

2023



BRANDKONTORETS ÅRSREDOVISNING

Innehåll



3

ÅRET I KORTHET

Femårsöversikt



4

VD-ORD

Engagerat team skapar tillit



6

KUNDUNDERSÖKNING

Bemötande och service i topp



7

HÅLLBARHET

Så kan vi påverka



8

SAMHÄLLSENGAGEMANG

Insmugglad teknik - grund till prisbelönt fabrik



9

SKADEREGLERING

Viktigt att förmedla trygghet



10

TRENDSPANING

Aldrig tidigare har världen förändrats så snabbt



12

STYRELSEN

Lätt att vara trovärdig när man fokuserar



14

FINANSIELL INFORMATION**Finansiell information och noter**

- 15 Förvaltningsberättelse
- 17 Utdelning
- 18 Femårsöversikt
- 19 Resultatanalys
- 20 Resultaträkning
- 21 Balansräkning
- 22 Förändring av eget kapital
- 22 Placeringstillgångar
- 23 Noter till finansiella rapporter
- 35 Revisionsberättelse
- 39 Styrelse, revisorer, aktuarie och valberedning
- 40 Medarbetare
- 41 Ordlista
- 42 Valsammanträde och bolagsstämma

Året i korthet



På rätt spår

Många hoppade bokstavligen på Brandkontorets tåg i höstas när en av innerstans spårvagnar kläddes i Brandkontorets logotype och illustration. Ett trevligt inslag i stadsbilden om du frågar oss! ●

FEMÅRSÖVERSIKT	2023	2022	2021	2020	2019
Premieinkomst, mkr	220,9	192,3	180,4	170,0	156,3
Fastighetsförsäkring, skadekostnad netto	83,7 %	76,7 %	74,7 %	64,4 %	57,9 %
Fastighetsförsäkring, totalkostnad netto	94,6 %	86,4 %	85,5 %	76,3 %	71,7 %
Försäkringsrörelsens resultat, mkr	43,3	45,9	30,4	41,6	44,9
Rörelseresultat, mkr	178,9	172,9	196,5	142,0	175,7
Totalavkastning	6,0 %	-4,0 %	23,2 %	6,5 %	35,1 %
Placeringstillgångar inkl. likvida medel, mkr	9 583,8	9 199,1	9 806,1	8 092,5	7 747,8
Utdelning*, mkr	171,0	160,0	180,2	167,0	158,9

*Styrelsens förslag för år 2023



Brandkontoret missar inte mässan

Två för oss viktiga mässor gick av stapeln under början av året – Fastighetsmässan och Styrelsemässan. Där fick vi som utställare möjligheten att träffa kunder och diskutera vår passion, fastigheter och försäkringar. Idag ställs fastighetsägare inför nya utmaningar och trender som hållbarhet och digitalisering påverkar, något som Fastighetsmässan fokuserade på. På Styrelsemässan hade vi förmånen att träffa representanter för Bostadsrättsföreningar och fick möjlighet att berätta om vår skraddarsydd försäkring som underlättar vardagen. ●



Utbildning för bostadsrättsföreningar

Att vara proaktiva och få ut budskapet hur skador kan undvikas är en viktig del i vårt arbete. Vi har under ett antal år arrangerat träffar för bostadsrättsföreningar där vi utbildar dem i skadeförebyggande arbete. Under april månad var det dags igen och ett 40-tal föreningar samlades i våra lokaler för att lära sig mer om hur olyckor kan undvikas. Kunskap som är viktig för våra kunder, för oss som bolag och för miljön. ●

Totalavkastning på 6%

Vår väldiversifierade och stabila kapital- och fastighetsförvaltning har resulterat i fina siffror, trots den relativt dramatiska marknadsmiljön.

Nöjda kunder!

Under året var det dags för vår återkommande kundundersökning och vi kunde med glädje konstatera en toppnotering på Nöjd-kund index även i år.



»Våra anställda arbetar
kompromisslöst med
engagemang, ansvar
och kundperspektiv.»



Engagerat team skapar tillit

Ännu ett turbulent omvärldsår har gått, påfrestande inte minst för Stockholms fastighetsägare. Brandkontorets verksamhet har, omvärlden till trots, även detta år haft prägeln av stabilitet och *business as usual*. Det har betydelse för våra kunder, som också är våra ägare. Brandkontorets uppgift är ju att bidra med trygghet och stabilitet för ägande av fastigheter i Stockholm.

Försäkringsrörelsen har haft en fortsatt tillströmning av nya kunder och vår årliga premievolym har nu passerat 200 mkr samtidigt som värdet av de Stockholmsfastigheter som är



»Värdet av de fastigheter som är försäkrade hos oss har gott och väl passerat 500 miljarder kronor.»

försäkrade hos Brandkontoret gott och väl har passerat 500 miljarder kronor.

Brandkontoret växer – våra kunder uppskattar oss mer än någonsin

Att vi växer med nya kunder är väl det allra bästa beviset på att vår lokala och personliga affärsmodell är uppskattad i Stockholm. Vi åtnjuter – och vi vill leva upp till – ett fullödigt förtroende. Vi fick än mer bevis genom årets NKI-undersökning (Nöjd-Kund-Index) där våra försäkringstagare gav oss rekordbetyget 84 av 100. Det är långt över branschgenomsnittet och även bättre än vad vi själva presterat tidigare år, trots att vi har en lång historia med höga nöjdhetssvärden. Detta känns som ett riktigt fint kvitto på att våra kunder känner stor tillit – hjärtefrågan i ett kundägt försäkringsbolag.

Fastighetsförsäkring är vår nisch så vi ska verkligen vara duktiga på det, men omvärlden förändras och vi med den. Det verkar som att vi har hittat en uppskattad balansgång mellan modernt, effektivt och digitaliserat å ena sidan, och personligt, engagerat och genuint å den andra sidan. Den absolut viktigaste tillgången i denna balans är våra medarbetare. Vi har ett team som kompromisslöst arbetar med engagemang, ansvar och kundperspektiv.

Finansiell stabilitet till trygghet för Stockholms fastighetsägare

Liksom våra kunder äger Brandkontoret egna fastigheter, främst bostadsfastigheter i centrala Stockholm. De är obelånade och ligger i attraktiva lägen och utgör därmed en trygg grundbult i vår finansiella stabilitet. I den övriga kapitalförvaltningen har vi stor kapacitet att absorbera svängningar i marknaden och under senare år har vi även utökat placeringarna till att omfatta globala tillgångar. Mot bakgrund av att vi

därtill köpt ett brett skydd mot försäkringskatastrofer genom återförsäkring så bedömer styrelsen att Brandkontoret är väl rustat för att lämna vinstutdelning på en hög nivå. Även detta är en del av det uppdrag vi har från våra ägare.

Blickar vi framåt går det förstås inte att undvika att fortsatt känna en omvärldsoro för de närmaste åren och jag tror det är viktigt att Brandkontoret håller stadigt fast vid de grundstenar som ger oss stabilitet i en oklar framtidsutveckling. En del i att möta detta på ett positivt sätt är att vi inför 2024 tagit fram uppdaterade försäkringsvillkor. Vi planerar även för värdeutveckling av fastighetsportföljen och trots fallande antal byggprojekt i Stockholm bidra med fler bostadslägenheter genom utbyggnad av vindsutrymmen i våra fastigheter.

Skifte i styrelsens ledning

Som jag nämnde är Brandkontorets medarbetare och inre organisation kärnan för hur Brandkontoret kommer ut gentemot kunder och ägare. Men det finns ett till organ som, bakom kulisserna, har avgörande betydelse för hur ett bolag som Brandkontoret är förankrat i ett stabilt fundament – det är styrelsen. Styrelsens förmåga att leda och navigera är i sin tur avhängigt ett gediget styrelsearbete där kreativitet skapar idéer som omvandlas till konkreta och jordnära beslut. Tack vare ett väl genomfört ledarskap av styrelsens ordförande under åtta år, Hans Benndorf, och med ett klokt och kompetent stöd från vice ordförande Christina Holmbergh, har styrelsen lyckats bra! Åtta år är maxtiden för ledamöter i Brandkontorets styrelse, så 2023 blev det sista året för denna ledarduo. Jag vill passa på att framföra ett varmt tack för varsam lotsning av Brandkontoret genom nutid med riktning in i framtiden.

Birger Lövgren
vd, Brandkontoret

Bemötande och service i topp

Årets kundundersökning gav oss ett guldkantat resultat, ett index som landade på hela 84, att jämföras med mätningen år 2021 på 75, en nivå som redan då var långt över branschsnittet.

Bemötande och service är de områden där vi presterar allra bäst, tätt följt av tillgänglighet och konkurrenskraftiga produkter. Det personliga, som genomsyrar vår verksamhet, i kombination med kunskap är en vinnande kombination. Vi är och ska vara otroligt stolta över det förtroende som vi har bland våra kunder och det sporrar oss att bli ännu bättre.

Det är vårt starka team som ligger bakom det goda resultatet men vi vill också passa på att lyfta fram våra förtroendeentreprenörer som en del i framgången. De representerar Brandkontoret på uppdrag i skadeärenden. Att det är viktigt med rätt personer på rätt plats kan inte nog understrykas och vi är glada över de fina samarbeten som vi har idag. På sid 9 kan du läsa mer och hur de jobbar.

Som alltid finns utrymme för förbättring och undersökningen hjälper oss att identifiera områden där vi kan bli bättre. Att vara proaktiva är något vi behöver fokusera mer på för att nå samma höga betyg i det arbetet som övriga områden. Vi vill passa på att tacka alla som bidragit i undersökningen och lovar att göra allt för att fortsätta leverera på samma höga nivå. ●

Nöjd Kund Index

Undersökningsföretaget klassificerar enligt följande:

65-70 Godkänd nivå

70-75 Mycket tillfredsställande

75+ Utmärkt nivå

84

Betyg på tre huvudfrågor

5 är högsta betyg och 1 är lägsta betyg

Hur nöjd är du med din samlade erfarenheten av Brandkontoret?

4,5

Hur väl uppfyller Brandkontoret dina förväntningar?

4,4

Hur nära Brandkontoret en leverantör som du tycker är perfekta i alla avseenden?

4,2

Så här betygsätter kunderna våra kvalitetsfaktorer

5 är högsta betyg och 1 är lägsta betyg

Bemötande & Service

4,6

Tillgänglighet

4,5

Konkurrenskraftiga produkter

4,3

Anpassning och lyhördhet

4,1

Information

4,2

Miljö- och samhällsansvar

4,3

Vad anser du det är som gör att en kund väljer Brandkontoret?

Så här svarar våra kunder

- Personlig kontakt och vänligt bemötande, konkurrensmässiga priser.
- Smidig hantering när en skada har sett samt att ni ersätter skadan
- Långsiktig försäkringspartner • Förtroendeingivande • Verkar kompetent, gammalt tryggt företag samt prisvärt • Stabilt bolag med lång erfarenhet
- Företagsform anpassat för BFR:er • Specialister på fastigheter
- Bra att ha att göra med • De har ett gott rykte och varit med länge
- Litet och personligt bolag • Pris och ett kompetent bolag

Så kan vi påverka

Brandkontoret har genom sin verksamhet under årens lopp bidragit till ett hållbart samhälle. Allt från att starta en försäkringsrörelse och förhindra bränder till att bygga upp en fungerande brandkårsverksamhet i Stockholm. När vi tittar på Brandkontorets verksamhet idag ur ett hållbarhetsperspektiv har vi framför allt identifierat fyra områden där vi kan vara med och påverka.



Försäkringsrörelsen

Bygg- och fastighetssektorn står idag för cirka 21 procent av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. Miljön skonas genom att förebygga skador, något vi arbetar med genom utbildning och information till våra kunder. Vårt självriskkonto premierar också fastighetsägare som har få eller inga skador. Om en skada inträffar kan vi se till att återställandet görs på ett så fördelaktigt sätt som möjligt, såväl ekonomiskt som miljömässigt.



Förvaltning av kapital

Vi har ett åtagande gentemot våra ägare och kunder att förvalta bolagets kapital på bästa sätt för att klara våra åtaganden som försäkringsbolag samt kunna ge utdelning till ägarna. Brandkontorets kapitalförvaltning måste vara stabil och mycket långsiktig med rimlig avkastning och risk över tid. Genom vår placeringsstrategi kan vi bidra till att påverka de hållbara utvecklingsmålen. Brandkontoret ska sträva efter att vara en ansvarsfull investerare och beakta hur placeringar kan påverka omvärlden.



Förvaltning av egna fastigheter

Einar Mattsson förvaltar idag samtliga våra fastigheter och bedriver ett modernt hållbarhetsarbete. Pågående projekt innefattar bland annat optimering av energiförbrukning, för att minska såväl kostnader som miljöpåverkan. Med väl genomtänkta strategier i förvaltningen av gröna ytor skapar de förutsättningar för den biologiska mångfalden och bidrar till gröna korridorer i stadsmiljön till nytta för såväl pollinerande insekter som människor.



Insatser i samhället

När det gäller social hållbarhet har vi under lång tid engagerat oss i organisationer som Situation Stockholm, Bris, Mentor och Stockholms Stadsmission. Genom att bidra ekonomiskt till dessa verksamheter bidrar vi också till att stärka människor i samhället.

Insmugglad teknik

– grund till prisbelönt fabrik

På Repslagargatan 15 finns en välbevarad verksamhet, K. A. Almgren sidenväveri, Nordens enda aktiva sidenväveri som idag även inhyser ett museum. Brandkontoret är en av flera stolta sponsorer till den unika textilfabriken i hjärtat av Stockholm.

För några år sedan gjordes en satsning för att levandegöra kvinnorna som arbetade inom textilindustrin och lyfta fram kunskapen att väva enligt jacquardtekniken.

– Vi har kvar ett antal gamla jacquardvävstolar här på Repslagargatan, berättar museichef Anna Hedtjärn Wester. Man kan säga att vävstolarna är en form av tidiga datorer som i början av 1800-talet förenklade tillverkningen av mönstrade tyger.

Tekniken var också ursprunget till K. A. Almgren sidenväveri. Det var en skicklig och finurlig affärsman, Knut August Almgren, som efter en vistelse i Frankrike lyckades få med sig några jacquardmaskiner hem till Sverige. Hålkorten som programmerar vävningen var nyckeln till hur processen att skapa vackra mönster kunde snabbas upp. De franska sidenväverier ville inte sprida kunskapen till utländska konkurrenter, men Knut August lyckades ändå smuggla med sig några jacquarder hem, vilket blev startskottet till hans fabrik som grundades 1833.

Som ett steg i arbetet med att föra vävkunskapen vidare har Sidenväveriet startat en lärlingsutbildning i samarbete med Hantverksakademien.

– Under 2023 välkomnade vi tre lärlingar, säger Anna Hedtjärn Wester. De kommer att få lära sig alla moment inom vävning i vår 150 år gamla maskinpark. Att hålla kunskapen levande är avgörande för att bibehålla vårt unika kulturarv, menar Anna.



Årets arbetslivsmuseum 2024

"Mitt i huvudstaden återfinns denna unika textilindustrimiljö från 1800-talet. Med avstamp i kvinnors arbete och villkor sammanför K. A. Almgrens sidenväveri & museum historiska hantverkskunskaper med moderna frågeställningar och möjliggör för generationsöverskridande utbyte av kunskap. Från berättelser om den lilla silkesmasken till en lekfull ingång i programmering och datalogisk kunskap går förmedlingen och bevarandet av kunskap och hantverk som en röd tråd genom verksamheten. I utställningar och skolsamverkan belyses dagsaktuella frågor och dåtid, nutid och framtid knyts samman."

Som ett kvitto på att målmedvetet arbete lönar sig utnämndes K. A. Almgren sidenväveri & museum till Årets Arbetslivsmuseum 2024.

– Det kom som en riktig överraskning, vi känner oss glada och

hedrade, säger Anna. Att få denna fina utmärkelse betyder jättemycket och vi är oerhört tacksamma för våra bidragsgivare. Deras stöd betyder att dessa hantverkskunskaper förs vidare till nya generationer, avslutar Anna Hedtjärn Wester. ●

Viktigt att förmedla trygghet

När en skada uppstår hos kund har vi ett väl inarbetat team med skadehanterare och förtroendeentreprenörer som ser till att åtgärda och återställa på bästa sätt.

De entreprenörer vi arbetar med fungerar som vår förlängda arm ute hos kund. Just förtroende är centralt när vi väljer samarbetspartners, vi ska kunna lita på att de agerar på ett likadant sätt som våra anställda. En av dessa förtroendeentreprenörer är Torkab som vi samarbetat med sedan länge.

– Vår vardag är skador, säger Robin Järvinen, verksamhetsansvarig på Torkab. Vi har ungefär 200 ärenden på gång samtidigt och vi vet vad som krävs för att åtgärda en skada. Minst lika viktigt är att vi kan förmedla en känsla av trygghet till den drabbade, att det här ordnar vi.



Vi har ungefär 200 ärenden på gång samtidigt och vi vet vad som krävs för att åtgärda en skada.

ROBIN JÄRVINEN
VERKSAMHETSANSVARIG PÅ TORKAB

När det gäller större skador är både förtroendeentreprenören och Brandkontorets skadereglerare på plats. Vid mindre skador är det oftast enbart entreprenören som är på plats.

– När vi ska ta hand om ett ärende bokar vi alltid ett startmöte, berättar Robin. Där bjuder vi in de berörda, guidar genom hela processen och reder ut vad som täcks av Brandkontorets försäkring och vad som täcks av eventuellt andra skydd.

Bostadsrättsföreningen Styrmannen 17 drabbades i början av året av en vattenskada. Torkab var på plats, besiktigade, bjöd till startmöte och åtgärdade skadan.

– Trots att vi hade omfattande och komplicerade skador i ett flerbostadshus från 1890-talet löpte arbetet på utan problem, berättar Mårten Bastmark, ordförande i BRF Styrmannen 17. De var kompetenta och effektiva. Vi är nöjda och tycker att allt fungerade bra under hela processen, från upptäckt skada till slutresultatet.

Om våra förtroendeentreprenörer kan förmedla samma känsla för service och personligt bemötande som vi vill ha i kontakten med våra kunder, då har vi hittat rätt samarbetspartner. ●



Aldrig tidigare har världen förändrats så snabbt

Hur kommer kronan stå sig mot euron och dollarn? Vad är de stora samhällstrenderna? Hur påverkar AI försäkringsbranschen?

Vi har frågat tre personer med koll på ekonomi, samhällsutveckling och AI hur de ser på framtiden inom sina respektive områden. Det är stora omställningar vi står inför och framtiden kan te sig både spännande och mörk. Oavsett så kommer stabilitet och förmåga till anpassning vara viktiga faktorer framöver.

Robert Bergqvist

SENIOR EKONOM, SEB

2023 bjöd på ökad inflation och höjda räntor men även glädjande besked om sjunkande inflation i slutet på året. Vad tror du händer det närmaste året?

– Vi går mot en ökad ekonomisk förutsägbarhet men i en alltmer oförutsägbar omvärld. Det globala säkerhetspolitiska läget är allvarligt i en tid då halva jordens befolkning går till valurnorna. Likväl klarnar bilden av sjunkande inflation och lägre räntor. Det lägger grunden till försiktig tillväxtoptimism framför allt 2025.

Har vi nått botten av lågkonjunkturen?

– Konjunkturvändningen sker andra halvåret 2024 när Riksbanken har börjat sänka räntan, köpkraften återvänder till hushållens plånböcker och exportindustrin kan dra fördelar av en allt starkare investeringscykel och en undervärderad krona.

Vad tror du händer med räntan, kommer den att ligga kvar eller kommer räntesänkningar under året?

– Riksbanksräntans nivå 4,00 procent är för hög. När underliggande inflation uthålligt nått 2-procentsmålet, långsiktiga inflationsförväntningar är stabila och ekonomiska aktiviteten avtar borde räntan ligga närmare normala nivån 2–2,5 procent.

I praktiken är vi redan där. Osäkerhet och försiktighet ger dock Riksbanken argument att sänka gradvis. I slutet av 2024 väntas räntan vara 3,00 procent.

Hur tror du den svenska valutan kommer att stå sig emot euron & dollarn?

– Kronan påverkas av främst två saker 2024: US-dollarns utveckling och global riskapitet. USA:s räntesänkningar och en övervärderad dollar ger kronan styrka under 2024. Ökad global riskapitet stärker normalt kronan – men det är en orolig omvärld.

Om vi tittar på fastighetsmarknaden så minskade omsättningen, investeringarna likaså och många planerade byggen fick läggas på is. Hur tror du den utvecklingen kommer att se ut närmaste tiden?

– Fastighetssektorn i Sverige och omvärlden fortsätter att utmanas 2024 av stora refinansieringsbehov i en ny räntemiljö. Räntesänkningar bidrar till viss "islossning". Ett styrketecken är att fastighetsbolagen jobbar proaktivt med att anpassa balansräkningen till den nya miljön.

Och till slut, kan du ge någon allmän bedömning av världsläget och vad kommer vara viktigt för svenska företag framöver?

– Den ekonomiska normaliseringen pågår men det är en värld som är långt ifrån normal. Nationell säkerhetspolitik och geopolitisk rivalitet överskuggar i växande grad utformningen av ekonomisk politik. Politisk kortsiktighet riskerar att underminera marknadsekonomin som förändringskraft. Svenska företag behöver bevaka utvecklingen och ta steg för att förbereda sig på i vissa fall viktiga verksamhetsförändringar i sina operativa miljöer de närmaste åren. ●



Diana Uppman

OMVÄRLDSANALYTIKER, BEYOND TOMORROW

Vi lever i en tid av omställning. Skulle du säga att det händer mer nu än tidigare?

Vi upplever att allt går snabbare idag och utvecklingen tar större språng vid vissa tidpunkter. Just nu lever vi i en brytningstid, som kommer få stor påverkan på våra samhällen. Jag tror vi kan likna dagens förändring med det skifte som när vi gick från jordbrukssamhälle till industrisamhälle. Helt klart står vi inför en jätteomställning.

Vilka är de stora samhällstrenderna idag?

Det är framför allt två stora trender, digitaliseringen och hållbarhet. Vi ser även ett värderingsskifte, där vi rör oss från

demokrati och liberala tankesätt till mer protektionistiska och nationalistiska strömningar.

Kan du ge exempel?

Samhällen behöver utvecklas för att klara klimathot. Vi ser en utveckling mot gröna, rumsliga miljöer och biologisk mångfaldsprojekt för att stå emot miljöpåverkan. Tekniken tar ett stort utvecklingssprång och för allt fler människor in i virtuella miljöer, vilket ger ytterligare frihet att arbeta där vi vill. Nya yrkesgrupper börjar arbeta på distans, exempelvis läkare som ger råd via en skärm. Vi har ett supervalår 2024 och vi kommer säkert att fortsatt känna högvindarna blåsa när 76 länder i världen lägger sina röster.

Hur utvecklas framtidens stad?

Tvärt emot vad många tror ser det ut som vi med nya tekniken blir än mer sociala, både i digitala och verkliga rum. Vi kommer

vara mer som nomader i vår fysiska miljö. Ytor i staden behöver skapas så att de bjuder in till sociala träffar, möten, lärande och avskildhet. Traditionella kontor och butiker stöps om till mötesplatser. Städer som Barcelona går i bräsch och utvecklar superkvarter utan traditionell biltrafik, där allt finns inom nära räckhåll till fots, via cykel eller kollektivtrafik.

Vad kommer behövas av framtidens företag för att vara relevanta?

Dagens unga har vuxit upp med att de ska kunna göra vad de vill, när de vill. De söker inte i första hand långvariga anställningar och vill heller inte vara på en fast plats. Företag som vill attrahera kommande generationer behöver erbjuda flexibilitet. Det är resultatet som räknas och nya ledaregenskaper behövs när fokus läggs mer på målstyrning. ●



Stefan Ekstam

IT-KONSULT, DIGITALKRAFT AB

Inom vilka områden ser vi de största fördelarna med AI?

För privatpersoner ser vi redan nu konversations-appar som låter oss fråga om i stort sett vad som helst och få användbara svar. På längre sikt kan vi få hjälp med snabbare och säkrare diagnostisering av sjukdomar och möjliggöra samtal med människor som talar helt andra språk. Sannolikt kan AI även bidra till att förhindra brott och undvika potentiella olyckor. Andra områden som vi redan börjar se är självkörande fordon och för lärande kommer AI att kunna ge helt nya möjligheter till personligt anpassad undervisning.

Tittar vi på hur organisationer påverkas så hjälper den nya tekniken till med forskning och utveckling, vilket bidrar till

nya produkter och tjänster som i sin tur kan ge företag stora konkurrensfördelar. Andra viktiga områden är att identifiera och bemöta säkerhetshot, exempelvis från hackare och att stärka företagens rekryteringsprocesser. En ny sorts kollegor, AI-drivna assistenter, kan hjälpa oss med många arbetsmoment och det blir lite som att ha en personlig sekreterare. Många enkla och repetitiva uppgifter kommer även kunna tas över av AI, vilket är både på gott och ont då fler arbetstillfällen försvinner.

Hur kan försäkringsbranschen dra nytta av den nya tekniken?

Försäkringsbolag kommer utforma bättre offerter genom att analysera kunders unika förutsättningar och behov. Skadehanteringen effektiviseras genom att AI analyserar bilder, jämför skador och försäkringsvillkor. Eventuella försäkringsbedrägerier kommer även kunna upptäckas tidigare genom analys av tidigare kända fall. Premiesättning och riskhantering

underlättas då stora mängder data hanteras av AI, likaså förutsägelser om framtiden. Försäkringsbolagen kommer också få hjälp i utvecklingen av helt nya produkter och förbättringar av de som redan finns.

Sist men inte minst, ska vi vara rädda för den artificiella intelligensen eller omfamna den?

Ny teknik brukar ju ofta ses som ett hot i början, men med tiden lär vi oss att hantera den och leva med den. Hur vi än ser det är den här för att stanna och vi bör göra det bästa av situationen genom att omfamna AI, men göra det med försiktighet och sunt förnuft. De kommande årens utveckling av AI-system blir mycket spännande att följa. ●



Lätt att vara trovärdig när man fokuserar

Efter åtta år lämnar ledarduon Hans Benndorf & Christina Holmbergh sina platser i Brandkontorets styrelse. Vi fick en pratstund och här summerar de sin tid som ordförande respektive vice ordförande.

Vad har varit de stora frågorna i styrelsen under er tid?

HB: När jag tillträdde var det inte full harmoni hos ägare och medarbetare. Trovärdigheten hade fått sig en törn och vi behövde klara ut en del frågetecken. Vi bjöd in överstyrelsen till träffar där alla fick komma till tals. Resultatet landade i Brandkontorets strategi framåt, där vi beslöt att fortsatt fokusera på fastigheter i Stockholm. Vi såg även ett utrymme att ta större plats på hemmaplan under förutsättning att vi fortsatt kunde vara lönsamma. Efter lång tid med sjunkande räntor och goda börsår fick vi anledning att se över våra placeringar med fokus på diversifiering och minskad riskexponering inom kapitalförvaltningen.

Regelverksfrågor har givetvis tagit stor plats. Solvens II är ett omfattande regelverk och proportionalitetsprincipen har inte varit rådande på det sätt vi hade önskat. Men samtidigt finns det mycket gott att hämta och det är en källa till kvalitets- och verksamhetsutveckling.

Den nya GDPR-förordningen sjösattes även och frågorna den senaste tiden har handlat om informationssäkerhet. Jag tycker bolaget hanterat regelverksfrågorna på ett pragmatiskt sätt och tar in hjälp där det behövs. Det gäller att hitta en rimlig väg fram när man är ett mindre bolag och det tycker jag vi har lyckats bra med.



»Brandkontoret är ett försäkringsbolag som hela tiden strävar efter att utvecklas, är lyhört och i hög grad möter kundernas efterfrågan.»

Sen kom ju pandemin, men den blev egentligen inte något större bekymmer för oss. Vi, liksom många andra bolag, ställde om rekordsnabbt till digitala lösningar som fungerade bra. Likaså valmöte och bolagsstämma, tack vare alla inblandade fick vi den processen att fungera smärtfritt på distans. Största sorgen var att middagarna på Grand Hôtel fick ställas in. Någon uttryckte det som att Brandkontorets årliga middag är "Stockholms fastighetsägares akademi", en bra beskrivning på behovet att ses och byta erfarenheter med kollegor i branschen.

CH: I början av min period som styrelseledamot var rekryteringen av ny VD till bolaget en våra viktigaste uppgifter. Birger tillträdde posten i början av 2018 och startade omgående arbetet med att möta våra kunder och delägare. Syftet var bland annat att efterhöra hur de såg på Brandkontoret, vilka förväntningar de hade och vilka tjänster som efterfrågades. I detta arbete var även vi i styrelsen engagerade, ett led i utvecklingen av Brandkontoret som ett fortsatt relevant och modernt försäkringsbolag.

Övriga stora frågor har varit allokering och optimering av →

kapitalportföljen samt utveckling av bolagets finanspolicy. Vi har gjort en noggrann genomlysning av Brandkontorets fastighetsportfölj, hur vi ska kunna optimera och utveckla den på bästa möjliga sätt. Sist men inte minst så har styrelsearbetet fokuserat mycket på försäkringsrelaterade frågor som utveckling av policy och den egna risk- och solvensbedömningen, ORSA.

Hans, vid ditt tillträde siade du om trenderna i försäkringsbranschen och sa bland annat att uppdelning och fokusering är morgondagens framgångsfaktorer. Blev det så?

När smartphones hamnade i var människas ägo så ändrades spelplanen för hur man köper varor och tjänster. Kunden har idag initiativet i mycket större utsträckning och makten har förflyttats från utbudsekonomi till efterfrågeekonomi. I den omvärlden blir företag som fokuserar och kan sin sak bäst vinnare, inte minst när det gäller finansiella tjänster. Det blir lätt att vara trovärdig när man fokuserar, så jag skulle säga att den utvecklingen håller i sig.

Christina, hur ser du på Brandkontoret i dagsläget?

Brandkontoret är, sin aktningvärda ålder till trots, ett försäkringsbolag som hela tiden strävar efter att utvecklas, är lyhört och som i hög grad möter kundernas efterfrågan. Detta vittnar bland annat den höga kundnöjdheten om. Brandkontoret är ett litet försäkringsbolag som har nära till sina kunder utan att för den skull ge avkall på professionaliteten. Genom den nära dialogen som bolaget har med sina kunder och delägare och



»Brandkontoret har en tydlig strategi, växer och tjänar pengar.»

HANS BENNDORF
ORDFÖRANDE 2016 – 2024

genom de korta beslutsvägarna kommer Brandkontoret även i framtiden att vara ett relevant försäkringsbolag. Den genomarbetade finanspolicy ger Brandkontoret en stabil kapitalbas som väl möter kapitalkraven och som borgar för en bra utdelning till våra delägare.

Om vi tittar framåt – vad kommer vara mest angeläget att fokusera på?

HB: Att förstå och hantera risk är otroligt viktigt, det har direkt koppling till bolagets förmåga att utföra sina åtaganden. När det gäller just vår solvensgrad så ligger vi idag på en betryggande nivå, runt 200 procent. Den är nödvändig för att möta svängningar som uppstår i skadeutfall och i våra placeringstillgångar. Vi har ett mycket långsiktigt åtagande i Allframtidförsäkringarna och som ett ömsesidigt bolag måste vi vara självfinansierande.

Nya förutsättningar i form av klimatförändringar är något som försäkringsbranschen måste ta hänsyn till. Att titta över bolagets återförsäkringar är även ett ständigt pågående arbete och vi har nyligen utökat Brandkontorets återförsäkringsprogram för att säkerställa en ökad riskkontroll.

Företag som erbjuder tjänster måste vara duktiga på bemötande och service. Där har Brandkontoret verkligen lyckats med tanke på det fina resultatet i årets kundundersökning. Det är bara att fortsätta på den inslagna vägen.

CH: Jag tycker fokuset bör fortsatt vara att dels ligga i fas med marknadens önskemål om vilka tjänster och erbjudanden som efterfrågas, dels vara proaktiv och se till att kapitalportföljen inklusive fastigheterna ger bästa möjliga avkastning med en väl avvägd risk.

Hans, mycket har ju som sagt hänt och det är en betydligt mer turbulent omvärld nu jämfört med åtta år sedan. Hur påverkas Brandkontoret?

Precis som alla andra påverkas Brandkontoret av världsläget, med effekter som svängningar på börsen, höjda materialpriser och oro bland kunderna. Det gäller att stå stadigt och vänta ut effekterna av lågkonjunkturen. Där har Brandkontoret en stabil grund tack vare bolagets starka solvensgrad. Kundomsättningen har under min tid varit väldigt låg men har dock ökat på senare tid i takt med inflationen. I tuffare tider



»Den genomarbetade finanspolicy ger en stabil kapitalbas som väl möter kapitalkraven och som borgar för en bra utdelning till våra delägare.»

CHRISTINA HOLMBERGH
VICE ORDFÖRANDE 2016 – 2024

finns alltid konkurrenter som lockar med lägre instegspriser för att sedan höja. Där kommer Brandkontoret aldrig att ge sig in och konkurrera, utan en lönsam tillväxt är A & O för verksamheten.

Till sist, vad tar ni med från er tid hos Brandkontoret?

HB: Brandkontoret har en tydlig strategi, växer och tjänar pengar. Kunder, medarbetare, partners och ägare visar stor tillit till Brandkontoret. Utmaningar har inte saknats och jag tycker att vi har tagit oss igenom dem på ett bra sätt. Avslutningsvis, det har varit ett oerhört roligt uppdrag och jag är glad för att ha fått förtroendet att leda styrelsen under denna tid. Stolt lämnar jag över rodret till min efterträdare.

CH: Det har varit åtta mycket lärorika år. Jag har ingen tidigare erfarenhet av försäkring men har genom mitt arbete som styrelseledamot fått möjlighet att lära mig branschen, något jag ser som en stor förmån.

Efter några turbulenta första år har vi haft ett mycket gott samarbete med såväl överstyrelsen som företagsledningen och jag tycker att vi tillsammans har gjort Brandkontoret till ett ännu mer stabilt och modernt företag som förhoppningsvis kommer att överleva oss alla med råge. ●

Finansiell information och noter 2023



Förvaltningsberättelse

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor
Organisationsnummer 502002-6281

Styrelsen och verkställande direktören för Stockholms Stads Brandförsäkringskontor (Brandkontoret) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2023. Brandkontorets tvåhundra- och trettioåttio år av verksamhet.

ORGANISATION

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

2023 har för Brandkontorets del präglats av normal drift och det finns inga väsentliga händelser att särskilt lyfta fram inom Brandkontorets verksamhet. Mot bakgrund av att det i omvärlden, tvärt om, har inträffat flera väsentliga händelser; geopolitiskt, och ekonomiskt genom inflation och högt ränteläge, kan det vara värt att notera att Brandkontoret är i stort sett opåverkat av detta. Självklart påverkas vi, som alla andra, av kostnadsinflation i form av högre kostnader i både försäkringsrörelsen och fastighetsförvaltningen. Likaså påverkas vi av ett högre ränteläge genom något sänkt värdering av vår ägda fastighetsportfölj. Ingen av dessa orsakssammanhang har dock haft annat än marginell påverkan. Brandkontoret drivs helt utan belåning och det gäller även vår ägda fastighetsportfölj, varför vi står helt utanför den räntedramatik som drabbat vissa obligationsfinansierade fastighetsbolag.

VERKSAMHETENS RESULTAT

Fastighetsförsäkring

Premieinkomsten ökade 11,1 procent till 203,9 mkr (183,6) och premieintäkten ökade med 9,1 procent till 195,7 mkr (179,3). Under året har 2020 (1909) skador mottagits, varav 5 storskador som var och en överstiger 2 mkr i skadekostnad. Ett omfattande återförsäkringsprogram har varit på plats under hela året men har inte behövs användas. Skadeersättningarna uppgår till 147,2 mkr (126,5). Skadekostnadsprocenten uppgick därmed till netto 83,7 procent (76,7) av premieintäkten. Eftersom Brandkontoret har en förhållandevis liten försäkringsportfölj blir den volatil, och därför blir den långsiktiga skadeprocenten viktig att beakta vid till exempel premiesättning. Genomsnittlig skade-

kostnadsprocent netto under de senaste 15 åren är 70,5 procent.

Driftkostnaderna uppgick till 19,2 mkr (16,1), vilket ger en driftkostnadsprocent netto om 10,9 procent (9,8). Den till fastighetsförsäkringen allokerade kapitalavkastningen för de försäkrings-tekniska avsättningarna uppgick till 3,1 mkr (3,2) och det försäkrings-tekniska resultatet uppgick till 12,6 mkr (25,7).

Allframtidsförsäkring

Premieinkomsten uppgick till 14,9 mkr (8,8). Premieintäkten redovisas som 5 procent av premieinkomsten och uppgick till 0,7 mkr (0,4). Skadekostnaderna uppgick till 1,5 mkr (0,9). Efter kostnader för återförsäkring, drift och tillförd allokerad kapitalavkastning uppgick det försäkringstekniska resultatet till 28,5 mkr (20,5).

Mottagen återförsäkring

Brandkontoret deltog till och med 2021-12-31 i den Nordiska Kärnförsäkringspoolen med en andel där det maximala risktagandet vid enskild skadehändelse uppgår till € 4,0 miljoner. Därefter har Brandkontoret inte kvar något nytt åtagande i Nordiska Kärnförsäkringspoolen, utan bara tidigare skador under avveckling. Den sammanlagda premieinkomsten från mottagen återförsäkring var 2,1 mkr (0,0) och det försäkringstekniska resultatet 2,2 mkr (-0,3).

Kapitalförvaltningen

Brandkontorets placeringstillgångar placeras i räntebärande instrument, aktier, fonder och i direktägda fastigheter. De senare svarar för en stor del av det förvaltade kapitalet. Totalavkastningen för året uppgick till 6,0 procent (-4,0) och årets realiserade värdeförändring av placeringstillgångarna uppgick till 289,4 mkr (-603,1).

Den del av Brandkontorets aktieportfölj som till största del utgörs av svenska noterade aktier, visar en totalavkastning om 19,0 procent (-14,8). Avkastningen för alla aktierelaterade tillgångar var 14,1 procent (-18,2). Årets realiserade värdeförändring för aktieportföljen uppgick till 579,9 mkr (-866,6). Realisationsresultatet vid försäljning av aktier uppgick till 89,3 mkr (61,3), se vidare not 7 och not 8. Jämförelseindex (OMXS30) visade under perioden en uppgång med 17,3 procent.

De räntebärande tillgångarna avser premielån till försäkrings-tagarna, räntefond samt likvida medel. Ränteportföljen visar en totalutveckling om 3,5 procent (1,0) och avkastningen på ränterelaterade

tillgångar var 1,4 procent (-0,1). Av de räntebärande tillgångarna utgör 244,2 mkr likvida medel, räntefonden 150,1 mkr och 81,2 mkr utgörs av premielån. Årets realiserade värdeförändring för de räntebärande tillgångarna uppgick till 6,6 mkr (-0,5).

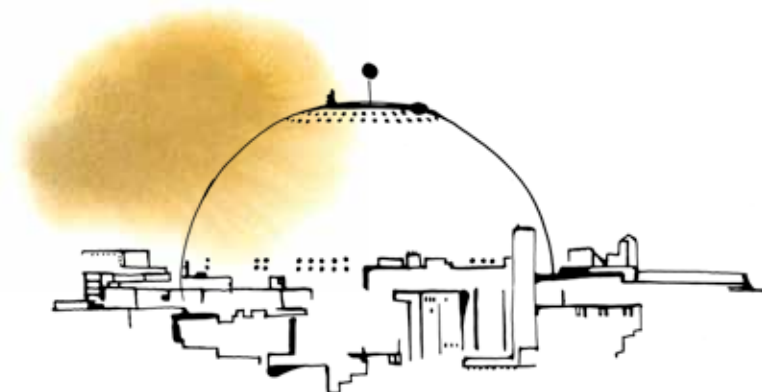
Brandkontorets 19 fastigheter är samtliga belägna inom tullarna i Stockholm. De värderas vid utgången av 2023 till 4 325 mkr vilket innebär en nedskrivning av värdet med -297,0 mkr (264,0), det vill säga -6,4 procent (6,1). Två av fastigheterna är kontorsfastigheter och de övriga är bostads- och blandfastigheter med butiker och kontorslokaler i varierande omfattning i bottenplanet och i vissa fall på flera våningar. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan är 56 817 m², varav 37 436 m² avser bostäder fördelat på sammanlagt 511 lägenheter. Resterande 19 381 m² fördelas på 164 lokaler. Se vidare not 1 och not 10.

Resultat

Det redovisade sammantagna tekniska resultatet i försäkringsrörelsen uppgick till 43,3 mkr (45,9).

Rörelseresultatet uppgick till 178,9 mkr (172,9). Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 557,6 mkr (-368,8). Orsaken till förändringen av resultatet är främst värdeutvecklingen på Brandkontorets värdepappersportfölj.

Resultatet före skatt uppgick till 557,6 mkr (-326,8), resultatet efter skatt uppgick till 433,2 mkr (-260,3) och det slutliga totalresultatet efter skatt uppgick till 434,8 mkr (-258,1).



VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står:	
Balanserade vinstmedel	6 341 912 599
Årets resultat	433 223 335
Summa kronor	6 775 135 934
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
Till utdelningsberättigade försäkringstagare utdelas	171 074 213
I ny räkning överföres	6 604 061 721
Summa kronor	6 775 135 934

PERSONAL

Medeltalet anställda har uppgått till 15 (14). Härav utgör samtliga tjänstemän. Vid årets utgång var sammanlagt 15 personer anställda, varav 6 kvinnor och 9 män.

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

RISKER OCH OSÄKERHETSAKTÖRER

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

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

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

SOLVENS II

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

HÅLLBARHETSINFORMATION

Hållbarhet och jämställdhet är viktigt för Brandkontoret. Könsfördelningen i personalgruppen är 60 procent män och 40 procent kvinnor. Inom försäkringsrörelsen är Brandkontorets största möjlighet att påverka hållbarhetsfaktorer genom skadeförebyggande arbete, men också genom att samarbeta med kunniga och ansvarstagande entreprenörer vid återställning av inträffade skador. Inom den ägda fastighetsportföljen prioriteras för närvarande ökad energieffektivisering som en del i hållbarhetsarbetet men vi prövar också att öka utnyttjandet av fastigheterna genom utveckling av bland annat vindsutrymmen till bostäder. Inom det sociala hållbarhetsområdet stöttar Brandkontoret för närvarande Mentor, Situation Stockholm, BRIS och Stockholms Stadsmission. I Brandkontorets policy för kapitalförvaltning inkluderas flera bestämmelser som syftar till hållbarhetssträvan som del i förvaltningsbeslut. Brandkontoret upprättar enligt årsredovisningslagen (ÅRL) 6 kap 10 § inte någon lagstadgad hållbarhetsrapport.

HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Det har efter den 31 december 2023 inte uppkommit händelser som väsentligt påverkat Brandkontorets verksamhet eller finansiella ställning.

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

Brandkontoret kommer fortsätta att utveckla verksamheten i takt med tiden med målsättningen att alltid vara det mest relevanta alternativet för försäkring av flerbostadsfastigheter, och även andra kommersiella fastigheter, i Stockholm. Även marknadsföring och information kommer att utvecklas i samklang med verksamheten och dess omvärld. Därmed förväntar Brandkontoret att den starka organi-

ska tillväxt som vi sett under senare år i försäkringsrörelsen kommer att fortsätta, om än i något avtagande takt. Inom kapitalförvaltningen är avsikten att fortsätta med en lågintensiv transaktionsstrategi för värdepappers- och fastighetsförvaltningen, men också att något öka riskspridningen, främst genom ökad placeringsandel i utländska aktier och räntebärande tillgångar. Brandkontoret har utvecklats starkt i digital riktning och under 2024 kommer det arbetet att fortsätta. I konsekvens av inflatorisk kostnadsökning i försäkringsrörelsen kommer försäkringspremierna att höjas.

STYRELSE

Brandkontorets styrelse 2024-03-26 består av Hans Benndorf (ordförande), Christina Holmbergh (vice ordförande), Carl-Johan Kastengren, Hans Sterte, Tomas Hermansson samt Gustav Karner.

UTDELNING

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

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

Styrelsens förslag till utdelning avseende räkenskapsåret 2023:

Ordinarie utdelning Allframtid serie I: 16,12 kr	Totalt utdelningsbelopp	96 346 785 kr
Extra utdelning Allframtid serie I: 5,18 kr	Totalt utdelningsbelopp	30 960 071 kr

Allframtid serie I totalt 21,30 kr

Ordinarie utdelning Allframtid serie III: 5,76 kr	Totalt utdelningsbelopp	39 390 621 kr
Extra utdelning Allframtid serie III: 0,64 kr	Totalt utdelningsbelopp	4 376 736 kr

Allframtid serie III totalt 6,40 kr

Summa utdelning	171 074 213 kr
------------------------	-----------------------

För förslag till vinstdisposition hänvisas till not 29.



FEMÅRSÖVERSIKT

Belopp i mkr

	2023	2022	2021	2020	2019
Premieinkomst ¹⁾	220,9	192,3	180,4	170,0	156,3
Premieintäkt f.e.r.	179,0	165,5	154,7	143,2	128,6
Försäkringsersättningar	- 148,7	- 126,9	- 113,3	- 91,1	- 72,4
Resultat Allframtidsförsäkring	28,5	20,5	5,0	5,8	6,6
Resultat fastighetsförsäkring	12,6	25,7	22,1	32,8	34,4
Resultat mottagen återförsäkring	2,2	- 0,3	3,2	3,0	3,9
Försäkringsrörelsens tekniska resultat	43,3	45,9	30,4	41,6	44,9
Varav kapitalavkastning överförd från finansrörelsen	32,4	24,2	6,0	12,4	12,3
Kapitalförvaltningsresultat, exkl realisationsresultat och värdeförändring	135,6	127,1	166,1	100,4	130,8
Rörelseresultat	178,9	172,9	196,5	142,0	175,7
Realisationsresultat	89,3	61,3	257,9	115,9	47,6
Orealiserade värdeförändringar	289,4	- 603,0	1 432,5	275,3	1 848,4
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	557,6	- 368,8	1 886,9	533,2	2 071,7
Bokslutsdispositioner och skatt	- 124,4	108,5	- 400,9	- 68,2	- 415,0
Årets resultat	433,2	- 260,3	1 486,0	464,9	1 656,7
Övrigt totalresultat för perioden	1,6	2,3	0,9	1,4	0,7
Årets totalresultat	434,8	- 258,1	1 486,9	466,4	1 657,5
<i>Ekonomisk ställning</i>					
Placeringstillgångar, verkligt värde	9 339,6	8 951,8	9 057,1	7 753,1	7 310,1
Likvida medel	244,2	247,3	749,0	339,4	437,7
Placeringstillgångar inklusive likvida medel	9 583,8	9 199,1	9 806,1	8 092,5	7 747,8
Försäkringstekniska avsättningar	1 032,0	992,7	972,6	959,7	950,1
<i>Konsolideringskapital</i>					
Eget kapital	6 847,1	6 572,6	7 011,1	5 691,4	5 384,2
Uppskjuten skatteskuld	1 473,9	1 414,2	1 538,5	1 243,4	1 232,7
Obeskattade reserver	100,2	100,2	142,2	137,1	134,3
Summa konsolideringskapital	8 421,2	8 086,9	8 691,7	7 071,9	6 751,3
Konsolideringsgrad	4 189 %	4 542 %	5 229 %	4 451 %	4 722 %

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020	2019
Nyckeltal enligt Solvens II					
Solvenskapitalkrav	3 524,8	3 418,6	3 674,7	3 139,1	2 545,0
Minimikapitalkrav	881,2	854,6	918,7	784,8	636,2
Solvenskapitalbas (varav 100 % primärkapital)	7 363,7	7 093,2	7 436,8	5 805,8	5 550,7
Försäkringsrörelsen					
Skadekostnadsprocent, netto	83,2	77,1	73,7	63,7	56,5
Driftkostnadsprocent, netto	10,8	10,0	10,2	15,8	18,0
Totalkostnadsprocent, netto	93,9	87,1	83,9	79,5	74,5
Avkastning kapitalförvaltningen					
Direktavkastning, %	2,0	1,7	2,3	1,6	1,6
Totalavkastning, %	6,0	- 4,0	23,2	6,5	35,1
Utdelning till delägare					
Kronor per tusen i försäkringsbelopp ²⁾					
Serie I	21,3	20,0	23,0	22,0	21,0
Serie III	6,4	6,0	6,4	5,4	5,2
Utdelning, mkr	171,1	160,0	180,2	167,0	158,9
¹⁾ Varav Allframtidsförsäkring	14,9	8,8	6,9	11,0	9,5
fastighetsförsäkring	203,9	183,6	169,9	155,3	140,4
mottagen återförsäkring	2,1	0,0	3,6	3,7	6,4
²⁾ Styrelsens förslag för år 2023					

RESULTATANALYS

Belopp i mkr

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

	DIREKT FÖRSÄKRING			MOTTAGEN ÅTERFÖRSÄKRING	TOTALT
	Allframtid försäkring	Fastighets försäkring	Summa		
Skadeförsäkringsrörelsens tekniska resultat					
Premieintäkter (efter avgiven återförsäkring)	0,6	176,0	176,6	2,4	179,0
Kapitalavkastning överförd från finansrörelsen	29,3	3,1	32,4	-	32,4
Försäkringsersättningar (efter avgiven återförsäkring)	- 1,5	- 147,2	- 148,7	-	- 148,7
Driftkostnader	-	- 19,2	- 19,2	- 0,2	- 19,4
Summa skadeförsäkringsrörelsens tekniska resultat	28,5	12,6	41,1	2,2	43,3
Avvecklingsresultat före avgiven återförsäkring	0,6	6,8	7,4	-	7,4
Försäkringstekniska avsättningar					
Ej intjänade premier och kvardröjande risker	857,1	75,9	933,1	-	933,1
Oreglerade skador	0,7	98,2	98,9	0,1	99,0
Summa försäkringstekniska avsättningar (före avgiven återförsäkring)	857,8	174,1	1 031,8	0,1	1 032,0

UPPLYSNING TILL RESULTATANALYS

<i>Premieintäkter (efter avgiven återförsäkring)</i>					
Premieinkomst (före avgiven återförsäkring)	14,9	203,9	218,8	2,1	220,9
Premier för avgiven återförsäkring	- 0,1	- 19,7	- 19,8	-	- 19,8
Förändringar i ej intjänade premier och kvardröjande risker	- 14,2	- 8,2	- 22,3	0,3	- 22,1
Summa premieintäkter (efter avgiven återförsäkring)	0,6	176,0	176,6	2,4	179,0
<i>Försäkringsersättningar (efter avgiven återförsäkring)</i>					
Utbetalda försäkringsersättningar					
Före avgiven återförsäkring	- 1,5	- 129,9	- 131,4	-	- 131,4
Återförsäkrares andel	-	-	-	-	-
Förändring i avsättning för oreglerade skador					
Före avgiven återförsäkring	-	- 17,3	- 17,3	-	- 17,3
Återförsäkrares andel	-	-	-	-	-
Summa försäkringsersättningar (efter avgiven återförsäkring)	- 1,5	- 147,2	- 148,7	-	- 148,7

RESULTATRÄKNING OCH RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr

TEKNISK REDOVISNING AV SKADEFÖRSÄKRINGSRÖRELSEN	Not	2023	2022
Premieintäkter (efter avgiven återförsäkring)			
Premieinkomst	3	220,9	192,3
Premier för avgiven återförsäkring		- 19,8	- 14,3
Förändring i avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker		- 22,1	- 12,5
		179,0	165,5
Kapitalavkastning överförd från finansrörelsen	4	32,4	24,2
Försäkringsersättningar (efter avgiven återförsäkring)			
<i>Utbetalda försäkringsersättningar</i>			
Före avgiven återförsäkring		- 131,4	- 119,3
Återförsäkrarens andel		-	-
<i>Förändring i avsättning för oreglerade skador</i>			
Före avgiven återförsäkring		- 17,3	- 7,5
Återförsäkrarens andel		-	-
		- 148,7	- 126,9
Driftkostnader	5, 25, 26	- 19,4	- 17,0
SKADEFÖRSÄKRINGSRÖRELSENS TEKNISKA RESULTAT		43,3	45,9

ICKE TEKNISK REDOVISNING	Not	2023	2022
Kapitalförvaltningens resultat			
Kapitalavkastning, intäkter	7	346,7	293,0
Orealiserade vinster på placeringstillgångar	15	289,4	-
Kapitalavkastning, kostnader	8	- 89,4	- 80,4
Orealiserade förluster på placeringstillgångar	15	-	- 603,0
Kapitalavkastning överförd till skadeförsäkringsrörelsen	4	- 32,4	- 24,2
		514,3	- 414,7
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		557,6	- 368,8
Bokslutsdispositioner		-	42,0
Resultat före skatt		557,6	- 326,8
Skatt på årets resultat	9	- 124,4	66,5
ÅRETS RESULTAT		433,2	- 260,3

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	Not	2023	2022
Periodens resultat		433,2	- 260,3
Poster som inte kan omfördelas till årets resultat			
Tottieska fonden		- 0,3	- 0,5
Återförd utdelning, mm		1,9	2,8
Övrigt totalresultat för perioden		1,6	2,3
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		434,8	- 258,1

BALANSRÄKNING

Belopp i mkr

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Placeringstillgångar			
Byggnader och mark	10	4 325,0	4 622,0
Aktier och andelar i koncernföretag	11	0,1	0,1
Aktier och andelar	12	4 776,7	4 097,5
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	13	156,2	149,6
Övriga lån	16, 17	81,5	82,6
		9 339,6	8 951,8
Fordringar			
Övriga fordringar		30,3	21,8
		30,3	21,8
Andra tillgångar			
Materiella tillgångar		1,6	1,6
Kassa och bank	17	244,2	247,3
		245,8	248,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4,1	3,9
		4,1	3,9
SUMMA TILLGÅNGAR		9 619,8	9 226,4

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital			
Garantifond		22,0	22,0
Andra fonder		50,0	50,0
Balanserat resultat		6 341,9	6 760,9
Årets resultat	29	433,2	- 260,3
		6 847,1	6 572,6
Obeskattade reserver	19	100,2	100,2
Försäkringstekniska avsättningar (före avgiven återförsäkring)			
Ej intjänade premier och kvardröjande risker	20	933,1	911,0
Oreglerade skador	21	99,0	81,7
		1 032,0	992,7
Andra avsättningar			
Skatter	9	1 467,2	1 403,8
Övriga avsättningar	28	0,0	0,0
		1 467,2	1 403,8
Skulder			
Skulder avseende direkt försäkring		73,8	64,8
Övriga skulder	22	75,9	70,8
		149,7	135,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		23,6	21,6
		23,6	21,6
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		9 619,8	9 226,4

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i mkr

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Garantifond	Andra fonder	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2022-01-01	22,0	50,0	6 939,1	7 011,1
Årets resultat	-	-	- 260,3	- 260,3
Årets övrigt totalresultat ¹⁾	-	-	2,3	2,3
Årets totalresultat	-	-	- 258,1	- 258,1
Utdelning	-	-	- 180,2	- 180,2
Avsättning Tottieska fonden	-	-	- 0,3	- 0,3
Eget kapital 2022-12-31	22,0	50,0	6 500,6	6 572,6
Ingående balans 2023-01-01	22,0	50,0	6 500,6	6 572,6
Årets resultat	-	-	433,2	433,2
Årets övrigt totalresultat ¹⁾	-	-	1,6	1,6
Årets totalresultat	-	-	434,8	434,8
Utdelning	-	-	- 160,0	- 160,0
Avsättning Tottieska fonden	-	-	- 0,3	- 0,3
Eget kapital 2023-12-31	22,0	50,0	6 775,1	6 847,1

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

PLACERINGSTILLGÅNGAR INKLUSIVE LIKVIDA MEDEL

	Verkligt värde mkr		Andel i %		Värdeförändring ¹⁾		Direktavkastning		Totalavkastning ²⁾	
	2023	2022	2023	2022	mkr	%	mkr	%	mkr	%
Räntebärande tillgångar	482,0	479,6	5,0	5,2	6,6	1,4	10,1	2,1	16,7	3,5
Aktier	4 776,8	4 097,6	49,8	44,5	669,2	15,1	108,5	2,6	777,7	19,0
Fastigheter	4 325,0	4 622,0	45,1	50,2	- 297,0	- 6,4	62,2	1,4	- 234,8	- 5,1
SUMMA PLACERINGSTILLGÅNGAR	9 583,8	9 199,1	100,0	100,0	378,7	4,1	180,8	2,0	559,6	6,0

1) I värdeförändring ingår realiserade och orealiserade förändringar.

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

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER**FÖRETAGSINFORMATION**

Denna årsredovisning för Stockholms Stads Brandförsäkringskontor (Bolaget) avges per 31 december 2023 och avser räkenskapsåret 2023. 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 miljoner svenska kronor (mkr) om inget annat anges.

Valuta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan.

ÖVERENSSTÄMMELSE MED NORMGIVNING OCH LAG

Redovisningen har upprättats enligt lagen om årsredovisning i försäkringsbolag (ÅRFL) samt i enlighet med Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2019:23). Bolaget tillämpar så kallad lagbegränsad IFRS. Med lagbegränsad IFRS avses en tillämpning av de internationella redovisningsstandarderna 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.

Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS eller andra redovisningsregler

Från ingången av 2023 gäller inte IFRS 4 längre för redovisning av försäkringsavtal enligt lagbegränsad IFRS. Finansinspektionen har beslutat att IFRS 17 inte bör tillämpas vare sig för redovisning i juridisk person eller koncernredovisningen av försäkringsföretag som inte är noterade. Detta har inte påverkat bolagets redovisningsprinciper för försäkringsavtal som således är oförändrade jämfört med tidigare år.

Övriga ändringar av IFRS med tillämpning från och med 1 januari 2023 har inte haft någon väsentlig effekt på företagets redovisning.

Nya och ändrade IFRS utgivna av IASB**IFRS 9**

Bolaget har övergått till en tillämpning av IFRS 9 från och med 1 januari 2023. Bolaget förvaltar och utvärderar resultatet av samtliga placeringstillgångar (inklusive finansiella instrument såsom aktier och obligationer) på basis av verkligt värde. I uppföljningen av kapitalförvaltningens resultat är fokus främst riktat på nyckeltalet totalavkastning. Detta innebär att bolagets placeringar i finansiella instrument måste värderas till verkligt värde via resultaträkningen, vilket innebär att någon förändring i värderingsprinciper inte

uppkommit för placeringstillgångar som utgörs av finansiella instrument vid övergången från tillämpningen av IAS 39. Någon annan effekt av övergången till IFRS 9 har inte heller uppkommit.

VIKTIGA BEDÖMNINGAR**Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna**

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

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

De onoterade innehaven motsvarar 5,5 procent av tillgångarna. De värderas individuellt utifrån den information som finns tillgänglig vid bokslutstillfället samt utifrån det allmänna läget på jämförbara marknader. Se vidare not 12.

Bedömningar och uppskattningar i koncernredovisning

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

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Nedan redogörs för viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar:

Försäkringstekniska avsättningar

Försäkringstekniska avsättningar är baserade på gjorda uppskattningar och antaganden om framtida skadekostnader vilket medför att uppskattningarna alltid är förknippade med osäkerhet. Uppskattningarna är baserade på historisk statistik om tidigare skadefall. Försäkringstekniska avsättningar består av ej intjänade premier och oreglerade skador. Avsättning för ej intjänade premier sker enligt Allframtidförsäkringens villkor med 95 procent av premieinkomsten. För fastighetsförsäkringen görs avsättning med sådan del av premieinkomsten som vid bokslutet är hänförlig till påföljande år. I mottagen återförsäkring sker avsättning enligt från cederter 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. Oreglerade skador tas upp till bolagets bästa bedömning av de förväntade kassaflödena för en reglering av det anspråk som försäkringstagarna har på bolaget.

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

TILLÄMPADE PRINCIPER FÖR POSTER I RESULTATRÄKNINGEN

I resultaträkningen sker en uppdelning i resultatet för försäkringsrörelsen – det tekniska resultatet – och det icke-tekniska resultatet, som i huvudsak är hänförligt till kapitalförvaltningen. Posterna som ingår i det tekniska resultatet avser till helt övervägande del bolagets verksamhet som försäkringsgivare, det vill säga överföring av försäkringsrisk.

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

Premieinkomst

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

Premieintäkt

Som premieintäkt redovisas den del av premieinkomsten som är hänförligt till redovisningsperioden. Den del av premieinkomsten från försäkringskontrakt som avser tidsperioder efter balansdagen avsätts till avsättning för ej intjänade premier i balansräkningen.

Beräkning av avsättning för ej intjänade premier sker i normalfallet genom att premieinkomsten periodiseras strikt utifrån det underliggande försäkringskontraktets löptid. Annullationer reducerar premieinkomsten så snart beloppet är känt. Premieintäkten motsvarar den del av premieinkomsten som är intjänad. Ej intjänad premie avsätts till Avsättning för ej intjänade premier. Inom 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 fastighetsförsäkringen används räntesatser som motsvarar statslåneräntan. För Allframtid-försäkringen används en långsiktig ränta för beräkning av kapitalavkastning på de eviga försäkringstekniska avsättningarna.

Försäkringsersättningar

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

Utbetalda försäkringsersättningar

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

Driftkostnader

Samtliga driftkostnader fördelas i resultaträkningen efter funktionerna anskaffning, skadereglering, administration, provisioner och vinst-andelar 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. Återförsäkras andel av försäkringstekniska avsättningar motsvarar återförsäkras 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 till försäkringsrörelsen beräknas bland annat utifrån en räntesats som motsvarar statslåneräntan för året.

Kapitalavkastning, intäkter

Posten Kapitalavkastning, intäkter avser avkastning på placerings-tillgångar och omfattar hyresintäkter från byggnader och mark, utdelning på aktier och andelar, ränteintäkter, valutakursvinster (netto), återförda nedskrivningar och realisationsvinster (netto). Hyresintäkter har under året påverkats av hyresrabatter från bolaget till kommersiella lokaler.

Kapitalavkastning, kostnader

Under Kapitalavkastning, kostnader redovisas kostnader för placeringstillgångar. Posten omfattar driftkostnader för byggnader och mark, kapitalförvaltningskostnader, räntekostnader, valuta-kursförluster (netto), av- och nedskrivningar samt realisations-förluster (netto).

Realiserade och orealiserade värdeförändringar

För placeringstillgångar som värderas till anskaffningsvärde utgör realisationsvinsten den positiva skillnaden mellan försäljningspris och bokfört värde. För placeringstillgångar som värderas till verkligt värde är realisationsvinsten den positiva skillnaden mellan försäljningspris och anskaffningsvärde. För räntebärande värdepapper är anskaffningsvärdet det upplupna anskaffningsvärdet och för övriga placeringstillgångar det historiska anskaffningsvärdet. Vid försäljning av placeringstillgångar förs tidigare orealiserade värdeförändringar som justeringspost under posterna orealiserade vinster på placerings-tillgångar respektive orealiserade förluster på placeringstillgångar. Realisationsvinster på andra tillgångar än placeringstillgångar redovisas som övriga intäkter. Orealiserade vinster och förluster redovisas netto per tillgångsslag.

Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

Skattelagstiftningen i Sverige ger företag möjlighet att genom avsättningar till obeskattade reserver minska årets beskattnings-bara inkomst. Bolaget redovisar avsättningar till säkerhetsreserv, en frivillig konsolideringsreserv vars maximala avsättning regleras genom föreskrifter utfärdade av Finansinspektionen. Möjligheten till upplösning av säkerhetsreserven är begränsad till förlusttäckning eller minskad verksamhet och kräver i övrigt myndighets tillstånd. Förändringar av obeskattade reserver redovisas över resultaträkningen under rubriken Bokslutsdispositioner.

Skatt på årets resultat*Aktuell skatt*

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

Uppskjuten skatt

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

TILLÄMPADE PRINCIPER FÖR POSTER I BALANSRÄKNINGEN**Byggnader och mark**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter och/eller avkastning genom värdestegring. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvalt-ningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Då värdering sker till verkligt värde sker ingen avskrivning på fastig-heter. 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 Finans-inspektionens allmänna råd, på samma sätt som förvaltningsfastigheter.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas enligt anskaffningsvärde-metoden. Eventuellt nedskrivningsbehov prövas regelbundet.

Värdering av andra placeringstillgångar, finansiella instrument*Redovisning i balansräkningen*

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

Finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde med värde-förändringarna redovisade över resultaträkningen. Bolaget förvaltar och utvärderar alltid resultatet av samtliga placerings-tillgångar (aktier, aktie- och indexfonder och övriga räntebärande papper samt fastigheter) på basis av verkligt värde förutom när verkligt värde inte kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. I uppfölj-

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

Materiella tillgångar

Materiella tillgångar utgörs av konst och värderas vid förvärvet till anskaffningsvärdet.

Lånefordringar och kundfordringar

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

Kassa och bank

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

Andra finansiella skulder

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

Försäkringstekniska avsättningar

De försäkringstekniska avsättningarna utgörs av

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

Avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker

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

Avsättning för oreglerade skador

Beloppet är en uppskattning baserad på historiska erfarenheter och skadeutfall. Avsättning för kända men oreglerade skador har gjorts till

sitt kända belopp med tillägg för beräknade återstående utbetalningskostnader samt beräknade återstående skaderegleringskostnader.

Avsättningen för inträffade men ännu inte inrapporterade skador (IBNR, som beräknas med statistiska metoder) omfattar kostnader för inträffade men ännu okända skador.

NOT 2 UPPLYSNINGAR OM RISKER

RISKHANTERING OCH KONTROLL

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

Bolagets riskuniversum består av följande huvudsakliga risker: försäkringsrisk, finansiell risk, operativ risk och affärsrisk. De försäkringstekniska avsättningarna säkerställs genom pantsättning till förmån för försäkringstagarna genom så kallad registerföring av tillgångar. Resterande kapital utgörs av beskattat och obeskattat eget kapital. Styrande för förvaltningen av kapitalet är diversifiering och strategisk allokering. Bolagets kapital täcker med god marginal solvenskapitalkravet.

FÖRSÄKRINGSRISK

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

Teckningsrisk

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

Hantering av teckningsrisk innebär att säkerställa att prissättningen (premiesättningen) för tecknad försäkring är tillräcklig för att täcka framtida skadekostnader, driftkostnader och nödvändig vinstmarginal. Riskhanteringen består vidare i att ha instruktioner

för vilka risker som bolaget kan teckna försäkring för och hur dessa i så fall ska prissättas samt kopplas till relevant självriskenivå. 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 priseräkningar med mera hela tiden kan kalibreras med aktuell riskprofil.

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

Det beräknade totala återuppbyggnadsvärdet (försäkringsbeloppet) för de byggnader som bolaget försäkrar uppgår till cirka 515 miljarder kronor. För att begränsa riskerna och för att det sammanlagda skadeutfallet inte ska bli för stort ett enskilt år tecknar bolaget återförsäkring.

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

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

Kassaflöde försäkringstekniska avsättningar f.e.r. (tkr)

Förfaller inom	<1 år	1-5 år	5-10 år	över 10 år
Bokfört värde	155,1	28,4	9,8	838,7

För Kassaflöde tillgångar, se not 17.

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

tkr	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL
Uppskattad slutlig skadekostnad i slutet av skadeåret	146 174	89 481	92 862	109 962	125 697	141 397	
Ett år senare	128 140	80 692	85 537	108 269	132 360		
TVå år senare	124 550	88 627	83 769	104 247			
Tre år senare	124 394	87 042	83 007				
Fyra år senare	126 545	86 848					
Fem år senare	126 693						
Uppskattad slutlig skadekostnad 2023-12-31	126 693	86 848	83 007	104 247	132 360	141 397	674 552
Akkumulerade utbetalda försäkringsersättningar	126 291	86 725	82 723	101 678	113 404	65 839	576 661
Avsättning för oreglerade skador	402	122	285	2 569	18 956	75 557	97 891
Avsättning för oreglerade skador avseende tidigare år							959
Summa avsättning för oreglerade skador 2023-12-31							98 850

Återförsäkringsrisk

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

- **Koncentrationsrisk** (försäkring) definieras som risker för förluster relaterade till koncentrationer avseende motparter, kunder, geografiska områden eller branscher. Eftersom bolaget endast tecknar fastighetsförsäkring i Stockholms län är koncentrationsrisken av relevans. Koncentrationsrisken bedöms ändå som relativt liten och motverkas till stor del genom att bolaget tecknar återförsäkring för såväl enskilda storskador som kluster av skador som inträffar samtidigt (så kallat kumulskydd). Se vidare Känslighetsanalys under not 18.
- **Motpartsrisk** innebär att motparter inte fullgör sina åtaganden och att deras säkerheter inte längre täcker bolagets fordringar. Motpartsrisken har bolagets potentiellt mot återförsäkrare. De återförsäkringsbolag där bolaget placerar återförsäkring har lägst rating A- enligt Standard & Poor, varför motpartsriskerna är begränsade.

FINANSIELL RISK

Den finansiella risken avser de risker som påverkar bolagets möjligheter att nå målen för verksamheten på grund av finansiella händelser. Bolagets strategi för hantering av finansiella risker är att säkerställa förvaltning i enlighet med externa och interna regelverk och i linje med av styrelsen fastlagd risklimit och riskkapit. Ramverket för riskhantering utgör verktyg för kontinuerlig utvärdering och bedömning av risker som hänför sig till bolagets verksamhet. Riskkapiten ska uttrycka den nivå och inriktning på bolagets risker som kan accepteras för att uppnå företagets strategiska mål såsom de uttrycks i affärsplanen. Styrelsen fastställer årligen bland annat:

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

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

Förvaltning av placeringstillgångar

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

Den finansiella risken innefattar följande kategorier:

Marknadsrisk

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

- **Fastighetsprisrisk** definieras som risken att nettovärdet av tillgångar och skulder minskar till följd av förändringar av marknadsvärdet på fastigheter. Cirka hälften av bolagets kapital är placerat i direktägda fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna centralt i Stockholm och väl underhållna. Fastigheterna består till övervägande del av bostadsfastigheter med 1 – 3 rumslägenheter som är mycket eftertraktade hyresobjekt. Butiks- och kontorslokaler hyrs huvudsakligen ut på treårskontrakt och har olika förfallotider. Enhandsrisken är relativt låg då det finns få lokaler med stora ytor. Det finns fortfarande en efterfrågan på butiks- och kontorslokaler i Stockholms innerstad, vilket innebär att vakansgraden är relativt låg totalt sett. Marknadsrisken i fastighetsportföljen kan av dessa skäl bedömas som låg även om ett eventuellt stigande ränteläge skulle inverka negativt på portföljens värde. Kassaflödet i fastighetsportföljen är dock starkt positivt och stabilt oavsett marknadsvolatilitet.

- **Aktiekursrisk** definieras som risken att nettovärdet av tillgångar och skulder minskar till följd av förändringar av marknadsvärdet på aktier. Aktieportföljen, som huvudsakligen består av investeringar i svenska företag, omfattar 50 procent av kapitalet. De svenska företagen har stora delar av sin verksamhet internationellt och de är således beroende av konjunkturutvecklingen inom alla delar av världen, vilket också blir fallet för bolagets investeringar i dessa företag. Se vidare Känslighetsanalys under not 18.
- **Ränterisk** definieras som risken att nettot av bolagets räntebärande tillgångar och skulder sjunker i värde till följd av förändringar i ränteläget. De räntebärande tillgångarna, sammanlagt 5 procent av kapitalet, utgörs av premielån till försäkringstagarna, en räntefond samt kassa och bankmedel. Såväl räntebaserade placeringar, aktieplaceringar och placeringar i fastigheter är beroende av ränteutvecklingen. Bolaget har inga räntebärande obligationer. Se vidare Känslighetsanalys under not 18.
- **Spreadrisk** (spridningsrisk) är risken för förluster till följd av ändringar i nivå eller volatilitet av differensen mellan marknadsräntor på obligationer med kreditrisk och värdepapper.
- **Valutakursrisk** definieras som risken för att nettot av bolagets tillgångar och skulder sjunker till följd av en växelkursförändring. Bolaget har cirka 10 procent av portföljen placerat i annan valuta än svenska kronor varför risken är begränsad.

Kreditrisk

Kreditrisken avser risk att motpart inte kan fullgöra sina betalningar och att eventuella säkerheter inte täcker fordran. Bolaget har som policy att endast tillåta placeringar i värdepapper med god kreditvärdighet. Kredit- och motpartsriskerna i denna del av verksamheten bedöms därför vara låg. Av räntebärande fordringar utgörs 17 procent av premielån utgivna av bolaget, med förmånsrätt i de fastigheter som lånen avser. Premielån är lån specifikt avsedda för betalning av engångspremier för Allframtidsförsäkring. Maximal kreditriskexponering för premielånen (81 mkr). Säkerheter finns enligt förmånsrättslagen (1970:979).

Kreditrisken kan delas in enligt följande:

- **Motparts-/emittentrisk** i placeringsportföljen definieras som risken för att en räntebärande placering förlorar i värde till följd av att emittenten nedgraderats ratingmässigt eller gått i konkurs.
- **Koncentrationsrisk** definieras som den extra risk som tillkommer av att bolaget har stora exponeringar mot en och samma motpart och att denna motpart helt eller delvis inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser mot bolaget. I och med att bolaget placerar diversifierat i enlighet med styrelsens Policy för kapitalförvaltning finns inga större koncentrationsrisker. I not 12-14 framgår bolagets exponering.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisken definieras som risken för att Brandkontoret inte kan betala enligt befintliga åtaganden utan att kostnaderna för att säkerställa betalningsmedel ökar betydligt. Likviditetsrisk anses vara av ringa betydelse i den totala riskbilden eftersom premierna i försäkringsrörelsen betalas in i förskott och stora skadeutbetalningar är kända långt innan de förfaller. Genom att bolagets tillgångar till stor del placeras i marknadsnoterade värdepapper och räntefonder med hög likviditet säkerställs att mängden likvida tillgångar med betryggande marginal överstiger bolagets förväntade betalningsförpliktelser. Se vidare känslighetsanalysen i not 18.

AFFÄRSRISK

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

Strategisk risk

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

Produktrisk

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

Intjäningsrisk

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

Ryktesrisk

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

Omvärldsrisk

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

OPERATIV RISK

Den operativa risken definieras som risken för förluster till följd av ej ändamålsenliga eller fallerade processer, personal, system eller yttre händelser, inbegripet legala risker och IT-risker. Bolaget fokuserar på att upprätthålla en god intern styrning och kontroll

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

Operativ risk kan delas in i följande kategorier:

Personalrisk

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

Immateriell risk

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

Processrisk

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

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

KAPITAL OCH SOLVENS

Bolaget redovisar solvenskapital och solvenskapitaltäckning i enlighet med Solvens II standardmodell. Bolaget genomför årligen en egen risk- och solvensanalys (ORSA) för att säkerställa att bolagets solvenskapital vid varje tidpunkt inkluderar framåtriktade prognoscenarier, med god marginal är tillräckligt. Resultatet av det arbetet, som genomförs på ett styrelsestrategiseminarium, visade att bolaget har tillräckligt med kapital för att möta de risker som skissats på i ORSA:n. Det är sedan styrelsen som godkänner och avger ORSA för publicering. Bolaget säkerställer en effektiv kapitalhantering och en sund riskhantering genom att löpande säkerställa en tillräcklig kapitalnivå.

Styrelsen har fastställt som kapitalmål att kapitalbasen inte ska understiga 180 procent av solvenskapitalkravet med ett toleransintervall för solvenskvoten med en undre gräns på 150 procent.

Kapitalkravet beräknas i enlighet med standardmodellen och rapporteras kvartalsvis till styrelse och ledning. Bolaget genomför i enlighet med regelverket en kvalitativ bedömning om bolagets riskprofil avviker från de antaganden som ligger till grund för kapitalkravet enligt standardmodellen. Om den första kvalitativa analysen indikerar att avvikelserna är väsentliga genomför bolaget en kvantitativ analys. Hänsyn till kapitalbehovet ska alltid tas i samband med större affärsbeslut, större förändringar i placeringsportföljen eller beslut avseende bolagets vinstdisposition.

Kapitalsituation, Solvens II:

	2023	2022
Kapitalbas	7 363,7	7 093,2
Kapitalkrav	3 524,8	3 418,6
Kapitalkvot	209 %	207 %

ÅTERFÖRSÄKRING

Storleken på bolagets försäkringsåtaganden regleras av styrelsen i de interna policydokument som vd och ledning har att följa. Det viktigaste instrumentet i minimering av riskkostnader i försäkringsrisken är det återförsäkringsprogram som bolaget tecknar. Bolagets självbehåll i enskild skada för avgiven återförsäkring är 14 mkr. Bolagets återförsäkringsprogram omfattar grundskydd på upp till 1 350 mkr för enskilda eller sammanhållna skador. Självrisken uppgår till 14 mkr, men vid fullt utnyttjande av skyddet kan upp till fyra självrisker förbrukas, samt utgår ytterligare premier. För extrema katastrofskador inom identifierade tätortskluster har bolaget tecknat ytterligare skydd för upp till 2 656 mkr. Vid en sådan skadehändelse skulle bolaget i egen räkning maximalt bära skadekostnader på 1 056 mkr.

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

NOT 3 PREMIEINKOMST

	2023	2022
Direkt försäkring	218,8	192,3
Premier för mottagen återförsäkring	2,1	0,0
Premieinkomst (före avgiven återförsäkring)	220,9	192,3
Premier för avgiven återförsäkring	- 19,8	- 14,3
Premieinkomst (efter avgiven återförsäkring)	201,0	178,1

NOT 4 KAPITALAVKASTNING ÖVERFÖRD FRÅN KAPITALFÖRVALTNINGEN

Till försäkringsrörelsen har förts ränta på försäkringstekniska avsättningar (genomsnitt av ingående och utgående balans) beräknad efter statslåneräntan 1,94 procent (2,31) för fastighetsförsäkringen samt med EIOPAs diskonteringsränta 3,45 procent (2,50*) på den eviga skulden för Allframtidförsäkringen.

* Föregående år användes här Riksbankens styrränta.

NOT 5 DRIFTKOSTNADER, KOSTNADSSLAGSFÖRDELAT

	2023	2022
Personalkostnader	30,8	27,3
Lokalkostnader	3,1	2,9
Övrigt	14,7	12,0
Totala driftkostnader	48,7	42,2
varav driftkostnader allokerade till		
skadereglering	14,7	13,0
fastighetsförvaltning	2,4	2,5
övrig kapitalförvaltning	12,1	9,7
Driftkostnader i den tekniska redovisningen ¹⁾	19,4	17,0
Totala driftkostnader	48,7	42,2

1) Varav kostnad för provisioner i mottagen återförsäkring 0,2 mkr (0,0).

NOT 6 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER, MM

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

	2023	2022
Ersättning till revisorer	0,8	0,6
varav arvode för Revisionsuppdraget KPMG AB	0,8	0,6

Till de stämموvalda lekmannarevisorerna har utbetalats 17 (16) tkr vardera.

NOT 7 KAPITALFÖRVALTNING, INTÄKTER

	2023	2022
Hysesintäkter från byggnader och mark	135,6	122,3
Erhållna aktieutdelningar	111,1	101,9
<i>Ränteintäkter</i>		
Obligationer, andra räntebärande värdepapper och övriga lån	8,6	6,5
Övriga ränteintäkter	2,2	1,0
<i>Realisationsvinster, netto</i>		
Aktier	89,3	61,3
Intäkter från kapitalförvaltningen	346,7	293,0

NOT 8 KAPITALFÖRVALTNING, KOSTNADER

	2023	2022
Drift- och underhållskostnader för fastighetsförvaltningen	76,5	70,5
Övriga kapitalförvaltningskostnader	13,0	9,9
Kostnader i kapitalförvaltningen	89,4	80,4

NOT 9 SKATTER

	2023	2022
Resultat före skatter	557,6	- 326,8
Skatt enligt gällande skattesats	- 114,9	67,3
Justering ej avdragsgilla kostnader	- 0,6	- 0,3
Skatt på investeringsfonder	- 10,2	- 1,8
Skatt på avskrivningar fastigheter	1,3	1,3
Redovisad skattekostnad*	- 124,4	66,5
Effektiv skattesats	22,3 %	20,4 %
<i>*Följande ingår i redovisad skattekostnad</i>		
Aktuell skatt	- 64,7	- 57,7
Uppskjuten skatt	- 59,6	124,2

Redovisade skattefordringar och -skulder

	2023	2022
<i>Skatt på övervärden</i>		
Byggnader och mark	832,2	893,4
Aktier och andelar, placeringstillgångar	640,4	520,9
Obligationer och ränteplaceringar	1,3	- 0,1
Uppskjuten skatteskuld	1 473,9	1 414,2
Aktuell skatt	64,7	57,7
Inbetald preliminär skatt	- 71,4	- 68,1
Aktuell skattefordran	- 6,7	- 10,4
Skatteskulder	1 467,2	1 403,8

Inga underskottsavdrag finns.

NOT 10 BYGGNADER OCH MARK

	2023	2022
Ingående verkligt värde	4 622,0	4 358,0
Orealiserade värdeförändringar	- 297,0	264,0
Utgående verkligt värde	4 325,0	4 622,0

Värdering av bolagets fastigheter i balansräkningen
Tillgångar ska värderas till verkligt värde. Under året har hela fastighetsbeståndet värderats av extern part både vid halvårs-skiftet och i slutet av året. Värderingen bedöms kvartalsvis, baserad på tillgänglig marknadsinformation.
Brandkontorets fastighetsinnehav är långsiktigt.
Den värderingsmodell som Brandkontoret använder sig av baseras på kassaflödesmetoden. Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, det vill säga en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastig-hetsskatt, direktavkastningskrav, kalkylränta m m) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav med mera ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Årets värdeminskning
En avvaktande marknad första halvåret 2023 följdes av ett andra halvår med några avslut som indikerade höjda avkastningskrav och sänkta marknadsvärden, huvudsakligen pga höjda finansierings- och driftkostnader. Värderingen av fastighetsportföljen vid årets slut resulterade i en värdeförändring med - 6,4 procent. Total-avkastningen stannade dock på - 5,1 procent.
Detta beror på att direktavkastningen, trots inflatorisk kostnadsökning, i viss mån motverkar värdeminskningen. Indexe-rade lokalkontrakt fick en hyresuppräkning, enligt KPI för okto-ber, med 6,5 procent fr o m 2024-01-01 och bostadshyrorna bedömdes höjas med 4,95 procent från samma datum. Det bedöms fortsatt finnas en efterfrågan på välbelägna och väl underhållna bostadsfastigheter, om än på en lägre prisnivå än tidigare.

Hyresintäkterna från bostäder respektive lokaler är relativt jämnstora, med en liten övervikt för lokalerna.

Driftnetto
Brandkontorets fastighetsbestånd är i gott skick och det finns inte några betydande om- eller tillbyggnationer som påverkar kassaflödet. Det normaliserade driftnettet är räknat på marknadshyra, långsiktig vakans och långsiktig fastighetsskatt

etc. samt utan hänsyn till eventuellt extraordinärt underhåll.
Avkastningskrav
Avkastningskravet har generellt sett stigit. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. De två kontorsfastig-heterna har ett avkastningskrav om 3,70 - 3,95 procent (3,35 - 3,68). Bostads- och blandfastigheterna (med bostäder och lokaler) har ett avkastningskrav på 1,49 - 3,43 procent (1,33 - 3,13). Det gen-omsnittliga avkastningskravet uppgår till 2,22 procent (2,02) och det viktade direktavkastningskravet till 2,65 (2,43). Det totala värdet uppgår då till 4 325,0 mkr (4 622,0), varav bostads- och blandfastigheterna till 3 748,0 mkr (4 014,0) och kontorsfas-tigheterna 577,0 mkr (608,0).
Årets förändring av det realiserade resultatet avseende fastigheter uppgick till - 297,0 mkr (264,0).

BOSTADS- OCH BLANDFASTIGHETER				
Beteckning	Adress	Anskaff-ningsår	Bostads-area m²	Lokal-area m²
Liljan 25	Odengatan 100	1935	1 799	745
Sjökatten 16, 17, 18	Sveavägen 82 - 88	1947	5 441	3 773
Sirius 19	Odengatan 83	1963	1 692	1 225
Gjutaren M:e 6	S:t Eriksplan 2	1963	1 762	1 642
Karlavagnen 10	Odengatan 77	1964	2 281	981
Marketerieriet 1	Erik Dahlbergsg. 39	1966	1 734	0
Nybyggsgrind 8	Hedinsgatan 17	1966	2 768	149
Havssvalget 6	Artillerigatan 20	1967	2 746	166
Nybyggsgrind 1	Hedinsgatan 15	1967	2 394	156
Kumlet 22	Skeppargatan 46	1968	1 145	343
Arbetaren 14	Fridhemsg 36 - 38	1969	3 230	1 218
Loket 10	S:t Eriksplan 7	1989	1 325	290
Taptot 12	Hedinsgatan 9	1992	2 302	92
Haubitsen 4	Furusundsgatan 10	1992	2 966	0
Rekryten 3	Gyllenstiernsg. 16	1994	1 844	457
Tallen 12	Östermalmsg. 39	1995	1 087	1 304
Sparbössan 2	Birger Jarlsg. 34	2002	920	1 856
Summa			37 436	14 397

Bostads- och blandfastigheter	2023	2022
Summa verkligt värde, mkr	3 748,0	4 014,0
Verkligt värde, kronor per m²	72 309	77 447
Ytvakansgrad, %	1,2 %	2,5 %
Direktavkastning, %	1,3 %	1,0 %

KONTORSFASTIGHETER				
Beteckning	Adress	Anskaff-ningsår	Bostads-area m²	Lokal-area m²
Aglaurus 1 & 2	Mynttorget 4	1806	-	1 908
Bryggaren 17	Kungsgatan 58	1996	-	3 076
Summa			-	4 984
Kontorsfastigheter			2023	2022
Summa verkligt värde, mkr			577,0	608,0
Verkligt värde, kronor per m²			115 770	121 990
Ytvakansgrad, %			10,8 %	10,6 %
Direktavkastning, %			2,1 %	2,2 %

SAMTLIGA FASTIGHETER		
	Bostads-area m²	Lokal-area, m²
Summa totalt	37 436	19 381
Samtliga fastigheter		
	2023	2022
Totalt verkligt värde, mkr	4 325,0	4 622,0
Verkligt värde, kronor per m²	76 122	81 355
Ytvakansgrad, %	2,0 %	3,2 %
Direktavkastning, %	1,4 %	1,2 %

NOT 11 AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Innehav i dotter-företag	Säte	Antal andelar	Andel i %	Ägar-andel 2023 i %	Ägar-andel 2022 i %	23-12-31 Redo-visat värde tkr	22-12-31 Redo-visat värde tkr
Aglaurus AB 556779-2535	Stock-holm	1 000	100	100	100	100	100

NOT 12 ANDRA AKTIER OCH ANDELAR

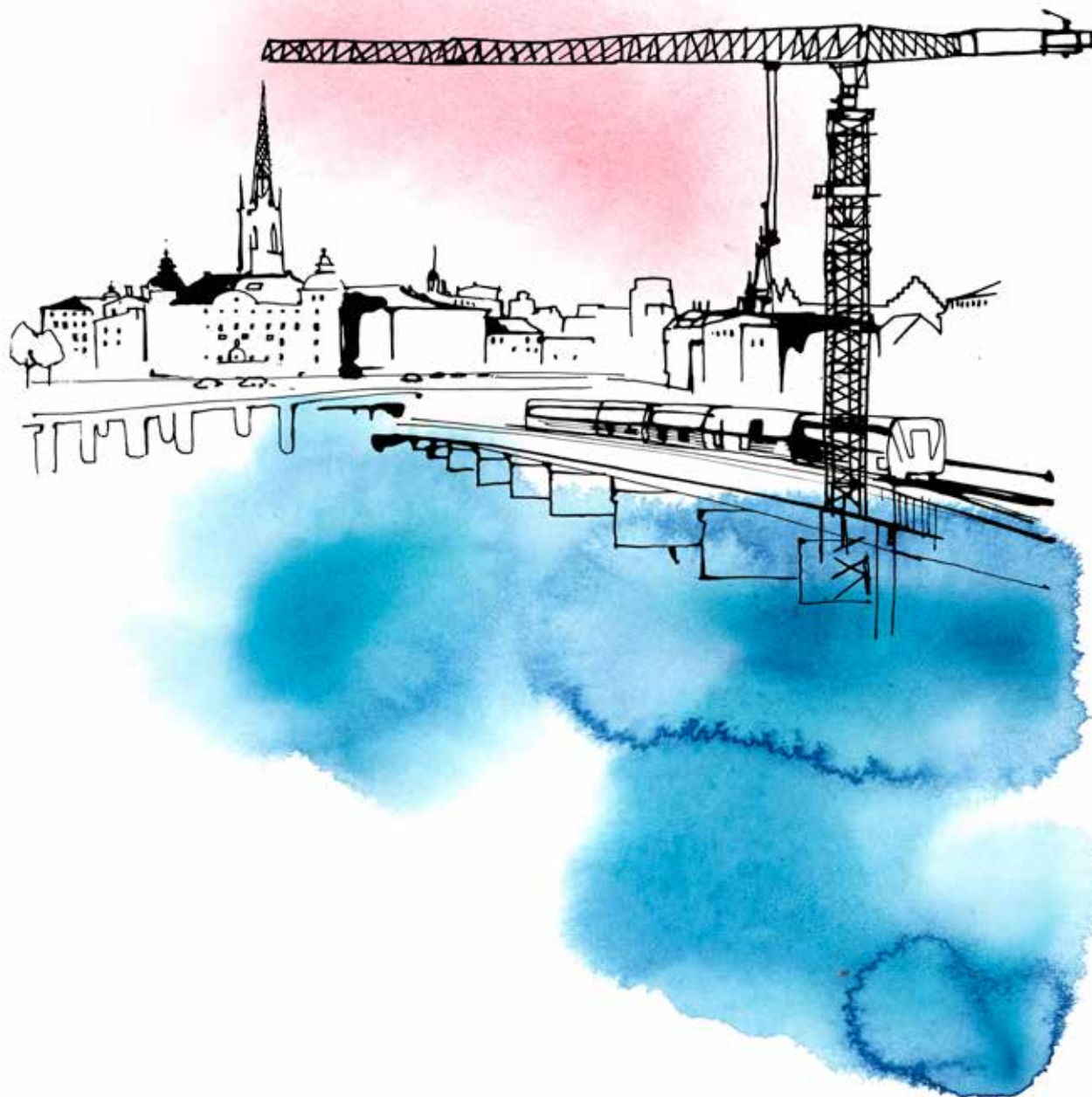
	2023	2022
Ingående bokfört värde	4 097,5	4 615,1
Årets förvärv	192,1	373,4
Årets avyttringar	- 182,0	- 85,7
Realisationsresultat	89,3	61,3
Årets förändring verkligt värde	579,9	- 866,6
Utgående bokfört värde	4 776,7	4 097,5

Kategori	Anskaff-ningsvärde	Verkligt värde
Svenska noterade aktier	768,7	3 217,0
Noterade fonder	645,3	1 036,8
Onoterade placeringar	254,0	522,9
Summa aktier och andelar totalt	1 668,1	4 776,7

NOT 13 OBLIGATIONER OCH ANDRA RÄNTEBÄRANDE VÄRDEPAPPER

	2023	2022
Ingående bokfört värde	149,6	0,0
Årets förvärv	0,1	150,0
Årets avyttringar	0,0	0,0
Realisationsresultat	0,0	0,0
Årets förändring verkligt värde	6,6	- 0,4
Utgående bokfört värde	156,2	149,6

Emittent	Anskaff-ningsvärde	Verkligt värde
SEB Korträntefond	150,1	156,2
	150,1	156,2



NOT 14 KLASSIFICERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

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

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

Nivå 1

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

Nivå 2

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

Nivå 3

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

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

Nivå 3 omfattar premielån, private equity investeringar, onoterade aktier samt personallån där handel med instrumenten i princip ej finns. Private equity, som motsvarar 297,7 mkr i nivå 3, är placerade i fonder. Det verkliga värdena baseras på kurser och andelsvärden som erhållits direkt från fonderna. Dessa kurser har fastställts utifrån värdeutvecklingen i de underliggande tillgångarna i enlighet med marknadspraxis, och de senast erhållna värderingen har används. För värdering av de onoterade aktierna har känd framtida exitkurs använts, alternativt har liknande värdeutveckling som för fonderna erhållits från motpart.

Tillgångar värderade till verkligt värde

	Instrument med publicerade prisnoteringar på en aktiv marknad (nivå 1)		Värderingsmodell baserad på observerbara marknadsdata (nivå 2)		Värderingsmodell baserad på icke observerbara marknadsdata (nivå 3)		Totalt	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar	4 253,2	3 730,2	225,9	181,1	297,8	186,3	4 776,8	4 097,6
Obligationer och andra räntebärande värdepapper samt övriga lån	156,2	149,6	0,0	0,0	81,5	82,6	237,8	232,2
Summa	4 409,4	3 879,8	225,9	181,1	379,3	268,9	5 014,6	4 329,8

Följande tabell visar förändringarna för instrument på nivå 3.

Värderingsmodell baserad på icke observerbara marknadsdata (nivå 3)

	Aktier och andelar		Obligationer och andra räntebärande värdepapper		Totalt	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	268,4	132,8	0,5	0,8	268,9	133,6
Totala vinster och förluster redovisade via resultaträkningen	3,6	53,9	–	–	3,6	53,9
Köp, emitteringar och avräkningar/regleringar	139,6	99,1	–	–	139,6	99,1
Försäljningar och avräkningar/regleringar	– 31,8	– 17,4	– 1,1	– 0,2	– 32,9	– 17,6
Utgående balans	379,8	268,4	–0,6	0,5	379,3	268,9

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

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

	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Låne- och kundfordringar till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde / verkligt värde	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Kassa och bank	244,2	247,3	–	–	244,2	247,3
Obligationer och förlagslån	156,2	149,6			156,2	149,6
Aktier och andelar	4 776,8	4 097,6	–	–	4 776,8	4 097,6
Övriga tillgångar (kundfordringar, fordringar, återförsäkring, premielån)	5,7	5,5	111,9	104,4	117,6	109,9
Summa	5 182,9	4 500,0	111,9	104,4	5 294,8	4 604,4
Skulder	97,4	92,4	75,9	64,7	173,3	157,1
Summa	97,4	92,4	75,9	64,7	173,3	157,1

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

	2023	2022
<i>Lånefordringar och övriga fordringar</i>		
Kassa och bank, mm	3,7	0,8
Premielån	5,4	5,5
Aktier och andelar	201,1	164,1
Räntebärande värdepapper	0,0	0,1
Fastigheter	62,2	54,3
	272,5	224,8
<i>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen</i>		
Obligationer och förlagslån	6,6	- 0,4
Aktier och andelar	579,9	- 866,6
Fastigheter	- 297,0	264,0
	289,4	- 603,0
Summa	562,0	- 378,2

NOT 16 ÖVRIGA LÅN

Av totala beloppet om 81,5 utgör 81,2 mkr (82,1) premielån som har beviljats i samband med tecknande av Allframtidförsäkring mot brand.

**NOT 17 FÖRFALLOANALYS / LÖPTIDSANALYS
- RÄNTEBÄRANDE PLACERINGAR**

	Upp till 3 månader	3 - 12 månader	1 - 5 år	Över 5 år	Summa
Likvida medel	244,2	0,0	0,0	0,0	244,2
Övriga lån	0,0	1,1	4,9	231,7	237,8
	244,2	1,1	4,9	231,7	482,0

Mer information om likviditetsrisk finns beskrivet i not 2.

NOT 18 KÄNSLIGHETSANALYS

		2023	
		Inverkan på vinst föreskatt	Inverkan på eget kapital
<i>Teckningsrisk i direktförsäkringen</i>			
1 % förändring i totalkostnadsprocent	+/-	1,7	1,3
1 % förändring i premienivå	+/-	2,0	1,6
1 % förändring i skadekostnad	+/-	1,5	1,2
10 % förändring i premier för avgiven återförsäkring	+/-	2,0	1,6
<i>Reservsättningsrisk i direktförsäkringen</i>			
10 % förändring i reservsättning	+/-	9,9	7,8
<i>Aktiekursrisk</i>			
10 % förändring i aktiekurser	+/-	477,7	379,3
<i>Ränterisk</i>			
1 % parallell förflyttning i räntenivån	+/-	0,1	0,0
<i>Fastighetsrisk</i>			
Direktavkastningskravet ökar med 0,25 %-enheter	+	- 398,0	- 316,0
Direktavkastningskravet minskar med 0,25 %-enheter	-	516,1	409,8

NOT 19 OBESKATTADE RESERVER

	2023	2022
Säkerhetsreserv	100,2	100,2
	100,2	100,2



NOT 20 EJ INTJÄNADE PREMIER OCH KVARDRÖJANDE RISER

	2023			2022		
	Brutto	Varav återförsäkring	Varav direktförsäkring	Brutto	Varav återförsäkring	Varav direktförsäkring
Ingående balans	911,0	0,3	910,7	898,4	0,3	898,1
Premieinkomst	220,9	2,1	218,8	192,3	0,0	192,3
Intjänade premier under perioden	- 198,8	- 2,4	- 196,4	- 179,7	0,0	- 179,7
Utgående balans	933,1	0,0	933,1	911,0	0,3	910,7

Av den totala avsättningen utgör 857,1 mkr Allframtidspremier.

NOT 21 OREGLERADE SKADOR

	2023			2022		
	Summa	Varav återförsäkring	Varav direktförsäkring	Summa	Varav återförsäkring	Varav direktförsäkring
Ingående balans	81,7	0,1	81,6	74,1	0,6	73,5
Förväntad kostnad för skador som inträffat under den innevarande perioden	137,8	0,0	137,8	118,9	0,0	118,9
Inträffade men ej rapporterade skador	3,6	0,0	3,6	6,8	0,0	6,8
Utbetalt/överfört till försäkringsskulder eller andra kortfristiga skulder	- 116,7	0,0	- 116,7	- 106,3	0,0	- 106,3
Förändring av förväntad kostnad för skador som inträffat under tidigare år (avvecklingsresultat)	- 7,4	0,0	- 7,4	- 11,8	- 0,5	- 11,3
Utgående balans	99,0	0,1	98,8	81,7	0,1	81,6

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

NOT 22 ÖVRIGA SKULDER

	2023	2022
Ej lyft utdelning	32,4	34,9
Leverantörsskulder	22,0	15,4
Fastighetsskatt	8,1	8,0
Övrigt	13,5	12,5
	75,9	70,8

NOT 23 STÄLLDA PANTER, EVENTUALFÖRPLIKTELSE OCH ANDRA ÅTAGANDEN

	2023	2022
Ställda pantar		
<i>För försäkringstagarnas räkning registerförda tillgångar, verkliga värden fördelade på tillgångsslag</i>		
Byggnader och mark	431,0	784,2
Andra aktier och andelar	238,8	200,6
Eventualförpliktelser		
Ingångna åtaganden	287,0	96,8
	956,9	1 081,6

I enlighet med försäkringsrörelselagen har företaget registerfört de placeringstillgångar som svarar mot det åtagande som företaget har gentemot försäkringstagarna. I händelse av obestånd har försäkrings-tagarna förmånsrätt i de registerförda tillgångarna. Under rörelsens gång har företaget rätt att föra tillgångar in och ut ur registret så länge samtliga försäkringsåtaganden är skuldtäckta enligt försäkringsrörelselagen.

NOT 24 PERSONAL OCH STYRELSE

	2023		2022	
	Antal	varav män	Antal	varav män
Ledande befattningshavare	4	50 %	4	50 %
Övriga anställda	11	64 %	10	60 %
Samtliga	15	60 %	14	57 %
Styrelseledamöter	6	83 %	6	83 %

NOT 25 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2023		2022	
	Löner	Sociala kostnader (varav pension)	Löner	Sociala kostnader (varav pension)
Styrelse och VD	5,1	3,0 (1,3)	4,7	2,7 (1,1)
Anställda	13,3	8,6 (3,5)	11,8	8,2 (3,5)
Totalt	18,4	11,6 (4,8)	16,5	10,9 (4,6)

Fördelning av kostnadsförda totala ersättningar

	2023		2022	
	Fast ersättning	Rörlig ersättning	Fast ersättning	Rörlig ersättning
Anställda i ledande position, 4 personer (4)	8,2	0,0	7,4	0,0
Övrig personal, 10 personer (10)	7,9	0,9	6,7	1,0
Totalt alla anställda, 15 personer (14)	16,1	0,9	14,1	1,0

Ersättningar under året	2023	2022
Intjänade ersättningar under räkenskapsåret	16,1	14,1
Utbetalda ersättningar under räkenskapsåret	17,0	15,1
– varav intjänade under räkenskapsåret	16,1	14,1
– varav intjänade tidigare år	0,9	1,0

Till styrelsens ledamöter, som inte är anställda i bolaget, utgår arvode enligt bolagsstämans beslut. Vid bolagsstämman i maj 2023 beslöts att styrelsen ska erhålla ett arvode om sammanlagt 1 463 000 kr (1 388 000).

Bonus till de anställda utgår efter beslut av styrelsen. Ledande befattningshavare omfattas inte av bonusprogrammet. Risk och compliancefunktionerna omfattas aldrig av bonusprogrammet. För 2023 utgår bonus baserat på det försäkringstekniska resultatet inom fastighetsförsäkringsrörelsen, budget och NKI målet. Bakgrunden till bonussystemets uppbyggnad är att ge incitament till personalen att arbeta med premie- och självrisknivåer, förebyggande åtgärder och kostnadseffektiv skadereglering som kommer hela företaget till godo. Bolaget fokuserar inte på premievolum inom fastighetsförsäkringsrörelsen utan på det försäkringstekniska resultatet. Därför finns ingen bonus för premievolum inom fastighetsförsäkringen. Bonus utgår endast om det försäkringstekniska resultatet efter återläggning av storskador är positivt. Alla ersättningar utgörs av kontanter innebärande att inga ersättningar som utgörs av aktier, aktierelaterade instrument, finansiella instrument eller andra rörliga ersättningsdelar utgår. För 2023 uppgår det sammanlagda bonusbeloppet till 923 929 kr (970 220) exkl skatter. Det sammanlagda beloppet fördelas mellan all bonusberättigad, fast anställd personal baserat på respektive anställds andel av den totala lönesumman. Bonusen är maximerad till ett belopp per anställd motsvarande högst 2,6 månadslöner.

NOT 26 ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättningar och övriga förmåner under året, tkr	Lön och styrelse-arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensioner	Summa 2023	Summa 2022
Styrelsens ordf. Hans Benndorf	347				347	322
Styrelsens vice ordf. Christina Holmbergh	262				262	246
Styrelseledamot Gustav Karner	206				206	195
Styrelseledamot Tomas Hermansson	206				206	195
Styrelseledamot Carl-Johan Kastengren	206				206	195
Styrelseledamot Hans Sterte	206				206	195
Vd, Birger Lövgren	3 684	–	25	1 260	4 969	4 456
Andra ledande befattningshavare	4 525	–	79	1 786	6 390	5 782
Summa	9 641	–	104	3 046	12 790	11 586

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

NOT 27 NÄRSTÅENDE

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

NOT 28 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	2023	2022
Ingående bokfört värde	0,0	1,2
Årets avsättning	0,0	– 1,2
Utgående bokfört värde	0,0	0,0

NOT 29 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämans förfogande står	
Balanserade vinstmedel	6 341 912 599
Årets resultat	433 223 335
Summa kronor	6 775 135 934

Styrelsen förslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till utdelningsberättigade försäkringstagare utdelas	171 074 213
I ny räkning överföres	6 604 061 721
Summa kronor	6 775 135 934

NOT 30 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Det har efter den 31 december 2023 inte uppkommit händelser som väsentligt påverkar bolagets verksamhet eller finansiella ställning.

Stockholm den 26 mars 2024*Hans Benndorf*

ORDFÖRANDE

Christina Holmbergh

VICE ORDFÖRANDE

Carl-Johan Kastengren

STYRELSELEDAMOT

Hans Sterte

STYRELSELEDAMOT

Tomas Hermansson

STYRELSELEDAMOT

Gustav Karner

STYRELSELEDAMOT

Birger Lövgren

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Vår revisionsberättelse har avgivits den 26 mars 2024

KPMG AB

Gunilla Wernelind

AUKTORISERAD REVISOR



REVISIONSBERÄTTELSE

för Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

Till bolagsstämman i Stockholms Stads

Brandförsäkringskontor, org.nr 502002-6281

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stockholms Stads Brandförsäkringskontor för år 2023. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 14-35 i detta dokument.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt lagen om årsredovisning i försäkringsföretag. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställnings-tagande till, årsredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Avsättning för oreglerade skador inom försäkringstekniska avsättningar

Se redovisningsprinciper och not 1 samt 20 och 21 i årsredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området	Hur området har beaktats i revisionen
Bolagets försäkringstekniska avsättningar, bestående av ej intjänade premier och kvardröjande risker om 933 mkr samt oreglerade skador om 99 mkr uppgår totalt till 1 032 mkr. Ej intjänade premier och kvardröjande risk består av allframtids-försäkring där 95% av årets premie sätts av till posten ej intjänade premier och kvardröjande risk. Denna avsättning kvarstår i evig tid. Oreglerade skador är ett område som innefattar betydande bedömningar avseende osäkra framtida utfall, främst avseende tidpunkt och storlek för inträffade skador. Avsättning för kända men oreglerade skador görs enligt principen om bästa skattning med tillägg för beräknade återstående skaderegleringskostnader. Avsättningen för inträffade men ännu inte inrapporterade skador (IBNR) omfattar kostnader för inträffade men ännu okända skador. Beloppet är en uppskattning baserad på historiska skademönster och avvecklingstid. En felaktig tillämpning av antaganden, eller användande av olämpliga värderingsmodeller, kan påverka värderingen av avsättningen för oreglerade skador varför detta bedöms vara ett område av särskild betydelse i vår revision.	Vi har tagit del av och utvärderat värderingen av avsättningen för oreglerade skador. Vi har med hjälp av KPMGs interna specialister på aktuariella frågor bedömt de modeller och antagandena som använts vid värderingen av oreglerade skador. Vi har utmanat de modeller och antaganden som använts vid prognostisering av kassaflöden och värderingen av avsättningarna. Vi har bedömt aktuariella antaganden utifrån bolagets egna utredningar, myndighetskrav och branschstatistik. Vi har kontrollerat fullständigheten i de underliggande fakta och omständigheter som presenteras i upplysningarna i årsredovisningen och bedömt om informationen är tillräckligt omfattande för att förstå företagsledningens bedömningar.

Värdering av Byggnader och Mark

Se redovisningsprinciper och not 1 och 10 i årsredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området	Hur området har beaktats i revisionen
Posten Byggnader och mark inom Placeringstillgångar uppgår till 4 325 mkr. Byggnader och mark värderas till verkligt värde. Bolaget har anlitat extern part för att värdera samtliga fastigheter. De antaganden som används när verkligt värde på Byggnader och mark fastställs är föremål för betydande uppskattningar och bedömningar. Till sin natur är de behäftade med en betydande inneboende osäkerhet och ändringar i antagandena som beräkningarna baseras på kan få stor påverkan på det redovisade resultatet.	Vi har stickprovvis granskat värderingen av fastigheterna mot de externa värderingsintyg som bolaget har erhållit. Vi har utvärderat de externa värderingskällornas oberoende, kvalifikationer och erfarenhet. I tillägg har vi även kontrollerat att använd värderingsmetod är i enlighet med normgivning och branschpraxis, särskilt avseende antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser. För ett urval av tillgångarna har vi även kontrollerat riktigheten i delar av den information som ligger till grund för värderingen. Ett urval av de väsentliga uppskattningar och bedömningar som tillämpats i beräkningarna har utvärderats mot information från externa källor.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-13. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stockholms Stads Brandförsäkringskontor för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Stockholms Stads Brandförsäkringskontors revisor av bolagsstämman den 4 maj 2023. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2019.

Stockholm den 26 mars 2024

KPMG AB

Gunilla Wernelind
Auktoriserad revisor

STYRELSE



Hans Benndorf,
ordförande

Ekonomie doktor vid Handelshögskolan Stockholm, född 1954. Invald i styrelsen år 2016.

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Telia Pensionsstiftelse, Helsinki DataCenter, Idun Livförsäkring AB samt styrelseledamot i Primrose Partners.



Christina Holmbergh,
vice ordförande

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

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Heba AB, Lansen AB, LFE Fastighets AB, med flera.



Tomas Hermansson,
ledamot

Civilingenjör från KTH, född 1968. Invald i styrelsen 2019. Tomas är vd och koncernchef i Bonnier Fastigheter AB.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Trecore Fastigheter AB och Stadsutvecklingarna i Värtahamnen AB samt ledamot i Hifab Group AB, Fastighetsnytt Förlags AB och HållBo AB.



Gustav Karner,
ledamot

Civilingenjör från Linköpings Tekniska högskola och civil-ekonom från Uppsala universitet, född 1967. Invald i styrelsen år 2019. Gustav är vd i Apoteket AB:s Pensionsstiftelse.

Övriga styrelseuppdrag: Suppleant i styrelsen för Vacse AB.



Carl-Johan Kastengren,
ledamot

Civilingenjör vid KTH, född 1967. Invald i styrelsen år 2019. Carl-Johan är vd i Gillesvik AB.

Övriga styrelseuppdrag: Teoge Förvaltnings AB, Gillesvik Fastigheter AB, Sadelmakaren J Fagerbergs Pensionsinrättning, Mackmyra Svensk Whisky AB samt övriga uppdrag inom fastighetskoncernen Gillesvik AB.



Hans Sterte,
ledamot

Ekonom vid Stockholms universitet, född 1961. Invald i styrelsen år 2019. Hans är Senior Partner på House of Reach AB.

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

VD

Birger Lövgren

Birger är född 1961, agronom från SLU och Brandkontorets vd sedan 1 februari 2018.

Tidigare var han bland annat vd i Agria Djurförsäkring i sju år och vd för Länsförsäkringar Gävleborg i nio år. Birger har även en bakgrund inom industri, handel och fastighetsförvaltning.

REVISORER

Ansvarig revisor KPMG Revisionsbyrå med Gunilla Wernelind som ansvarig auktoriserad revisor

Lekmannarevisorer Kristina Ränk, Kristoffer Wilhelmsson, Eric Ericson

VALBEREDNING

Erik Bodin, sammankallande, Gunilla Ericsson Bye och Victor Mandel

AKTUARIE

Elinore Gustafsson, Aktuariegruppen

ADMINISTRATION

VD Birger Lövgren

IT-chef Olle Hillbert

Adminstratör Nadja Reyes

Ekonomichef Eva Björsbo

Redovisningsansvarig Kristina Unger

Ekonom Eric McLain

FÖRSÄKRING

Försäkeringschef Karin Hallberg

Kund- och försäljningsansvarig Magnus Holmberg

Marknadskoordinator Annely Cekredzi

Jurist Michael Truwert

Skadereglerare Gunilla Sundell

Skadeinspektörer Bo Larsson, Robert Gustafson, Stefan Signer, Mats Larsson



ORDLISTA

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

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

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

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

Direkt försäkring Försäkringsavtal som ingås med försäkringstagare utan mellanled.

Direktavkastning Driftnetto från fastighetsförvaltning, aktieutdelningar och ränteintäkter.

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

FTA Försäkringstekniska avsättningar.

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

IBNR Incurred But Not Reported, avsättning för inträffade men ännu inte inrapporterade skador.

Konsolideringsgrad Konsolideringskapital i förhållande till premieinkomst för egen räkning.

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

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

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

ORSA Tillsynsrapport över den egna risk- och solvensbedömningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Totalavkastning Summan av direktavkastning samt realiserade och orealiserade värdeförändringar.

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

PROJEKTLEDNING OCH COPY LOOPE AB. FORMGIVNING ANNA JONASON AB.

ILLUSTRATION STINA WIRSÉN. FOTO KARL NORDLUND, HELEN KARLSSON, MAGNUS SVENSSON. TRYCK TÄBYKOPIA AB.

2024

Valsammanträde: 9 april
Ordinarie bolagsstämma: 16 maj
Årsredovisning: april
Delårsrapport: augusti

2025

Valsammanträde: 8 april
Ordinarie bolagsstämma: 8 maj
Årsredovisning: april
Delårsrapport: augusti

2026

Valsammanträde: 14 april
Ordinarie bolagsstämma: 21 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