJÄNADE PREMIER

	2018			2017		
Avsättning för ej intjänade premier	Brutto	Varav återför-säkring	Varav direkt-försäkring	Brutto	Varav återför-säkring	Varav direkt-försäkring
Ingående balans	837,5	0,2	837,2	822,4	0,2	822,2
Premieinkomst	151,8	16,1	135,7	139,5	12,7	126,7
Intjänade premier under perioden	- 132,5	- 16,1	- 116,4	- 124,4	- 12,7	- 111,7
Utgående balans	856,8	0,2	856,5	837,5	0,2	837,2

Av den totala avsättningen utgör 808,6 mkr Allframtidspremier som aldrig ska resultatföras ej heller återbetalas.

NOT 20 OREGLERADE SKADOR

	2018			2017		
	Summa	Varav återför-säkring	Varav direkt-försäkring	Summa	Varav återför-säkring	Varav direkt-försäkring
Ingående balans	90,9	11,3	79,6	93,3	12,4	80,9
Förväntad kostnad för skador som inträffat under den innevarande perioden	143,2	3,2	140,0	60,9	1,7	59,2
Inträffade men ej rapporterade skador	6,1	0,1	6,1	7,3	0,0	7,3
Avsättning skadereserv	0,0	0,0	0,0	- 0,6	0,0	- 0,6
Utbetalt/ överfört till försäkrings-skulder eller andra kortfristiga skulder	- 92,4	- 6,1	- 86,3	- 41,7	- 4,0	- 37,7
Förändring av förväntad kostnad för skador som inträffat under tidigare år (avvecklingsresultat)	- 25,0	1,1	- 26,1	- 28,4	1,1	- 29,5
Utgående balans	122,8	9,5	113,3	90,9	11,3	79,6

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

NOT 21 ÖVRIGA SKULDER (värderingskategori övriga skulder)

	2018	2017
Ej lyft utdelning	28,9	28,5
Leverantörsskulder	12,8	11,3
Fastighetsskatt	5,6	5,5
Övrigt	7,3	4,2
	54,6	49,5

NOT 22 STÄLLDA PANTER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2018	2017
<i>För försäkringstagarnas räkning registerförda tillgångar, verkliga värden fördelade på tillgångsslag</i>		
Byggnader och mark	713,9	788,9
Bankmedel	215,7	0,0
Andra aktier och andelar	0,0	193,9
	929,6	982,7

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

NOT 23 PERSONAL OCH STYRELSE

	2018		2017	
	Antal	varav män	Antal	varav män
Ledande befattningshavare	2	50 %	3	33 %
Övriga kontorsanställda	9	63 %	9	62 %
Fastighetsskötare	0	0 %	1	100 %
Samtliga	11	54 %	13	58 %
Styrelseledamöter	6	67 %	7	71 %

NOT 24 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2018		2017	
	Löner	Sociala kostnader (varav pensions-kostnader)	Löner	Sociala kostnader (varav pensions-kostnader)
Styrelse och VD	3,4	1,9 (0,8)	5,5	3,1 (1,2)
Kontorsanställda	9,0	6,3 (3,5)	7,5	5,1 (2,7)
Fastighetsskötare	0,0	0,0 (0,0)	0,4	0,1 (0,0)
Totalt	12,4	8,2 (4,3)	13,4	8,3 (3,9)

Fördelning av kostnadsförda totala ersättningar

	2018		2017	
	Fast ersättning	Rörlig ersättning	Fast ersättning	Rörlig ersättning
Anställda i ledande position, 3 personer (3)	3,8	0,1	5,1	0,4
Övrig personal 10 personer (14)	6,8	1,0	7,5	0,4
Totalt alla anställda, 11 personer (13)	10,6	1,2	12,5	0,8
Ersättningar under året			2018	2017
Intjänade ersättningar under räkenskapsåret			10,7	12,6
Utbetalda ersättningar under räkenskapsåret			11,7	13,4
- varav intjänade under räkenskapsåret			10,7	12,6
- varav intjänade tidigare år			1,0	0,8

Till styrelsens ledamöter, som inte är anställda i Bolaget, utgår arvode enligt bolagsstämmans beslut. Vid bolagsstämman i maj 2018 beslöt att styrelsen ska erhålla ett arvode om sammanlagt 850 000 kr (740 000).

Bonus till de anställda utgår efter beslut av styrelsen. Från och med 2018 omfattas inte ledande befattningshavare av bonusprogrammet. Risk och compliancefunktionerna omfattas aldrig av bonusprogrammet. För 2018 utgår bonus baserat på premievolymen inom allframtidsförsäkringen samt på det försäkringstekniska resultatet inom årsförsäkringsrörelsen. Bakgrunden till bonussystemets uppbyggnad är att ge incitament till personalen att arbeta med premie- och självrisknivåer, förebyggande åtgärder och kostnadseffektiv skadereglering som kommer hela företaget till godo. Bolaget fokuserar inte på premievolymin inom årsförsäkringsrörelsen utan på det försäkringstekniska resultatet. Därför finns ingen bonus för premievolymin inom årsförsäkringen. Bonus utgår endast om det försäkringstekniska resultatet efter återläggning av storskador är positivt. Inom allframtidsförsäkringen finns inga förnyelsepremier, utan bara nyförsäljning. Bonus utgår endast som en andel av premieinkomsten. Alla ersättningar utgörs av kontanter innebärande att inga ersättningar som utgörs av aktier, aktierelaterade instrument, finansiella instrument eller andra rörliga ersättningsdelar utgår. För 2018 uppgår det samman-

lagda bonusbeloppet till 870 699 kr exkl skatter. Det sammanlagda beloppet fördelas mellan all bonusberättigad, fast anställd personal baserat på respektive anställds andel av den totala lönesumman. Bonusen är maximerad till ett belopp per anställd motsvarande högst två månadslöner.

NOT 25 ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättningar och övriga förmåner under året, tkr	Grundlön Styrelse-arvode	Rörlig ersättning ³⁾	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa
Styrelsens ordförande, från 2018-02-01 Hans Benndorf ¹⁾	128				128
Styrelsens ordförande, till 2018-01-31 Jan Ellström ¹⁾	0				0
Styrelsens vice ordförande, från 2018-02-01 Jan Ellström ¹⁾	76				76
Styrelseledamot, Cecilia Ardström ¹⁾	79				79
Styrelseledamot, Anders Rynell	109				109
Styrelseledamot, Christina Holmbergh	124				124
Styrelseledamot, Lars-Göran Orrevall	129				129
Tf vd till 2018-01-31 Hans Benndorf ²⁾	0				0
Vd, från 2018-02-01 Birger Lövgren	2 611	0	13	818	3 443
Andra ledande befattningshavare	1 172	73	24	490	1 759
Summa	4 427	73	37	1 309	5 846

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

¹⁾ Styrelseledamöterna Hans Benndorf, Jan Ellström och Cecilia Ardström fakturerade styrelsearvode via bolag motsvarande arvode 86, 65 resp 66 tkr (med tillägg för sociala avgifter) för tiden fram till och med årsstämman 2018.

²⁾ Tf vd Hans Benndorf har fakturerat konsultarvode 188 tkr inkl moms för tf vd-tjänst januari.

³⁾ Från och med 2018 utgår inte rörlig ersättning till ledande befattningshavare. Det som redovisas här är uppskjuten del av bonus från tidigare år.

NOT 26 NÄRSTÅENDE

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

NOT 27 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till överstyrelsens förfogande står	
Balanserade vinstmedel	3 846 068 267
Årets totalresultat	- 61 102 562
Summa kronor	3 784 965 705

Styrelsen förslår att vinstmedlen disponeras så att	
Till utdelningsberättigade försäkringstagare utdelas	140 160 565
I ny räkning överföres	3 644 805 140
Summa kronor	3 784 965 705

NOT 28 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Det har efter den 31 december 2018 inte uppkommit händelser som väsentligt påverkar Bolagets verksamhet eller finansiella ställning.

Stockholm den 21 mars 2019



Hans Benndorf

ORDFÖRANDE



Jan Ellström

VICE ORDFÖRANDE



Cecilia Ardström



Christina Holmbergh



Lars-Göran Orrevall



Anders Rynell



Birger Lövgren

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Min revisionsberättelse har avgivits den 21 mars 2019



Magnus Svensson Henryson

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 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt lagen om årsredovisning i försäkringsföretag. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

Grund för uttalanden

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

Min revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Jag utformade min revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna.

Jag beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har jag också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Jag anpassade min revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala mig om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till Stockholms Stads Brandförsäkringskontors struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken företaget verkar.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. De skulle betraktas som väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi kvantitativa väsentlighetstal för revisionen av den finansiella rapporteringen som helhet. Med hjälp av dessa kombinerat med kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning samt våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning. De kvantitativa väsentlighetstalen används också för att bedöma effekten av eventuella felaktigheter, enskilt och sammanlagt, på de finansiella rapporterna som helhet.

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.

Särskilt betydelsefullt område	Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området
<i>Värdering av byggnader och mark</i> Stockholms Stads Brandförsäkringskontors fastighetsbestånd utgör en stor andel av Bolagets tillgångar. Fastigheterna värderas i redovisningen till verkligt värde och som framgår av not 9 låter företaget ett externt värderingsinstitut värdera ett urval fastigheterna. Övriga fastigheter värderas för redovisningsändamål med en intern kassaflödesmodell där avkastningskraven fastställs utifrån de externt upprättade värderingarna. All värdering som inte bygger på faktiska transaktioner innebär att ett antal redovisningsmässiga val och antaganden måste göras för att åstadkomma en god uppskattning av ett verkligt värde. Det i sin tur innebär att det finns subjektiva inslag som har betydelse för subjektiva inslag som har betydelse för redovisningen i balansräkningen.	Vi har informerat oss om hur företagets process för att åsätta verkliga värden ser ut och har testat ett urval av Bolagets kontroller. Vi har läst de externa värderingarna, utvärderat den externa värderingsmannen och provat ett stickprov av internt upprättade värderingar. Med hjälp av egen värderingsman har vi slutligen bedömt om de interna och externa värderingarna ger rimliga värden på Brandkontorets fastigheter i förhållande till vår egen uppfattning om aktuella marknadsvärden.
<i>Värdering av försäkringstekniska avsättningar</i> Stockholms Stads Brandförsäkringskontors verksamhet består i att teckna försäkring vilket ger upphov till olika typer av risker vilka framgår av noterna 2, 19 och 20. För att hantera de risker som är förenade med att vara försäkringsgivare krävs ett antal olika processer och förmågor inklusive ett program för återförsäkring. I redovisningen kommer risk-exponeringen till uttryck i försäkringstekniska avsättningar som består av avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker samt avsättning för oreglerade skador. Företagets aktuarie beräknar risker och kostnader för kända och ej kända skador med hjälp av aktuariella metoder vilket utgör grund för avsättningarnas storlek. Beräkningarna som har sin grund i olika metodval kräver uppskattningar och antaganden om förhållanden som till sin natur är osäkra.	Vi har under revisionen testat ett urval av kontroller i processerna för teckning av försäkringskontrakt samt för reglering och utbetalning av skadeersättningar. Vi har tagit del av Bolagets material för beräkning av avsättningarnas storlek. Med biträde av egen aktuarie har vi läst den slutliga aktuarierapporten och utvärderat de metoder som ligger till grund för beräkningarna av avsättningarnas storlek både detta och tidigare år. Därutöver har vi gjort egna analyser och kontrollberäkningar.

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 på fel.

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.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka Bolagets finansiella rapportering.

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 2018 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. Den 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 överens-

stämmelse 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
- 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Magnus Svensson Henryson, c/o PricewaterhouseCoopers AB 113 97 Stockholm, utsågs till Stockholms Stads Brandförsäkringskontors revisor av bolagsstämman den 17 maj 2018 och har varit Bolagets revisor sedan bolagsstämman maj 2012.

Stockholm den 21 mars 2019

Magnus Svensson Henryson

Auktoriserad revisor

STYRELSE



Hans Benndorf, *ordförande*

Doktorsexamen Handelshögskolan Stockholm, född 1954. Invald i Brandkontorets styrelse år 2016.

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Telia Pensionsstiftelse, Helsinki Data Center, Preera AB samt Idun Liv Försäkring AB. Styrelseledamot i Metaforce AB.



Jan Ellström, *vice ordförande*

Civilingenjör, född 1950. Invald i Brandkontorets styrelse 2011.

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Olov Lindgren AB och Clarence Morberg Fastigheter AB. Styrelseledamot i Almega Fastighetsarbetsgivarna och Knut Olsson Fastigheter AB.



Cecilia Ardström

Nationalekonomi, Handelshögskolan Göteborgs universitet. Född 1965. Invald i Brandkontorets styrelse 2017.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Svensk Export Kredit (SEK), AMF Fonder AB samt Guldsillen AB.



Christina Holmbergh

Jurist från Stockholms Universitet, född 1967. Invald i Brandkontorets styrelse år 2016.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Lansen Förvaltnings AB, HEBA AB, LFE Fastighets AB samt i Fastighetsägarna Stockholms lokalavdelning Östermalm/Lidingö.



Lars-Göran Orrevall

Civilekonom, född 1962. Invald i Brandkontorets styrelse 2011. Lars-Göran är chef för kapitalförvaltningen på Skandia Liv.

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Skandia Fonder, styrelseledamot i Skandia Fastigheter Holding AB, Skandia Fastigheter AB och Skandia Samhällsfastigheter Holding AB.



Anders Rynell

Civilekonom, född 1952. Invald i Brandkontorets styrelse 2017.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Skandia Fastigheter Holding AB, Skandia Fastigheter AB och Skandia Samhällsfastigheter Holding AB.

REVISORER

Ordinarie: Magnus Svensson Henryson, auktoriserad revisor, PwC

Suppleant: Morgan Sandström, auktoriserad revisor, PwC

Lekmannarevisorer:

Carl-Johan Kastengren

Peter Mandel

Kristina Ränk

AKTUARIE

Gunnar Roos, aktuarie

VALBEREDNING

Erik Bodin, sammankallande

Gunilla Ericsson Bye

Johan Ljungberg

ADMINISTRATION



Birger Lövgren
VD



Eva Björso
EKONOMICHEF



Kristina Unger
REDOVISNINGSANSVARIG



Nadja Reyes
ADMINSTRATÖR



Eric McLain
EKONOMIASSISTENT



Olle Hillbert
IT-CHEF

FÖRSÄKRING



Karin Hallberg
FÖRSÄKRINGSCHEF



Magnus Holmberg
KUND- OCH
FÖRSÄLJNINGSANSVARIG



Annely Cekredzi
MARKNADSKOORDINATOR



Henrik Allenbert
FÖRSÄKRINGSJURIST



Gunilla Sundell
SKADEREGLERARE



Bo Larsson
SKADEINSPEKTÖR



Robert Rydbrand
SKADEINSPEKTÖR



Stefan Signer
SKADEINSPEKTÖR



BRANDKONTORET

Fastighetsförsäkring i Stockholm
ETABLERAT 1746

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

ORDLISTA

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

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

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

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

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

ORSA Tillsynsrapport över den egna risk- och solvensbedömningen, även en ort i Dalarna.

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 % 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 driftskostnadsprocent, netto.

PROJEKTLEDNING OCH COPY LOOPE AB. FORMGIVNING KRUT AB.

FOTO ERIK WIK, MATS W NILSSON, MAGNUS SVENSSON, ADRIAN BECK, JOHNÉR, SHUTTERSTOCK.

TRYCK BRANDFACTORY, 2019





2019

Valsammanträde för val av ledamöter till överstyrelsen:
9 april klockan 16:30 i Brandkontorets lokaler, Mynttorget 4.

Ordinarie bolagsstämma med överstyrelsen:
9 maj klockan 16.15 i Brandkontorets lokaler, Mynttorget 4.

Årsredovisning: april

Delårsrapport: augusti

2020

Valsammanträde: 31 mars

Ordinarie bolagsstämma: 14 maj

Årsredovisning: april

Delårsrapport: augusti

2021

Valsammanträde: 20 april

Ordinarie bolagsstämma: 20 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