

2024

BRANDKONTORETS ÅRSREDOVISNING

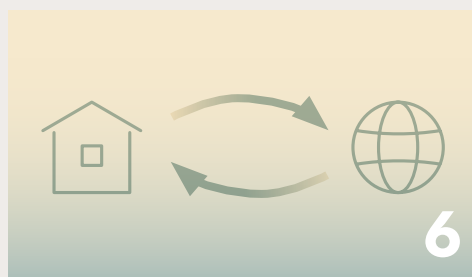


Innehåll



ÅRET I KORTHET

Femårsöversikt



HÅLLBARHET

Brandkontorets hållbarhetsarbete



NY I STYRELSEN

Intervju med Camilla Fors Persson, ny ledamot



VD-ORD

Återigen ett bra år för Brandkontoret



ÖVERSTYRELSEN

Kunniga kollegor & intressanta möten



NY VD

Jesper Andersson, ny vd halvårskiftet 2025



NY I STYRELSEN

Intervju med Henrik Rättzén, ny ordförande



FINANSIELL INFORMATION OCH NOTER

Finansiell information och noter

- 15 Förvaltningsberättelse
- 17 Utdelning
- 18 Femårsöversikt
- 19 Resultatanalys
- 20 Resultaträkning
- 21 Balansräkning
- 22 Rapport över förändring av eget kapital
- 22 Placeringsstillgångar inklusive likvida medel
- 23 Noter till finansiella rapporter
- 36 Revisionsberättelse
- 39 Styrelse, revisorer, aktuarie och valberedning
- 40 Medarbetare
- 41 Ordlista
- 42 Valsammanträde och bolagsstämma

Året i korthet



Styrelsens nya ansikten

Under året blev Henrik Rättzén invald som ny ordförande i Brandkontorets styrelse, jämte Camilla Fors Persson som blev invald som ny ledamot i styrelsen. ●



Utdelning

Året fina resultat och stabila finansiella ställning ligger till grund för årets utdelning. ●



Hallå där Fredrik!

Som ny systemutvecklare på Brandkontoret, vad har varit de viktigaste uppgifterna för dig sedan starten?

- Det har varit att få en bra förståelse för hur verksamheten fungerar och vilka systemstöd som finns. Vi har också identifierat vad som behöver uppdateras och arbetat med att optimera prestanda och användarupplevelsen.

Sedan har jag även varit med att utveckla ett helt nytt system för villkorshantering.'

Och prioriteringen det närmaste året?

- Att fortsätta fördjupa min förståelse för befintliga system och hur allt hänger ihop. Jag kommer att fortsätta optimera olika delar av kodbasen för att säkerställa stabilitet och effektivitet. Dessutom ser jag fram emot att utveckla nya funktioner och applikationer för att möta verksamhetens behov och krav.

Hur är en vanlig dag på kontoret?

- En vanlig dag på kontoret är en bra blandning av trevliga samtal med kollegor och att få sitta och skriva mycket kod. Jag arbetar med allt från att lösa problem i pågående projekt till att utforska nya lösningar. Det finns alltid utmaningar att ta tag i, vilket gör jobbet både spännande och givande! ●

FEMÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Premieinkomst, mkr	240,4	220,9	192,3	180,4	170,0
Fastighetsförsäkring, skadekostnadsprocent netto	73,1	83,7	76,7	74,7	64,4
Fastighetsförsäkring, totalkostnadsprocent netto	84,5	94,6	86,4	85,5	76,3
Försäkringsrörelsens resultat, mkr	59,2	43,3	45,9	30,4	41,6
Rörelseresultat, mkr	218,2	178,9	172,9	196,5	142,0
Totalavkastning, %	6,2	6,0	-4,0	23,2	6,5
Placeringsstillgångar inkl. likvida medel, mkr	9 985,2	9 583,8	9 199,1	9 806,1	8 092,5
Utdelning*, mkr	181,2	171,1	160,0	180,2	167,0
Solvenskvt, %	196,0	208,9	207,5	202,4	185,0

*Styrelsens förslag för år 2024



Mässa på Waterfront Den 12 september var Brandkontoret representerat på Styrelsemässan på Waterfront, ett forum för bostadsrättsföreningar och deras leverantörer. Vi fick mycket positiv feedback på våra tjänster och även några nya bostadsrättsföreningar som blev kunder till oss. ●

VD-ORD

Återigen ett bra år för Brandkontoret

Brandkontorets 278:e verksamhetsår är till ända. Företaget grundades 1746 och utgjorde då framkanten av finansiell innovation i Stockholm och även i världen. Framväxten av ett brandförsäkringssystem gick hand i hand med samhällsutvecklingens framväxt av storstäder med stora dyrbara byggnader. Viljan att binda investeringar i stadsutveckling, vilket både var en förutsättning och konsekvens av det framväxande moderna Sverige, hade inte kunnat uppstå om inte försäkringssystemet skapats.

Brandkontoret var med från första början och företaget är unikt på så vis att vi fortfarande finns kvar som samma juridiska person. Även om fler svenska bolag kan spåras tillbaka till sjuttonhundratalet så är det ytterst få som fortfarande är samma företag.

Försäkringssystemet är idag en självklarhet, men klassas fortfarande som samhällskritisk verksamhet, precis som bank-system och flera andra helt grundläggande funktioner som utgör vårt samhälles fundament. Brandkontoret är en stolt del i detta. Vår produkt har utvecklats och finslipats så att den vid varje tidpunkt varit i fas med tidens frontlinje.

2024 blev ännu ett år med tillströmmande nya kunder och tillväxt i vår försäkringsportfölj. Vår premievoly m närmar sig nu en kvarts miljard kronor och försäkringsvärdena 600 miljarder kronor. Skadekostnaderna ökar förstås med ett →



»Årets resultat återspeglas i styrelsens förslag till vinstutdelning, som blir bland den högsta någonsin.»

BIRGER LÖVGREN
vd, Brandkontoret

växande försäkringsbestånd, men 2024 har ändå varit ett normalår vad gäller skador. Utöver det har bolagets kapitalförvaltning haft god avkastning i paritet med marknadens utveckling under året. Även det egna fastighetsbeståndet har levererat ett bra resultat, med en överskottsgrad på 53% efter förvaltning och löpande underhåll. Totalt sett kan Brandkontoret därmed summera ett mycket fint resultat. Detta återspeglas även i styrelsens förslag till vinstutdelning, som blir bland den högsta någonsin.

Fördelen med att vara ett mindre bolag är att vi kommer nära marknaden och våra försäkringstagare. Alla medarbetare märker hur viktiga var och en är för verksamheten vilket skapar ett väldigt fint arbetsklimat till glädje för både kunder och medarbetarna själva. Det avspeglas bland annat i den höga kundnöjdhet vi fått i kundundersökningar.

I år har vi fortsatt att utveckla vår kundkommunikation, främst i skrift, med målet att kommunicera på ”än mer begriplig svenska”, men ändå korrekt och tydligt.

Alltmer omfattande myndighetskrav påverkar också Brandkontoret. Just nu är det främst de hyperaktuella områdena klimat och IT-säkerhet som är i fokus. Nya regelverk med spännande bokstavskombinationer avlöser varandra; CSR, IKT, DORA... Som litet och nischat bolag är det relativt lätt för oss att möta krav som kanske är nya för många andra verksamheter. Men mätning av koldioxidavtryck i hela värdekedjan, som är en del av CSRD-direktivet, är ändå en utmaning som vi och många andra kommer jobba med i många år. Förhoppningsvis ger ökad medvetenhet möjlighet att skapa minskade avtryck.

Nya ögon kan ge nya infallsvinklar och nytt blickfång. Under 2024 valdes två nya styrelseledamöter in i styrelsen, dels ordförande Henrik Rättzén, dels Camilla Fors Persson från Överstyrelsen. Jag är säker på att dessa fyra ögon kommer hitta ett och annat som fortsatt skapar nya förbättringar av Brandkontoret. Därtill tillträder vår nya vd, Jesper Andersson, under 2025. Jag ser fram emot att få välkomna min efter-

trädare och visa honom några av Brandkontorets hemligheter innan jag själv slutar vid halvårsskiftet.

För egen del får jag summera nästan sju och ett halvt år som vd i Brandkontoret. Det har varit väldigt roligt att få verka på daglig basis från en historisk miljö mitt i det aktuella

dagens Stockholm. Att dessutom få arbeta med fantastiska kunder, ägare och medarbetare gör att jag summerar dessa år till en oförglömlig upplevelse.

Birger Lövgren
vd, Brandkontoret

Jesper Andersson, ny vd för Brandkontoret

Jesper Andersson tillträder rollen som ny vd vid halvårsskiftet 2025. Vi önskar Jesper varmt välkommen och passar på att ställa 3 snabba frågor.

Kan du berätta kort om din bakgrund?

– Jag är 47 år, född i Göteborg men uppväxt i Solna. Efter universitetsstudier inom bland annat matematik, ekonomi och juridik började jag år 2000 som aktuarie på Folksam. Utöver min roll som aktuarie har jag arbetat som affärsområdeschef och CFO på Folksam, samt varit vd för ett av deras dotterbolag, Tre Kronor Försäkring.

– Nu senast kommer jag från Löf, regionernas ömsesidiga försäkringsbolag, där jag varit vd sedan 2020. Löf är ett företag med cirka 200 anställda som är helt specialiserade på patientförsäkringar.

– Jag är gift och har två barn (2 och 5 år gamla) och bor numera i radhus i Enskededalen.

Vad kände du till om Brandkontoret tidigare?

– Brandkontoret har jag stött på som en tuff, marknadsledande konkurrent inom fastighetsförsäkring i Stockholm när jag jobbade på Folksam. En konkurrent som verkligen kan fastigheter och fastighetsförsäkring. Jag visste också att Brandkontoret är ett ömsesidigt ägt bolag. Under mina år i branschen har jag sett de stora fördelarna med kundägda försäkringsbolag, så det ser jag som en rejäl styrka.



Vilka fokusområden ser du framför dig när du börjar?

– Brandkontoret är ett välfungerande företag där kundfokus får stå i centrum och det historiska arvet är en del av varumärket. Stabilitet genom alla tider och nära kontakt med Stockholms fastighetsägare är också signum för bolaget. Det känns fantastiskt att få vara med och fortsätta föra Brandkontoret framåt i den kontexten. ●

HÅLLBARHET

Brandkontorets hållbarhetsarbete

Under lång tid har Brandkontoret verkat inom de sociala och försäkringsnära hållbarhetsaspekterna, exempelvis genom vårt engagemang i ideella organisationer och förebyggande skadearbete. På senare år har vi även utvidgat vårt fokus till att omfatta våra placerings-tillgångar, som kapitalförvaltningen och de egenägda fastigheterna.

Väsentliga hållbarhetsfrågor

EU's nya lagpaket, Den Gröna given, syftar till att Europa ska bli den första klimatneutrala kontinenten 2050. Det innebär bland annat att företag ska rapportera enligt CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive), om vilka hållbarhetsfrågor som är väsentliga för en verksamhet och hur dessa frågor ska hanteras.

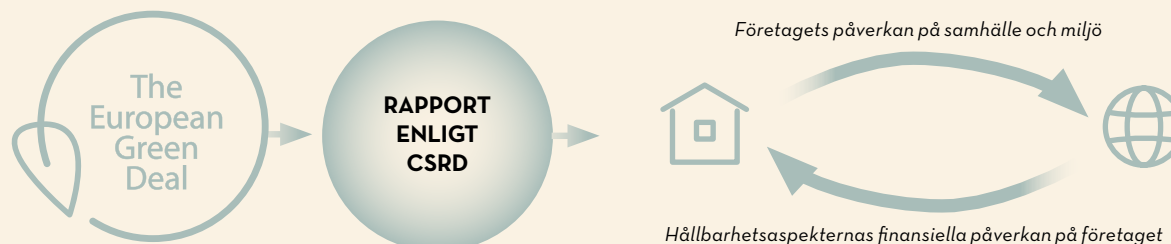
För att ta reda på vilka frågor inom hållbarhetsområdet som är viktiga för ett bolag ska en så kallad dubbel väsentlighetsanalys genomföras. Det innebär att man ser över vilken påverkan ett företag har på omvärlden (människa och miljö) samt vilken påverkan omvärlden har på företaget. Då den dubbla väsentlighetsanalysen ligger till grund för rapportering enligt CSRD kommer bolag, som omfattas av kraven, behöva genomföra en sådan bedömning. →

EU'S GRÖNA GIV

Som ett svar på det så kallade Parisavtalet, där världens länder kom överens om att försöka begränsa jordens temperaturökning till 1,5 grader, lanserade EU den så kallade Gröna given. Det övergripande målet för Gröna given är att Europa ska bli den första klimatneutrala kontinenten år 2050.

Ett av de mer tongivande direktiven från EU i samband med detta är CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive), som syftar till att bolagens hållbarhetsrapportering ska bli transparent och lättare kunna jämföras med andra.

Som en viktig pusselbit i CSRD-rapporteringen finns den dubbla väsentlighetsanalysen som ligger till grund för vilka hållbarhetsfrågor som ett bolag ska rapportera på. De hållbarhetsfrågor som analyseras utgår från 10 standarder inom CSRD och omfattar bland annat klimat, biologisk mångfald, cirkulär ekonomi, arbetskraft, påverkade samhällen, konsumenter och bolagsstyrning.



Workshop dubbel väsentlighetsanalys

Brandkontoret faller inte under kriterierna för rapportering enligt CSRD, men vi tycker det är viktigt att följa med i utvecklingen och utreda var vår verksamhet har störst påverkan och hur hållbarhetsrelaterade händelser påverkar oss. Det är också en vital del i vårt arbete med riskhantering och därför genomförde vi under året en dubbel väsentlighetsanalys.

I processen samarbetade vi med en hållbarhetskonsult som arrangerade en workshop för ledningen, där vi tittade på ett antal områden inom miljö, sociala åtaganden och styrningsfrågor, vilka är hämtade från de standarder som används i CSRD. Förutom att identifiera påverkan så analyserades även vilka hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter som Brandkontoret står inför. Resultatet från workshopen kommer vi att strategiskt arbeta med under året för att sätta mål, ambitioner, utforma policys och sätta ramar för hur vi kommer att arbeta med hållbarhet framgent.

Vårt lokala engagemang

Som vi gjort under lång tid värnar vi om ett hållbart samhälle och ett hållbart Stockholm. Under året har vi fortsatt att ge stöd till olika samhällsnyttiga verksamheter, som Stockholms Stadsmission, Min Stora dag och organisationen Mentor. Mer om det samarbetet finns att läsa på sidan 13.

Välrenommerade leverantörer

Många fastighetsägare vill ha förslag från oss vilken entreprenör de ska anlita när ett återställande arbete ska utföras. Genom vårt upparbetade kontaktnät med förtroendeentreprenörer har vi många välrenommerade leverantörer som vi kan rekommendera. Som ett led i att utveckla samarbetet bjöd vi under hösten in våra förtroendeentreprenörer till ett samtal kring hållbara upphandlingar, ett arbete som kommer att fortsätta under 2025.

Vi tillgodoser behovet av ekonomisk trygghet för fastighetsägare i Stockholms län.



Skadeförebyggande arbete

Vi tillgodoser behovet av ekonomisk trygghet för fastighetsägare i Stockholms län genom väl anpassade försäkringslösningar. Vår högsta prioritet är att det aldrig ska uppstå några skador i fastigheter som försäkras av oss. Det tekniska förebyggande arbetet genomför vi ofta i samarbete med partners, till exempel Brandskyddsföreningen, Restvärdesräddningen och Säkert vatten. Brandkontoret premierar också fastighetsägare som har få eller inga skador, som en extra morot för att vårda och förebygga.

Värdeskapande dialog

I arbetet att sätta våra målområden är samtal med Brandkontorets intressenter en vital del för att vi ska nå framgång. För att skapa hållbart värde för våra kunder, ägare, medarbetare och samarbetspartners vill säkerställa att vi arbetar med rätt saker. När vi arbetade med den dubbla väsentlighetsanalysen hade vi en dialog med våra intressenter och vi kommer under 2025 att sätta grunden för en löpande intressentdialog. ●

ÖVERSTYRELSEN

Kunniga kollegor & intressanta möten

Överstyrelsen är Brandkontorets högsta beslutande organ och består av representanter från olika kundgrupper som bostadsrättsföreningar, privata fastighetsägare, större fastighetsbolag och institutioner.

Ledamöterna väljs för en period av fyra år under valsammanträdet som hålls i april varje år. Det finns ingen begränsning i omvalsperioder och det är sedan gammalt högt ställda krav på aktivt deltagande på Överstyrelsens möten och Brandkontorets aktiviteter.

Överstyrelsen utser även valberedningen, vars arbete bland annat består i att föreslå kandidater till styrelse, revisorer och lekmannarevisorer. Varje år utses nya ledamöter till Överstyrelsen, eller "De hundrade" som den också kallas, ett arv från när bolaget grundades.

Här presenterar vi tre nya medlemmar i en institution som funnits i nära 300 år. →





PATRIK EMANUELSSON

Heba, vd

Välkommen Patrik Emanuelsson, kan du berätta kort om dig själv?

- Jag är 58 år och har jobbat i fastighetsbranschen i 25 år. Under denna tid har jag varit verksam som vice vd på Svenska Bostäder, vd på Micasa och sedan även vd på Locum. Min nuvarande roll, som vd på Heba, har jag haft i 7 år.

Hur länge har ni varit försäkringstagare till Brandkontoret?

Företaget grundades för 72 år sedan och under merparten av dessa har vi varit försäkringstagare i Brandkontoret.

Hur var det att bli invald till Överstyrelsen?

- Det har varit ärofyllt, en fin känsla att få vara en del av den samlade erfarenheten och kompetensen. Jag tycker också det har varit trevligt att träffa kollegor där så många har ett gemensamt mål.

Vilka frågor har ni haft på agendan

- Eftersom jag är ny så har jag bara varit involverad i nomineringsfrågor.

Vad tror du fokus kommer att vara framöver?

- Hållbarhet och hur vi som försäkringsbolag och försäkringstagare ska förbereda oss på extremväder och havsnivåhöjningar. ●



JENNY KRHSBERG

Kruhsberg Fastigheter/Elisabeth Kruhsberg, fastighetschef

Välkommen Jenny Kruhsberg, kan du berätta kort om dig själv?

- Jag kommer från en bakgrund inom förvaltning och har sedan 2020 varit fastighetschef för familjens fastigheter. Jag representerar Kruhsberg Fastigheter/Elisabeth Kruhsberg och våra fastigheter har varit försäkrade hos Brandkontoret "sedan urminnes tider", eller åtminstone så långt tillbaka jag kan minnas.

Hur var det att bli invald till Överstyrelsen?

- Det kändes riktigt högtidligt, eftersom vi under så lång tid vi varit kunder hos den historiska institution som ju Brandkontoret är.

Hur har din upplevelse varit av att sitta i Överstyrelsen hittills?

- För mig har det varit ett händelserikt första år, där jag har träffat flera nya bekantskaper. Det känns väldigt positivt.

Vad ser du fram emot närmaste tiden?

- Jag ser fram mot konstruktiva dialoger och hoppas kunna bidra med mina erfarenheter till Överstyrelsens arbete. Det är också spännande att få vara med på resan med både ny styrelseordförande och vd hos Brandkontoret. ●



HENRIK LITSANDER

Olov Lindgren AB, chef Affärsstöd

Välkommen Henrik Litsander, kan du berätta kort om dig själv?

- Jag är civilingenjör från KTH i grunden och har en bakgrund inom finansbranschen, då jag arbetade på SEB i 12 år. De senaste 5 åren har jag arbetat inom familjeföretaget Olov Lindgren AB, som chef för Affärsstöd.

Hur länge har ni varit försäkringstagare hos Brandkontoret?

- Jag är osäker, men gissar att vi har varit försäkringstagare sedan företaget startades år 1938.

Hur var det att bli invald till Överstyrelsen?

- Det känns mycket ärande att få möjligheten att kunna bidra till en så pass gammal institution! Samtidigt har organisationen varit väldigt välkommande och gett en fantastisk introduktion, vilket underlättar då man kommer in i ett nytt sammanhang.

Hur har din upplevelse varit av att sitta i Överstyrelsen hittills?

- Mycket positiv upplevelse med vänliga och kunniga kollegor, intressanta möten och diskussioner samt trevliga sociala inslag.

Vilka frågor har ni haft på agendan?

- Jag har hittills bara hunnit vara med på en bolagsstämma, så agendan har mest bestått av årsredovisning, resultat- och balansräkningar samt vinstdisposition.

Vad tror fokus kommer att vara framöver?

- En ny ledning brukar ofta kunna innebära justeringar i en organisations uppdrag. Min gissning är att sådana eventuella justeringar kan hamna på Överstyrelsens bord. ●

Styrelsens nya ansikten

Under året blev Henrik Rättzén invald som ny ordförande i Brandkontorets styrelse, jämte Camilla Fors Persson som blev invald som ny ledamot i styrelsen.

NY STYRELSEORDFÖRANDE

Henrik Rättzén

Välkommen till Brandkontoret Henrik - kan du berätta kort om dig själv?

- Jag jobbar sedan drygt 3,5 år med styrelsearbete och som rådgivare, i allt från större mogna börsbolag till mindre entreprenörsdrivna techbolag med Brandkontoret som en speciell aktör. Man kan säga att jag är inne på mitt tredje yrkesliv nu efter att först ha jobbat som revisor och partner från slutet av 80-talet och sedan som CFO i storbolag under knappt 15 år, bland annat på Codan-Trygg-Hansa. Jag har rört mig i flera branscher men försäkring och kapitalförvaltning har hela tiden funnits med.

Ursprungligen kommer jag från Sörmland och är Civil-ekonom från Uppsala och har till det har jag lagt ytterligare juridik, historia och konsthistoria samt nu på slutet det första steget i en sommelierexamen. Jag är gift, bor på Kungsholmen och är stolt morfar till tvillingar som jag hämtar på dagis en gång i veckan, en ny rutin i livet.

Vad kan du tillföra Brandkontoret?

- Min erfarenhet av försäkring, kapitalförvaltning, fastigheter, företagsledning och styrelsearbete i försäkringsbolag tror jag är en bra mix att ha med i bagaget. Jag är också intresserad av det historiska och arkitektoniska arvet hos Brandkontoret, ett unikt tidsdokument som vi ska fortsätta att förvalta och utveckla väl.

Nu står bolaget i en tid av förändring, med såväl vd-byte och byte av styrelseordförande inom loppet av ett år. Det är viktigt att göra omställningen så smidig som möjligt och jag hoppas kunna bidra med trygghet i det skiftet. Hittills känns det som om det gått bra! Jag vill också, tillsammans med övriga styrelsen, de anställda och våra ägare fortsätta förvalta det välskötta bolag som Brandkontoret är.

Hur ser du på försäkringsbranschen generellt, vilka är de rådande trenderna?

- Utvecklingen inom hållbarhet är en rådande trend och kommer att vara så för lång tid framöver. Såväl i fastighet- som försäkringsbranschen.

För Brandkontoret är våra skadereglerare och förtroende-entreprenörer avgörande för att hitta hållbara lösningar inom exempelvis återvinning, materialval och energieffektivisering. De är också ansiktet utåt då de har direktkontakt med kunderna.

I det större perspektivet ser vi att effekterna av klimatet, som exempelvis skogsbränderna i Kalifornien och höstens översvämningar i Spanien, påverkar hela försäkringssystemet i grunden. Bland annat med effekter på vår återförsäkring.

Alla försäkringsbolag försöker att hitta lösningar för just sina kunder, tex inom digital kommunikation och genom att använda potentialen i ny AI, men många kunder upplever att det går långsamt.

Att ha koll på och på ett effektivt sätt använda vår data har alltid varit avgörande för ett försäkringsbolag. Med dagens enorma och utvecklade möjligheter att använda data till analys och beslut blir det ett än kraftfullare verktyg. Att skydda data från cyberattacker och stöld blir samtidigt än mer krävande.

Slutligen är den geopolitiska situationen som utvecklats i världen de senaste åren och nu eskalerat, och som påverkar mer och mer, något som måste tas på allvar.

Hur påverkas Brandkontoret av detta (trenderna/det som sker på marknaden)?

- En av de största riskerna som bolaget står inför är om möjligheten att återförsäkra sig skulle försämrats nu när vi ser effekterna av klimatets härjningar. Det är A&O för Brandkontoret och jag är imponerad hur bra vårt arbete varit där.

Jag menar att Brandkontoret står väl rustad att hantera de trender som jag försökt beskriva ovan. Vi är ett modernt bolag byggt på en stabil tradition med tydliga bra värderingar. Så vi ska jobba på och fortsätta vara det lokala, riktigt väl förankrade och modernt tänkande bolaget som vårdar vår tradition och legitimitet och därmed också ha musklerna att tänka nytt för att möta nya verkligheter.



»Vi ska fortsätta vara det lokala, väl förankrade och modernt tänkande bolaget som vårdar vår tradition.»

HENRIK RÄTTZÉN

Styrelseordförande Brandkontoret

Vad kommer att vara framgångsfaktorerna?

- Jag skulle säga att försäkringsbolag generellt sett har varit dåliga på att förstå sina kunder. Brandkontoret är väldigt bra på detta och utmärker sig som en stabil och trygg spelare som känner sina kunder bättre än de flesta i branschen, det är en enorm styrka. De större bolagen kan inte matcha det. Det finns en otrolig kunskap i den lokala kännedomen ända ner på ritningsnivå. Brandkontoret kan (nästan) varenda kåk i Stockholm!

Att behålla den särarten men ändå förnya sig och följa med i utvecklingen kommer att vara en framgångsfaktor. Likaså samarbetet med förtroendeentreprenörerna som byggs upp under åren är en viktig grundpelare för framtiden.

När vi nu går in i 2025 ser jag inga stora förändringar framför mig, utan vi ska fortsätta på den inslagna vägen. Jag och styrelsen kommer att se till att Jesper får en bra start och ges de förutsättningar han behöver för att sätta sig in i rollen som vd. Jag ser fram emot att träffa våra ägare och överstyrelse för att gemensamt blicka in i framtiden och möta alla när våren kommit till Mynttorget! ●

NY LEDAMOT I STYRELSEN

Camilla Fors Persson

Välkommen till styrelsen Camilla – kan du berätta kort om dig själv?

– Jag är infödd stockholmare med ett stort hjärta för Stockholm och dess byggnader. Växte upp mitt i stan och känner den väl. Att dessutom ha en bakgrund som konsthistoriker gör mitt intresse för en av världens vackraste städer lite djupare. Sedan 30 år tillbaka är jag familjeföretagare med bostadsfastigheter i portföljen, i huvudsak typiska stenfastigheter på malmarna. Parallellt har jag under många år varit engagerad i Fastighetsägarna och ledamot i Hyresnämnden.

Vad tar du med dig från din tid i Överstyrelsen?

– Överstyrelsen är ett fantastiskt nätverk för både ägare och bolag. Den samlade erfarenheten från Överstyrelsen och mina år i valberedningen ger en fördjupad kunskap om både bolaget och dess ägare. Bolaget vilar på tre ben, kapitalförvaltning, fastigheter och försäkring, och det är viktigt att det avspeglas i styrelsens sammansättning. Överstyrelsens medlemmar består främst av personer med fastighetsbakgrund så det gäller att man har med sig att Brandkontoret är ett försäkringsbolag.

Hur ser du på försäkringsbranschen generellt, vilka är de rådande trenderna?

– Långsiktighet och stabilitet är kärnvärden som skapar trygghet för kunder och för samhället i stort. De stora och etablerade försäkringsbolagen utmanas dock av nya aktörer som kan vara både snabbare och mer innovativa. AI kommer naturligtvis förändra även vår bransch.

Dessvärre får vi räkna med att klimatförändringarna kommer att öka skadorna framöver. Likaså ser jag med oro på våldet i samhället där det stora antalet sprängningar blir en utmaning att tackla för fastighetsbranschen och försäkringsbolagen.

Hur påverkas Brandkontoret av detta (trenderna/det som sker på marknaden)?

– Det gäller att Brandkontoret och övriga etablerade försäkringsbolag har örat mot rälsen och har bra marknadsbevakning så att vi kan möta konkurrensen från nya, innovativa och snabba aktörer. Självklart måste vi vara proaktiva så att vi inte hamnar i bakvattnet.

Vi måste också ta höjd för ökade skador till följd av klimatförändringarna. Dessvärre kan det komma att påverka premiesättningen och hur vi återförsäkras.

Jag hoppas verkligen att skador till följd av kriminalitet och sprängningar kommer att minska. Om inte måste vi ta höjd även för detta.

Som fastighetsägare vill jag även lyfta fram risken med byggfusk och icke fackmannamässiga renoveringar som genomförs i fastigheterna. Dessa skador syns ofta först efter några år och kan leda till många regressärenden mot enskilda hyresgäster och bostadsrättsinnehavare som anlitat obehöriga hantverkare.

Vad kommer att vara framgångsfaktorerna?

Stabilitet och långsiktighet är Brandkontorets signum. Dessa värden måste vi vårda genom att säkerställa att vi alltid är professionella i allt vi gör.

Skadeförebyggande arbete genom information och utbildning kommer bli ännu viktigare framöver och här har vi en unik fördel i och med de nära relationer vi har med våra kunder. ●



»Långsiktighet och stabilitet är kärnvärden som skapar trygghet för kunder och samhället i stort.»

CAMILLA FORS PERSSON

Ny ledamot i styrelsen

SAMHÄLLENGAGEMANG

Några goda råd på vägen

Som en del i Brandkontorets samhällsengagemang sponsrar vi organisationen Mentor Sverige och är på så vis med och bidrar till unga människors tro på framtiden. Eva Bjørsbo, ekonomichef på Brandkontoret, tog dessutom steget under året att bli mentor till en tjej på väg ut i livet. Här berättar Eva om sitt engagemang.

Jag kom i kontakt med Mentor första gången när vi startade vårt samarbete. Vår företrädare på Mentor, Cecilia Cherif, kom till oss och berättade om verksamheten och jag kände direkt att mentorskapet var något jag ville engagera mig i. Inga barn hemma längre gör att man tappat kontakten med vad ungdomarna idag har för sig.

- Efter utbildning och noggrann bakgrundskontroll var jag redo att få kontakt med en ungdom. På Mentors kontor i Gamla Stan träffades ett gäng nya mentorer med de ungdomar som vi förhoppningsvis skulle kunna guida en bit i livet. Framför mig satt en tjej med mycket energi, vilja och massa frågor.

- Jag insåg snabbt att för att vara relevant för en människa i 18 års åldern gällde det att inte bara gå på Fotografiska Museet eller sitta och fika, utan försöka tänka till vad min fina ungdom skulle vilja göra tillsammans med mig. På vilket sätt kunde jag hjälpa henne in i vuxenlivet?

- På vår andra träff frågade jag lite försiktigt om hon hade börjat ta körkort. Det hade hon inte och hade heller ingen möjlighet att få hjälp med det hemifrån. Så vi bestämde oss för att försöka och efter en handledarkurs började vi övningsköra. Det är otroligt kul att få hjälpa henne med något konkret och även roligt att se hur hon sakta men säkert blir lite säkrare varje gång hon kör. Vi skrattar mycket och det händer något oväntat nästan varje gång.



- En förutsättning för vår verksamhet är att få in kloka vuxna i vårt nätverk, säger Cecilia Cherif på Mentor. Här i samtal med Eva Bjørsbo på Brandkontoret.

- Efteråt skjutsar jag henne hem och då har vi tid att prata om livet. Bilen är en väldigt bra plats att prata med ungdomar på har jag märkt sen tidigare, man behöver inte sitta och titta direkt på varandra utan kan prata mer fritt.

- Att bli mentor är något jag verkligen kan rekommendera, det berikar livet. Kan jag ge min ungdom en knuff i rätt riktning, några goda råd på vägen och förhoppningsvis ett klarat körkort så är det värt hur mycket som helst.

Så här säger Cecilia Cherif på Mentor:

- Mentor Sverige är en ideell organisation som arbetar för en värld där unga får växa upp och utvecklas hälsosamt. Vi är glada

och tacksamma över det stöd som vi får från Brandkontoret. Extra roligt är det också att deras ekonomichef, Eva Bjørsbo, har valt att bli mentor hos oss. Det är en förutsättning för vår verksamhet att få in kloka vuxna i vårt nätverk. Genom mentorskapet frigör vi ungas potential och stärker deras framtidstro. ●

Övriga samhällsengagemang som Brandkontoret stöttar är:

BRIS, Min Stora Dag, Stockholms Stadsmission, Situation Stockholm.

Finansiell information och noter 2024



Förvaltningsberättelse

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor
Organisationsnummer 502002-6281

Styrelsen och verkställande direktören för Stockholms Stads Brandförsäkringskontor (Brandkontoret) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2024, Brandkontorets tvåhundra- och trettionde verksamhetsår.

ORGANISATION

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

2024 har för Brandkontorets del präglats av normal drift och det finns inga väsentliga händelser att särskilt lyfta fram inom Brandkontorets verksamhet. Tvärtom kan 2024 för Brandkontorets del karaktäriseras som ett väldigt "normalt" år: Försäljningstillväxt och premiehöjningar har i stort utfallit enligt plan, skadekostnaderna har landat på den nivå som är beräkningsgrundande för premiesättningen, driftkostnaderna har följt budget, kapitalavkastningen har varit odramatisk men positiv och omvärldens ränteläge och inflationsnivå har stabiliserats. Vi har inte haft några stora incidenter och inga regulatoriska problem.

VERKSAMHETENS RESULTAT

Fastighetsförsäkring

Premieinkomsten ökade 10,6 procent till 225,5 mkr (203,9) och premieintäkten ökade med 10,9 procent till 217,0 mkr (195,7). Under året har 2 064 (2 020) skador mottagits, varav 3 storskador som var och en överstigit 2 mkr i skadekostnad. Därtill har en äldre, omfattande skada, reservförstärkt så att den gått in i återförsäkringsprogrammet med 4,2 mkr. Skadeersättningarna uppgick till 140,8 mkr (147,2). Skadekostnadsprocenten uppgick därmed till netto 73,1 procent (83,7) av premieintäkten. Eftersom Brandkontoret har en förhållandevis liten försäkringsportfölj blir den volatil, och därför blir den långsiktiga skadeprocenten viktig att beakta vid till exempel premiesättning. Genomsnittlig

skadekostnadsprocent netto under de senaste 10 åren är cirka 70 procent. Brandkontoret har under året haft ett avgivet återförsäkringsprogram som innehåller både ett grundskydd och kumulskydd.

Driftkostnaderna uppgick till 22,1 mkr (19,2), vilket ger en driftkostnadsprocent netto om 11,4 procent (10,9). Den till fastighetsförsäkringen allokerade kapitalavkastningen för de försäkringstekniska avsättningarna uppgick till 4,0 mkr (3,1) och det försäkringstekniska resultatet uppgick till 33,7 mkr (12,6).

Allframtidsförsäkring

Premieinkomsten uppgick till 14,8 mkr (14,9). Premieintäkten redovisas som 5 procent av premieinkomsten och uppgick till 0,7 mkr (0,7). Skadekostnaderna uppgick till 3,7 mkr (1,5). Efter kostnader för återförsäkring, drift och tillförd allokerad kapitalavkastning uppgick det försäkringstekniska resultatet till 25,5 mkr (28,5).

Mottagen återförsäkring

Brandkontoret deltog till och med 2021-12-31 i mottagen återförsäkring via Nordiska Kärnförsäkringspoolen. Det finns endast kvar ett litet resultat i run-off. Den sammanlagda premieinkomsten från mottagen återförsäkring var 0,0 mkr (2,1) och det försäkringstekniska resultatet 0,0 mkr (2,2).

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 6,2 procent (6,0) och årets realiserade värdeförändring av placeringstillgångarna uppgick till 313,9 mkr (289,4).

Den del av Brandkontorets aktieportfölj som till största del utgörs av svenska noterade aktier, visade en totalavkastning om 12,6 procent (19,0). Årets realiserade värdeförändring för aktieportföljen uppgick till 405,1 mkr (579,9). Realisationsresultatet vid försäljning av aktier uppgick till 84,2 mkr (89,3), se vidare not 7 och not 8. Jämförelseindex (OMXS30) visade under perioden en uppgång med 3,6 procent.

Ränteportföljen visade en totalavkastning om 4,0 procent (3,5)

Av de räntebärande tillgångarna utgjorde likvida medel 174,1 mkr, räntefonden 163,2 mkr och premielån 80,2 mkr. Årets realiserade värdeförändring för de räntebärande tillgångarna uppgick till 6,9 mkr (6,6).

Brandkontorets 19 direktägda fastigheter är samtliga belägna inom tullarna i Stockholm. De värderades vid utgången av 2024 till 4 227 mkr vilket innebär en nedskrivning av värdet med -98,0 mkr (-297,0), det vill säga -2,3 procent (-6,4). 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 56 773 m², varav 37 436 m² avser bostäder fördelat på sammanlagt 511 lägenheter. Resterande 19 337 m² fördelas på 167 lokaler. Se vidare not 1 och not 10.

Resultat

Det redovisade sammantagna tekniska resultatet i försäkringsrörelsen uppgick till 59,2 mkr (43,3).

Rörelseresultatet uppgick till 218,2 mkr (178,9). Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 616,3 mkr (557,6). Orsaken till förändringen av resultatet är främst värdeutvecklingen på Brandkontorets värdepappersportfölj.

Resultatet före skatt uppgick till 596,3 mkr (557,6), resultatet efter skatt uppgick till 464,5 mkr (433,2) och det slutliga totalresultatet efter skatt uppgick till 465,5 mkr (434,8).

VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står:

Balanserade vinstmedel	6 604 900 641
Årets resultat	464 468 520
Summa kronor	7 069 369 161

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till utdelningsberättigade försäkringstagare utdelas	181 183 425
I ny räkning överföres	6 888 185 736

Summa kronor **7 069 369 161**

PERSONAL

Medeltalet anställda har uppgått till 16 (15). Härav utgör samtliga tjänstemän. Vid årets utgång var sammanlagt 16 personer anställda, varav 6 kvinnor och 10 män.

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

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

I det interna regelverk som finns hos Brandkontoret utgör 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. Arbetet i funktionerna utförs av externa konsulter men det centrala ansvaret ligger hos Brandkontoret.

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. Se vidare i not 2.

HÅLLBARHETSINFORMATION

Hållbarhet och jämställdhet är viktigt för Brandkontoret. Könsfördelningen i personalgruppen är 62 procent män och 38 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. Inom det sociala hållbarhetsområdet stöttar Brandkontoret för närvarande Mentor, Situation Stockholm, BRIS, Min Stora Dag 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 i enlighet med den äldre lydelsen, som gällde före den första juli 2024, men vi följer utvecklingen avseende krav i gällande lagstiftning.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Det har efter den 31 december 2024 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 organiska tillväxt som vi sett under senare år i försäkringsrörelsen kommer att fortsätta, om än i något avtagande takt. Inom kapitalförvaltningen är avsikten att fortsätta med en lågintensiv transaktionsstrategi för värdepappers- och fastighetsförvaltningen, men också att något öka riskspridningen, främst genom utökad placeringsandel i utländska aktier och räntebärande tillgångar. Brandkontoret har utvecklat starkt i digital riktning och under året har anpassning till det nya DORA-regelverket genomförts och 2025 kommer det arbetet att fortsätta. I konsekvens av inflatorisk kostnadsökning i försäkringsrörelsen kommer försäkringspremierna att höjas så att de över tid går i takt med kostnadsinflationen.

STYRELSE

Brandkontorets styrelse 2025-03-25 består av Henrik Rättzén (ordförande), Carl-Johan Kastengren (vice ordförande), Camilla Fors Persson, Hans Sterte, Tomas Hermansson och 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 2024:

Ordinarie utdelning Allframtid serie I: 20,08 kr	Totalt utdelningsbelopp	120 015 101 kr
Extra utdelning Allframtid serie I: 1,72 kr	Totalt utdelningsbelopp	10 280 178 kr
Allframtid serie I totalt 21,80 kr		130 295 279 kr
Ordinarie utdelning Allframtid serie III: 7,08 kr	Totalt utdelningsbelopp	49 490 120 kr
Extra utdelning Allframtid serie III: 0,20 kr	Totalt utdelningsbelopp	1 398 026 kr
Allframtid serie III totalt 7,28 kr		50 888 146 kr
Summa utdelning		181 183 425 kr

För förslag till vinstdisposition hänvisas till not 29.



FEMÅRSÖVERSIKT

Belopp i mkr

	2024	2023	2022	2021	2020
Premieinkomst ¹⁾	240,4	220,9	192,3	180,4	170,0
Premieintäkt f.e.r.	193,3	179,0	165,5	154,7	143,2
Försäkringsersättningar	- 144,5	- 148,7	- 126,9	- 113,3	- 91,1
Resultat Allframtidförsäkring	25,5	28,5	20,5	5,0	5,8
Resultat fastighetsförsäkring	33,7	12,6	25,7	22,1	32,8
Resultat mottagen återförsäkring	0,0	2,2	- 0,3	3,2	3,0
Försäkringsrörelsens tekniska resultat	59,2	43,3	45,9	30,4	41,6
<i>Varav kapitalavkastning överförd från finansrörelsen</i>	32,5	32,4	24,2	6,0	12,4
Kapitalförvaltningsresultat, exkl realisationsresultat och värdeförändring	159,0	135,6	127,1	166,1	100,4
Rörelseresultat	218,2	178,9	172,9	196,5	142,0
Realisationsresultat	84,2	89,3	61,3	257,9	115,9
Orealiserade värdeförändringar	313,9	289,4	- 603,0	1 432,5	275,3
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	616,4	557,6	- 368,8	1 886,9	533,2
Bokslutsdispositioner och skatt	- 151,9	- 124,4	108,5	- 400,9	- 68,2
Årets resultat	464,5	433,2	- 260,3	1 486,0	464,9
Övrigt totalresultat för perioden	1,1	1,6	2,3	0,9	1,4
Årets totalresultat	465,5	434,8	- 258,1	1 486,9	466,4
Ekonomisk ställning					
Placeringstillgångar, verkligt värde	9 811,1	9 339,6	8 951,8	9 057,1	7 753,1
Likvida medel	174,1	244,2	247,3	749,0	339,4
Placeringstillgångar inklusive likvida medel	9 985,2	9 583,8	9 199,1	9 806,1	8 092,5
Försäkringstekniska avsättningar	1 062,3	1 032,0	992,7	972,6	959,7
Konsolideringskapital					
Eget kapital	7 141,4	6 847,1	6 572,6	7 011,1	5 691,4
Uppskjuten skatteskuld	1 538,2	1 473,9	1 414,2	1 538,5	1 243,4
Obeskattade reserver	120,2	100,2	100,2	142,2	137,1
Summa konsolideringskapital	8 799,7	8 421,2	8 086,9	8 691,7	7 071,9
Konsolideringsgrad	4 076%	4 189 %	4 542 %	5 229 %	4 451 %

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021	2020
Nyckeltal enligt Solvens II					
Solvenskapitalkrav	3 904,7	3 524,8	3 418,6	3 674,7	3 139,1
Minimikapitalkrav	976,2	881,2	854,6	918,7	784,8
Solvenskapitalbas (varav 100 % primärkapital)	7 654,7	7 363,7	7 093,2	7 436,8	5 805,8
Försäkringsrörelsen					
Skadekostnadsprocent, netto	74,8	83,2	77,1	73,7	63,7
Driftkostnadsprocent, netto	11,4	10,8	10,0	10,2	15,8
Totalkostnadsprocent, netto	86,2	93,9	87,1	83,9	79,5
Avkastning kapitalförvaltningen					
Direktavkastning, %	2,1	2,0	1,7	2,3	1,6
Totalavkastning, %	6,2	6,0	- 4,0	23,2	6,5
Utdelning till delägare					
Kronor per tusen i försäkringsbelopp ²⁾					
Serie I	21,8	21,3	20,0	23,0	22,0
Serie III	7,28	6,4	6,0	6,4	5,4
Utdelning, mkr	181,2	171,1	160,0	180,2	167,0
¹⁾ Varav Allframtidförsäkring	14,8	14,9	8,8	6,9	11,0
fastighetsförsäkring	225,5	203,9	183,6	169,9	155,3
mottagen återförsäkring	0,0	2,1	0,0	3,6	3,7
²⁾ Styrelsens förslag för 2024					

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	SUMMA
	Allframtidis försäkring	Fastighets försäkring	Summa		
<i>Skadeförsäkringsrörelsens tekniska resultat</i>					
Premieintäkter (efter avgiven återförsäkring)	0,6	192,6	193,3	0,0	193,3
Kapitalavkastning överförd från finansrörelsen	28,5	4,0	32,5	0,0	32,5
Försäkringsersättningar (efter avgiven återförsäkring)	- 3,7	- 140,8	- 144,5	0,0	- 144,5
Driftkostnader	0,0	- 22,1	- 22,1	0,0	- 22,1
Summa skadeförsäkringsrörelsens tekniska resultat	25,5	33,7	59,2	0,0	59,2
Avvecklingsresultat före avgiven återförsäkring	- 0,6	5,7	5,1	0,0	5,1
<i>Försäkringstekniska avsättningar</i>					
Ej intjänade premier och kvardröjande risker	871,2	84,5	955,7	0,0	955,7
Oreglerade skador	1,1	105,4	106,5	0,1	106,5
Summa försäkringstekniska avsättningar (före avgiven återförsäkring)	872,3	189,9	1 062,1	0,1	1 062,3
UPPLYSNING TILL RESULTATANALYS					
<i>Premieintäkter (efter avgiven återförsäkring)</i>					
Premieinkomst (före avgiven återförsäkring)	14,8	225,5	240,4	0,0	240,4
Premier för avgiven återförsäkring	- 0,1	- 24,4	- 24,5	-	- 24,5
Förändringar i ej intjänade premier och kvardröjande risker	- 14,1	- 8,5	- 22,6	0,0	- 22,6
Summa premieintäkter (efter avgiven återförsäkring)	0,6	192,6	193,3	0,0	193,3
<i>Försäkringsersättningar (efter avgiven återförsäkring)</i>					
Utbetalda försäkringsersättningar					
Före avgiven återförsäkring	- 3,3	- 139,4	- 142,7	-	- 142,8
Återförsäkrarens andel	0,0	1,7	1,7	-	1,7
Förändring i avsättning för oreglerade skador					
Före avgiven återförsäkring	- 0,4	- 7,2	- 7,6	-	- 7,6
Återförsäkrarens andel	0,0	4,2	4,2	-	4,2
Summa försäkringsersättningar (efter avgiven återförsäkring)	- 3,7	- 140,8	- 144,5	-	- 144,5

RESULTATRÄKNING OCH RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr

TEKNISK REDOVISNING AV SKADEFÖRSÄKRINGSRÖRELSEN	Not	2024	2023
Premieintäkter (efter avgiven återförsäkring)			
Premieinkomst	3	240,4	220,9
Premier för avgiven återförsäkring		- 24,5	- 19,8
Förändring i avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker		- 22,6	- 22,1
		193,3	179,0
Kapitalavkastning överförd från finansrörelsen		32,5	32,4
Försäkringsersättningar (efter avgiven återförsäkring)			
<i>Utbetalda försäkringsersättningar</i>			
Före avgiven återförsäkring		- 142,8	- 131,4
Återförsäkrares andel		1,7	-
<i>Förändring i avsättning för oreglerade skador</i>			
Före avgiven återförsäkring		- 7,6	- 17,3
Återförsäkrares andel		4,2	-
		- 144,5	- 148,7
Driftkostnader	5, 25, 26	- 22,1	- 19,4
SKADEFÖRSÄKRINGSRÖRELSENS TEKNISKA RESULTAT		59,2	43,3

ICKE TEKNISK REDOVISNING	Not	2024	2023
Kapitalförvaltningens resultat			
Kapitalavkastning, intäkter	7	359,3	346,7
Orealiserade vinster på placeringstillgångar	15	411,9	586,4
Kapitalavkastning, kostnader	8	- 83,6	- 89,4
Orealiserade förluster på placeringstillgångar	15	- 98,0	- 297,0
Kapitalavkastning överförd till skadeförsäkringsrörelsen	3	- 32,5	- 32,4
		557,1	514,3
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		616,3	557,6
Bokslutsdispositioner		- 20,0	-
Resultat före skatt		596,3	557,6
Skatt på årets resultat	9	- 131,9	- 124,4
ÅRETS RESULTAT		464,5	433,2

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	Not	2024	2023
Periodens resultat		464,5	433,2
Poster som inte kan omfördelas till årets resultat			
Tottieska fonden		- 0,4	- 0,3
Återförd utdelning, mm		1,4	1,9
Övrigt totalresultat för perioden		1,1	1,6
TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		465,5	434,8

BALANSRÄKNING

Belopp i mkr

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
Placeringsstillgångar			
Byggnader och mark	10	4 227,0	4 325,0
Aktier och andelar i koncernföretag	11	0,1	0,1
Aktier och andelar	12	5 340,5	4 776,7
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	13	163,2	156,2
Övriga lån	14. 16	80,4	81,5
		9 811,1	9 339,6
Återförsäkrares andel av försäkringstekniska avsättningar			
Oreglerade skador		4,2	0,0
		4,2	0,0
Fordringar			
Övriga fordringar		39,1	30,3
		39,1	30,3
Andra tillgångar			
Materiella tillgångar		1,6	1,6
Kassa och bank	17	174,1	244,2
		175,6	245,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6,3	4,1
		6,3	4,1
SUMMA TILLGÅNGAR		10 036,3	9 619,8

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital			
Garantifond		22,0	22,0
Andra fonder		50,0	50,0
Balanserat resultat		6 604,9	6 341,9
Årets resultat	29	464,5	433,2
		7 141,4	6 847,1
Obeskattade reserver	19	120,2	100,2
Försäkringstekniska avsättningar (före avgiven återförsäkring)			
Ej intjänade premier och kvardröjande risker	20	955,7	933,1
Oreglerade skador	21	106,5	99,0
		1 062,3	1 032,0
Andra avsättningar			
Skatter	9	1 533,6	1 467,2
Övriga avsättningar	28	1,3	0,0
		1 534,9	1 467,2
Skulder			
Skulder avseende direkt försäkring		76,3	73,8
Övriga skulder	22	76,7	75,9
		153,0	149,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		24,6	23,6
		24,6	23,6
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		10 036,3	9 619,8

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 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
Ingående balans 2024-01-01	22,0	50,0	6 775,1	6 847,1
Årets resultat	-	-	464,5	464,5
Årets övrigt totalresultat ¹⁾	-	-	1,1	1,1
Årets totalresultat	-	-	465,5	465,5
Utdelning	-	-	- 171,1	- 171,1
Avsättning Tottieska fonden	-	-	- 0,2	- 0,2
Eget kapital 2024-12-31	22,0	50,0	7 069,4	7 141,4

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

PLACERINGSTILLGÅNGAR INKLUSIVE LIKVIDA MEDEL

	Verkligt värde mkr		Andel i %		Värdetförändring ¹⁾		Direktavkastning		Totalavkastning ²⁾	
	2024	2023	2024	2023	mkr	%	mkr	%	mkr	%
Räntebärande tillgångar	417,6	482,0	4,2	5,0	6,9	1,5	11,1	2,3	18,0	4,0
Aktier	5 340,6	4 776,8	53,5	49,8	489,3	9,7	117,4	2,5	606,7	12,6
Fastigheter	4 227,0	4 325,0	42,3	45,1	- 98,0	- 2,3	75,5	1,8	- 22,5	- 0,5
SUMMA PLACERINGSTILLGÅNGAR	9 985,2	9 583,8	100,0	100,0	398,1	4,2	203,9	2,1	602,1	6,2

¹⁾ I värdetförändring ingår realiserade och orealiserade förändringar.

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

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

FÖRETAGSINFORMATION

Denna årsredovisning för Stockholms Stads Brandförsäkringskontor (Bolaget) avges per 31 december 2024 och avser räkenskapsåret 2024. 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.

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.

Fastigheterna värderas till verkligt värde utifrån kassaflödes-

metoden, baserad på tillgänglig marknadsinformation och ortsprisanalyser, se vidare not 10.

De onoterade innehaven 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, då försäkringar inte löper kalenderårsvis. I mottagen återförsäkring sker avsättning enligt från cedenter erhållen uppgift.

Avsättning för oreglerade skador har beräknats utifrån tillgänglig kunskap om enskilda skador. Vid beräkningarna har hänsyn tagits till att inträffade skador ej rapporterats eller rapporterats men med otillräckliga belopp. 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 marknadsituationen. Bolaget har stor andel noterade aktier med god likviditet och få fall av osäkra bedömningar. För fastigheter bygger värderingen på antaganden och det kan det vara begränsad tillgång till data beroende på transaktionshistorik. När det gäller marknadsinformationen samlar värderare in sådan på fler sätt än genom officiella data, exempelvis genom kontakter med olika aktörer på marknaden och genom dagliga uppdragsverksamhet. Utifrån detta görs uppskattningar och bedömningar. Halva värdet av finansiella tillgångar utgörs av fastigheter, varför värdet som ligger till grund blir behäftad med osäkerhet.

TILLÄMPADE PRINCIPER FÖR POSTER I RESULTATRÄKNINGEN

I resultaträkningen sker en uppdelning i resultatet för försäkringsrörelsen - det tekniska resultatet - och det icetekniska 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 icetekniska resultatet. En del av kapitalavkastningen förs över från kapitalförvaltningens resultat till tekniskt resultat för försäkringsrörelsen baserat på de försäkringstekniska nettoavsättningarna. För fastighetsförsäkringen används räntesatsen som motsvarar EIOPAs 1-åriga diskonteringsränta och för Allframtidförsäkringen används den långsiktiga räntan för beräkning av kapitalavkastning på de eviga försäkringstekniska avsättningarna. Se not 4.

Försäkringsersättningar

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

Utbetalda försäkringsersättningar

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

Driftkostnader

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

Avgiven återförsäkring

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

Redovisning av kapitalavkastning

Kapitalavkastning överförd från finansrörelsen i skadeförsäkring
Från kapitalförvaltningens resultat förs kapitalavkastning över till försäkringsrörelsens resultat baserat på genomsnittliga försäkringstekniska avsättningar för egen räkning efter avdrag för nettofordringar i försäkringsrörelsen. Den överförda kapitalavkastningen till försäkringsrörelsen beräknas bland annat utifrån en räntesats som motsvarar EIOPAs ränta 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 fortsatta hyresrabatter från bolaget till kommersiella lokaler.

Kapitalavkastning, kostnader

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

Realiserade och orealiserade värdeförändringar

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

Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

Skattelagstiftningen i Sverige ger företag möjlighet att genom avsättningar till obeskattade reserver minska årets beskattningsbara inkomst. Bolaget redovisar avsättningar till säkerhetsreserv, en frivillig konsolideringsreserv vars maximala avsättning regleras genom föreskrifter utfärdade av Finansinspektionen. Möjligheten till upplösning av säkerhetsreserven är begränsad till förlust-täckning 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 Inkomstskatter. Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt

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

TILLÄMPADE PRINCIPER FÖR POSTER I BALANSRÄKNINGEN

Byggnader och mark

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter och/eller avkastning genom värdestegring. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Då värdering sker till verkligt värde sker ingen avskrivning på fastigheter. Tillkommande utgifter för förvaltningsfastigheter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgiften kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter som avser utbyten av hela eller delar av identifierade komponenter av fastigheten aktiveras liksom utgifter för helt nya komponenter. Mindre reparationer av förvaltningsfastigheter kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. Rörelsefastigheter redovisas, i enlighet med Finansinspektionens allmänna råd, på samma sätt som förvaltningsfastigheter.

Dotterföretag

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

Värdering av andra placeringstillgångar, finansiella instrument

Redovisning i balansräkningen

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

Finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde med värdeförändringarna redovisade över resultaträkningen. Bolaget förvaltar och utvärderar alltid resultatet av samtliga placeringstillgångar (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 uppföljningen av kapitalförvaltningens resultat är fokus främst riktat på nyckeltalet totalavkastning. I detta mått inkluderas såväl realiserade som orealiserade resultat (förutom i de fåtal fall när verkligt värde inte kan fastställas på ett tillförlitligt sätt). Detta innebär att även placeringar i onoterade aktier ingår i denna utvärdering. Det är

därför bolagets bedömning att en redovisning till verkligt värde med värdeförändringarna redovisade över resultaträkningen ger mer relevant redovisningsinformation för läsarna av årsredovisningen.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde
Den som tecknar ny Allframtidförsäkring 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. Kassaflöden utgörs av återbetalt kapitalbelopp samt ränta. Låne- och kundfordringar värderas i efterföljande perioder till upplupet anskaffningsvärde. Eventuellt nedskrivningsbehov prövas regelbundet. Övriga fordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta.

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

Materiella tillgångar

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

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 Allframtidförsäkringspremier 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 skadereglerings-

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

Övriga avsättningar

Posten Övriga avsättningar omfattar pensionskostnadsreserv rörande beslutade men ännu ej uppfyllda incitamentsvillkor.

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 självrisknivå. Pris och självrisk bestäms baserat på erfarenhet och historiska kalkyler jämte bedömning av försäkringsobjektets status. För att underlätta detta arbete finns instruktioner för underwriting som beskriver vilka typer av risker som bolaget kan teckna. Pris- och reservsättning följs kontinuerligt upp med aktuariella metoder så att prisberäkningar 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 560 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 erlagger 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	169 716	30 069	10 019	852 453

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	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
Uppskattad slutlig skadekostnad i slutet av skadeåret	81 756	92 452	109 962	125 697	141 397	128 495	
Ett år senare	72 967	74 515	99 476	122 936	156 543		
Två år senare	80 902	72 747	95 455	114 870			
Tre år senare	79 318	71 985	93 572				
Fyra år senare	79 123	73 770					
Fem år senare	79 274						
Uppskattad slutlig skadekostnad 2024-12-31	79 274	73 770	93 572	114 870	156 543	128 495	646 524
Akkumulerade utbetalda försäkringsersättningar	79 091	71 554	92 029	104 433	124 282	69 576	540 966
Avsättning för oreglerade skador	183	2 217	1 543	10 437	32 260	58 919	105 558
Avsättning för oreglerade skador avseende tidigare år							922
Summa avsättning för oreglerade skador 2024-12-31							106 480

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 riskkaptit. Ramverket för riskhantering utgör verktyg för kontinuerlig utvärdering och bedömning av risker som hänför sig till bolagets verksamhet. Riskkaptiten ska uttrycka den nivå och inriktning på bolagets risker som kan accepteras för att uppnå företagets strategiska mål såsom de uttrycks i affärsplanen. Styrelsen fastställer årligen bland annat:

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

Bolagets övergripande hantering av finansiella risker består av att ha tydliga policies och instruktioner för förvaltningen av bolagets tillgångar. Likaså att styrelsen årligen fastställer och övervakar risknivå och riskkaptit 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 till större del består av investeringar i svenska företag, omfattar ca 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 4 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 13 procent av portföljen placerad 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 19 procent av premielån utgivna av bolaget, med förmånsrätt i de fastigheter som lånen avser. Premielån är lån specifikt avsedda för betalning av engångspremier för Allframtidförsäkring.

Maximal kreditriskexponering för premielånen (80 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

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

OPERATIV RISK

Den operativa risken definieras som risken för förluster till följd av ej ändamålsenliga eller fallerade processer, personal, system eller yttre händelser, inbegripet legala risker och IT-risker. Bolaget fokuserar på att upprätthålla en god intern styrning och kontroll genom ett ändamålsenligt företagsstyrningssystem som definierar policys, instruktioner, rutiner, kontroller och ansvar/befogenheter inom all verksamhet i bolaget. Utöver styrning och kontroll av den löpande verksamheten fokuserar bolaget på IT-säkerhet, GDPR och minskat personberoende. Det senare är viktigt dels ur dualitetssynpunkt, dels mot bakgrund av att bolaget har en relativt liten organisation varför viss kompetens kan bli personberoende. Operativ risk kan delas in i följande kategorier:

Personalkrisk

Personalkrisken 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 inklusive framåtriktade prognosscenarier, med god marginal är tillräckligt. Resultatet av det arbetet, som genomförs på ett styrelsestrategiseminarium, visade att bolaget har tillräckligt med kapital för att möta de risker som skissats på i ORSA:n. Det är sedan styrelsen som godkänner och avger ORSA för publicering. Bolaget säkerställer en effektiv kapitalhantering och en sund riskhantering genom att löpande säkerställa en tillräcklig kapitalnivå.

Styrelsen har fastställt som kapitalmål att solvenskapitalbasen 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:

	2024	2023
Kapitalbas	7 654,7	7 363,7
Kapitalkrav	3 904,7	3 524,8
Kapitalkvot	196 %	209 %

ÅTERFÖRSÄKRING

Avgiven återförsäkring

Bolaget tecknar årligen ett avgivet återförsäkringsskydd. Skyddet beslutas av styrelsen dels genom policydokument, dels årligen vid upphandling. Skyddet syftar till att dels skapa riskutjämning, dels skapa ett katastrofskydd i bolagets försäkringsportfölj. Bolagets återförsäkringsprogram har under året omfattat grundskydd på upp till 1 400 mkr för enskilda eller sammanhållna skador. Bolagets grundsjälv-behåll i enskild skada har varit 14 mkr. Vid mycket stora skadehändelser skulle upp till fyra grundsjälvbehåll kunnat tillämpas, därtill skulle premier för återställning av skydd varit aktuellt. Utöver grundskyddet har bolaget även haft ett katastrofskydd för potentiella kumulskador inom tätbebyggt område. Detta skydd har omfattat - utöver grundskyddet - upp till 2 950 mkr.

Mottagen återförsäkring

Från och med år 2022 är bolaget inte med och tecknar ny risk i programmen för mottagen återförsäkring. Kvarstående reserver avser endast tidigare års skador. För räntekänslighetsanalys och känslighetsanalys marknadsrisk, se not 18.

NOT 3 PREMIEINKOMST

	2024	2023
Direkt försäkring	240,4	218,8
Premier för mottagen återförsäkring	0,0	2,1
Premieinkomst (före avgiven återförsäkring)	240,4	220,9
Premier för avgiven återförsäkring	- 24,5	- 19,8
Premieinkomst (efter avgiven återförsäkring)	215,9	201,0

NOT 4 KAPITALAVKASTNING ÖVERFÖRD FRÅN KAPITALFÖRVALTNINGEN

Till försäkringsrörelsen har förts ränta på försäkringstekniska avsättningar (genomsnitt av ingående och utgående balans) beräknad efter EIOPAs 1-åriga diskonteringsränta 2,25 procent (1,94) för fastighetsförsäkringen samt med EIOPAs diskonteringsränta 3,3 procent (3,45) på den eviga skulden för Allframtidförsäkringen.

NOT 5 DRIFTKOSTNADER, KOSTNADSSLAGSFÖRDELAT

	2024	2023
Personalkostnader	36,9	30,8
Lokalkostnader	3,1	3,1
Övrigt	13,1	14,7
Totala driftkostnader	53,1	48,7
varav driftkostnader allokerade till		
skadereglering	15,1	14,7
fastighetsförvaltning	2,7	2,4
övrig kapitalförvaltning	13,3	12,1
Driftkostnader i den tekniska redovisningen ¹⁾	22,1	19,4
Totala driftkostnader	53,1	48,7

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

NOT 6 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER, MM

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

	2024	2023
Ersättning till revisorer	0,8	0,8
varav arvode för Revisionsuppdraget KPMG AB	0,8	0,8

Till de stämموvalda lekmannarevisorerna har utbetalats 18 (17) tkr vardera.

NOT 7 KAPITALFÖRVALTNING, INTÄKTER

	2024	2023
Hyresintäkter från byggnader och mark	142,7	135,6
Erhållna aktieutdelningar	120,6	111,1
<i>Ränteintäkter</i>		
Obligationer, andra räntebärande värdepapper och övriga lån	11,1	8,6
Övriga ränteintäkter	0,6	2,2
<i>Realisationsvinster, netto</i>		
Aktier	84,2	89,3
Intäkter från kapitalförvaltningen	359,3	346,7

I egenskap av leasegivare har Brandkontoret ingått ett antal operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av bostäder och lokaler. Den totala leasingintäkten för 2024 uppgick till 148,9 mkr (140,2). Bostadshyresavtal löper normalt med en uppsägningstid om 3 månader. Eftersom förfallotidpunkten därmed ej kan fastställas har intäkterna hänförliga till bostadshyreskontrakten endast inkluderats i operationella leasingavtal som förfaller inom ett år. Förfallotidpunkten för det sammanlagda beloppet av framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal per den 31 december fördelar sig enligt följande:

Operationella leasingavtal	2024	2023
inom ett år	74,4	72,5
senare än ett år men inom fem år	187,6	192,3
senare än fem år	0,7	30,9
Totala leasingavgifter	262,7	295,7

NOT 8 KAPITALFÖRVALTNING, KOSTNADER

	2024	2023
Drift- och underhållskostnader för fastighetsförvaltningen	70,1	76,5
Övriga kapitalförvaltningskostnader	13,5	13,0
Kostnader i kapitalförvaltningen	83,6	89,4

NOT 9 SKATTER

	2024	2023
Resultat före skatter	596,3	557,6
Skatt enligt gällande skattesats	- 122,8	- 114,9
Justering ej avdragsgilla kostnader	- 1,2	- 0,6
Skatt på investeringsfonder	- 8,6	- 10,2
Skatt på avskrivningar fastigheter	1,3	1,3
Redovisad skattekostnad*	- 131,9	- 124,4
Effektiv skattesats	22,1%	22,3 %
<i>*Följande ingår i redovisad skattekostnad</i>		
Aktuell skatt	- 67,2	- 64,7
Justering skatt från 2023	- 0,3	0,0
Uppskjuten skatt	- 64,4	- 59,6

Redovisade skattefordringar och -skulder

	2024	2023
<i>Skatt på övervärden</i>		
Byggnader och mark	812,0	832,2
Aktier och andelar, placeringstillgångar	723,8	640,4
Obligationer och ränteplaceringar	2,7	1,3
Direktpension	- 0,3	0,0
Uppskjuten skatteskuld	1 538,2	1 473,9
Aktuell skatt	67,2	64,7
Inbetald preliminär skatt	- 71,8	- 71,4
Aktuell skattefordran	- 4,6	- 6,7
Skatteskulder	1 533,6	1 467,2

Inga underskottsavdrag finns.

NOT 10 BYGGNADER OCH MARK

	2024	2023
Ingående verkligt värde	4 325,0	4 622,0
Orealiserade värdeförändringar	- 98,0	- 297,0
Utgående verkligt värde	4 227,0	4 325,0

Värdering av bolagets fastigheter i balansräkningen

Under året har hela fastighetsbeståndet värderats av extern värderare både vid halvårsskiftet 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, d v s en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt, 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 m m ligger ortsprisanalys av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Årets värdeminskning

Brandkontorets fastigheter är belägna i Stockholms innerstad. De transaktioner som genomförts i den marknaden under året har uppvisat något förhöjda avkastningskrav på bostadsfastigheter och lägre marknadsvärden, huvudsakligen pga. höjda finansierings- och driftkostnader samt eftersläpande hyreshöjningar. Det bedöms dock fortsatt finnas en stark efterfrågan på välbelägna och väl underhållna bostadsfastigheter, om än på en lägre prisnivå än tidigare. Avkastningskravet för kontorsfastigheter låg stilla eller sjönk något eftersom indexeringen av kommersiella hyror kompenserat för högre kostnader. Värderingen av fastighetsportföljen vid årets slut resulterade i en total värdeförändring med -2,3 procent. Totalavkastningen stannade dock på -0,52 procent eftersom direktavkastningen i viss mån kompenserade värdeminskningen. Efter ett par år med kraftigt uppindexerade lokalhyror blev höjningen enligt KPI för oktober 2024 förhållandevis låga 1,6 procent fr o m 2025-01-01. På bostadssidan finns däremot en eftersläpning av inflationskompensation i hyreshöjningarna, vilket i kalkylerna gav en bedömd hyreshöjning om ca 4,5 procent fr o m 2025-01-01. Fastighetsvärderingarna baseras på framtida kassaflöden, där de höga hyreshöjningarna för bostäder balanserades med något höjda direktavkastningskrav och de förhållandevis låga hyreshöjningarna

för lokaler kompenserades med något sänkta direktavkastningskrav, utifrån observerade avslut på transaktionsmarknaden.

Driftnetto

Faktisk hyreshöjning 2024 blev 6,5 procent för lokaler per 2024-01-01 och efter bostadshyresförhandlingar 5,55 procent för bostadslägenheterna per 2024-04-01. Brandkontorets fastighetsbestånd är i gott skick och det finns inte några betydande om- eller tillbyggnationer som påverkar kassaflödet. Det normaliserade driftnettet är räknat på marknadshyra, långsiktig vakans och långsiktig fastighetsskatt etc. samt utan hänsyn till eventuellt extraordinärt underhåll.

Avkastningskrav

Avkastningskravet har generellt sett stigit. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. De två kontorsfastigheterna har ett avkastningskrav om 3,75 - 3,94 procent (3,70 - 3,95). Bostads- och blandfastigheterna (med bostäder och lokaler) har ett avkastningskrav på 1,63 - 3,55 procent (1,49 - 3,43). Det genomsnittliga avkastningskravet uppgår till 2,34 procent (2,22) och det viktade direktavkastningskravet till 2,72 (2,65). Det totala värdet uppgår då till 4 227,0 mkr (4 325,0), varav bostads- och blandfastigheterna till 3 676,0 mkr (3 748,0) och kontorsfastigheterna 551,0 mkr (577,0).

Årets förändring av det orealiserade resultatet avseende fastigheter uppgick till -98,0 mkr (-297,0).

BOSTADS- OCH BLANDFASTIGHETER

Beteckning	Adress	Anskaffningsår	Bostadsarea m ²	Lokalarea m ²
Liljan 25	Odengatan 100	1935	1 799	745
Sjökatten 16, 17, 18	Sveavägen 82 - 88	1947	5 441	3 752
Sirius 19	Odengatan 83	1963	1 692	1 225
Gjutaren M:e 6	S:t Erikspan 2	1963	1 762	1 642
Karlavagnen 10	Odengatan 77	1964	2 281	981
Marketenteriet 1	Erik Dahlbergsg. 39	1966	1 734	0
Nybyggsgrind 8	Hedingsgatan 17	1966	2 768	149
Havssvalget 6	Artillerigatan 20	1967	2 746	166
Nybyggsgrind 1	Hedingsgatan 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 Erikspan 7	1989	1 325	290
Täptot 12	Hedingsgatan 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	1 281
Sparbössan 2	Birger Jarlsg. 34	2002	920	1 856
Summa			37 436	14 353
Bostads- och blandfastigheter			2024	2023
Summa verkligt värde, mkr			3 676,0	3 748,0
Verkligt värde, kronor per m ²			70 980	72 309
Ytvakansgrad, %			2,9 %	1,2 %
Direktavkastning, %			1,6 %	1,3 %

KONTORSFASTIGHETER

Beteckning	Adress	Anskaffningsår	Bostadsarea m ²	Lokalarea m ²
Aglaurus 1 & 2	Mynttorget 4	1806	-	1 908
Bryggaren 17	Kungsgatan 58	1996	-	3 076
Summa			-	4 984
Kontorsfastigheter			2024	2023
Summa verkligt värde, mkr			551,0	577,0
Verkligt värde, kronor per m ²			110 554	115 770
Ytvakansgrad, %			11,0 %	10,8 %
Direktavkastning, %			3,1 %	2,1 %
SAMTLIGA FASTIGHETER			Bostadsarea m²	Lokalarea, m²
Summa totalt			37 436	19 337
Samtliga fastigheter			2024	2023
Totalt verkligt värde, mkr			4 227,0	4 325,0
Verkligt värde, kronor per m ²			74 454	76 122
Ytvakansgrad, %			2,9 %	2,0 %
Direktavkastning, %			1,8 %	1,4 %

NOT 11 AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Innehav i dotterföretag	Säte	Antal andelar	Andel i %	Ägarandel 2024 i %	Ägarandel 2023 i %	Redovisat värde tkr 24-12-31	Redovisat värde tkr 23-12-31
Aglaurus AB	Stockholm	1 000	100	100	100	100	100

NOT 12 ANDRA AKTIER OCH ANDELAR

	2024	2023
Ingående bokfört värde	4 776,7	4 097,5
Årets förvärv	185,0	192,1
Årets avyttringar	- 110,5	- 182,0
Realisationsresultat	84,2	89,3
Årets förändring verkligt värde	405,1	579,9
Utgående bokfört värde	5 340,5	4 776,7
Kategori	Anskaffningsvärde	Verkligt värde
Svenska noterade aktier	762,7	3 340,9
Noterade fonder	718,3	1 339,9
Onoterade placeringar	345,7	659,7
Summa aktier och andelar totalt	1 826,7	5 340,5

NOT 13 OBLIGATIONER OCH ANDRA RÄNTEBÄRANDE VÄRDEPAPPER

	2024	2023
Ingående bokfört värde	156,2	149,6
Årets förvärv	0,1	0,1
Årets avyttringar	0,0	0,0
Realisationsresultat	0,0	0,0
Årets förändring verkligt värde	6,9	6,6
Utgående bokfört värde	163,2	156,2
Emittent	Anskaffningsvärde	Verkligt värde
SEB Korträntefond	150,2	163,2
	150,2	163,2

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 ellermäklare 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 397,5 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)		Summa	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar	4 680,7	4 253,2	262,2	225,9	397,6	297,8	5 340,6	4 776,8
Obligationer och andra räntebärande värdepapper samt övriga lån	163,2	156,2	0,0	0,0	80,4	81,5	243,6	237,8
Summa	4 843,9	4 409,4	262,2	225,9	478,0	379,3	5 584,1	5 014,6

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 samt övriga lån		Summa	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	297,8	186,3	81,5	82,6	379,3	268,9
Totala vinster och förluster redovisade via resultaträkningen	42,8	3,6	-	-	42,8	3,6
Köp, emitteringar och avräkningar/regleringar	112,0	139,6	-	-	112,0	139,6
Försäljningar och avräkningar/regleringar	- 54,9	- 31,8	- 1,1	- 1,1	- 56,1	- 32,9
Utgående balans	397,6	297,8	80,4	81,5	478,0	379,3

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		Finansiella tillgångar och skulder till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde / verkligt värde	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Kassa och bank	-	-	174,1	244,2	174,1	244,2
Obligationer och förlagslån	163,2	156,2	-	-	163,2	156,2
Aktier och andelar	5 340,6	4 776,8	-	-	5 340,6	4 776,8
Övriga tillgångar (kundfordringar, fordringar, återförsäkring, premielån)	7,9	5,7	119,5	111,9	127,3	117,6
Summa	5 511,6	4 938,7	293,6	356,1	5 805,1	5 294,8
Skulder	100,9	97,4	76,7	75,9	177,6	173,3
Summa	100,9	97,4	76,7	75,9	177,6	173,3

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

	2024	2023
<i>Lånefordringar och övriga fordringar</i>		
Kassa och bank, mm	6,1	3,7
Premielån	5,4	5,4
Aktier och andelar	204,8	201,1
Räntebärande värdepapper	0,0	0,0
Fastigheter	75,5	62,2
	291,8	272,5
<i>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen</i>		
Obligationer och förlagslån	6,9	6,6
Aktier och andelar	405,1	579,9
Fastigheter	- 98,0	- 297,0
	313,9	289,4
Summa	605,7	562,0

NOT 16 ÖVRIGA LÅN

Av totala beloppet om 80,4 utgör 80,2 kr (81,2) 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	174,1	0,0	0,0	0,0	174,1
Ränteplace- ringar och övriga lån	0,0	1,1	5,1	237,3	243,6
	174,1	1,1	5,1	237,3	417,6

Mer information om likviditetsrisk finns beskrivet i not 2.

NOT 18 KÄNSLIGHETSANALYS

		2024	
		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	+/-	2,2	1,7
1% förändring i skadekostnad	+/-	1,4	1,1
10% förändring i premier för avgiven återförsäkring	+/-	2,4	1,9
<i>Reservsättningsrisk i direktförsäkringen</i>			
10% förändring i reservsättning	+/-	10,6	8,5
<i>Aktiekursrisk</i>			
10% förändring i aktiekurser	+/-	534,1	424,0
<i>Ränterisk</i>			
1% parallell förflyttning i räntenivån	+/-	0,1	0,0
<i>Fastighetsrisk</i>			
Direktavkastningskravet ökar med 0,25 %-enheter	+	- 334,3	- 265,4
Direktavkastningskravet minskar med 0,25 %-enheter	-	425,4	337,8
<i>Resultatförändring fastighetsresultat</i>			
1% förändring i ekonomisk uthyrningsgrad	+/-	0,1	0,0
1% förändring i hyresintäkter	+/-	1,5	1,2
1% förändring i fastighetskostnader	+/-	0,7	0,5

NOT 19 OBESKATTADE RESERVER

	2024	2023
Säkerhetsreserv	120,2	100,2
	120,2	100,2



NOT 20 EJ INTJÄNADE PREMIER OCH KVARDRÖJANDE RISKER

	2024		
	Brutto	Varav återförsäkring	Varav direktförsäkring
Ingående balans	933,1	0,0	933,1
Premieinkomst	240,4	0,0	240,4
Intjänade premier under perioden	- 217,7	0,0	- 217,7
Utgående balans	955,7	0,0	955,7

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

Av den totala avsättningen utgör 871,2 mkr Allframtidspremier som aldrig ska resultatföras ej heller återbetalas

NOT 21 OREGLERADE SKADOR

	2024		
	Summa	Varav återförsäkring	Varav direktförsäkring
Ingående balans	99,0	0,1	98,8
Förväntad kostnad för skador som inträffat under den innevarande perioden	124,6	0,0	124,6
Inträffade men ej rapporterade skador	3,9	0,0	3,9
Utbetalt/överfört till försäkrings-skulder eller andra kortfristiga skulder	- 126,0	0,0	- 126,0
Förändring av förväntad kostnad för skador som inträffat under tidigare år (avvecklingsresultat)	5,1	0,0	5,1
Utgående balans	106,5	0,1	106,5

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

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

NOT 22 ÖVRIGA SKULDER

	2024	2023
Ej lyft utdelning	34,4	32,4
Leverantörsskulder	14,9	22,0
Fastighetsskatt	8,1	8,1
Övrigt	19,4	13,5
	76,7	75,9

NOT 23 STÄLLDA PANTER, EVENTUALFÖRPLIKTELSE OCH ANDRA ÅTAGANDEN

	2024	2023
Ställda panter		
<i>För försäkringstagarnas räkning registerförda tillgångar, verkliga värden fördelade på tillgångsslag</i>		
Byggnader och mark	211,0	431,0
Andra aktier och andelar	596,6	238,8
Eventualförpliktelser		
Ingångna åtaganden	281,9	287,0
	1 089,5	956,9

I enlighet med försäkringsrörelselagen har företaget registerfört de placeringstillgångar som svarar mot det åtagande som företaget har gentemot försäkringstagarna. I händelse av obestånd har försäkringstagarna 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

Medeltalet anställda	2024		2023	
	Antal	varav män	Antal	varav män
Ledande befattningshavare	4	50 %	4	50 %
Övriga anställda	12	67 %	11	64 %
Samtliga	16	63 %	15	60 %
Styrelseledamöter	6	83 %	6	83 %

NOT 25 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2024		2023	
	Löner	Sociala kostnader (varav pension)	Löner	Sociala kostnader (varav pension)
Styrelse och vd	5,5	3,2 (1,3)	5,1	3,0 (1,3)
Anställda	15,0	9,5 (3,8)	13,3	8,6 (3,5)
Totalt	20,5	12,7 (5,2)	18,4	11,6 (4,8)

Fördelning av kostnadsförda totala ersättningar

	2024		2023	
	Fast ersättning	Rörlig ersättning	Fast ersättning	Rörlig ersättning
Anställda i ledande position, 4 personer (4)	8,9	0,0	8,2	0,0
Övrig personal, 12 personer (11)	8,8	1,1	7,9	0,9
Totalt alla anställda, 16 personer (15)	17,8	1,1	16,1	0,9

Ersättningar under året

	2024	2023
Intjänade ersättningar under räkenskapsåret	17,8	16,1
Utbetalda ersättningar under räkenskapsåret	18,9	17,0
- varav intjänade under räkenskapsåret	17,8	16,1
- varav intjänade tidigare år	1,1	0,9

Till styrelsens ledamöter, som inte är anställda i bolaget, utgår arvode enligt bolagsstämmans beslut. Vid bolagsstämman i maj 2024 beslöts att styrelsen ska erhålla ett arvode om sammanlagt 1 735 000 kr (1 463 000).

Bonus till de anställda utgår efter beslut av styrelsen. Ledande befattningshavare omfattas inte av bonusprogrammet. Risk och compliancefunktionerna omfattas aldrig av bonusprogrammet. Bonus utgår i en modell 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 och administration som kommer hela företaget till godo. Bolaget fokuserar inte på premievolum inom fastighetsförsäkringsrörelsen utan på det

försäkringstekniska resultatet och kundnöjdhet. 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 2024 uppgår det sammanlagda bonusbeloppet till 1 146 337 kr (923 929) exkl skatter. Det sammanlagda beloppet fördelas mellan 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 2024	Summa 2023
Styrelsens ordf. Hans Benndorf till 2024-05-16	148				148	347
Styrelsens ordf. Henik Rättzén från 2024-05-16	257				257	0
Styrelsens vice ordf. Carl-Johan Karstengren från 2024-05-16	184				184	0
Styrelsens vice ordf. Christina Holmbergh till 2024-05-16	112				112	262
Styrelseledamot, Camilla Fors Persson från 2024-05-16	153				153	0
Styrelseledamot, Gustav Karner	230				230	206
Styrelseledamot, Tomas Hermansson	230				230	206
Styrelseledamot, Carl-Johan Kastengren till 2024-05-16	88				88	206
Styrelseledamot, Hans Sterte	230				230	206
Vd, Birger Lövgren	3 868		27	1 323	5 218	4 969
Andra ledande befattningshavare	5 060		93	1 883	7 036	6 390
Summa	10 560	0	120	3 206	13 886	12 790

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. Se även not 28. 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

	2024	2023
Ingående bokfört värde	0,0	0,0
Årets avsättning	1,3	0,0
Utgående bokfört värde	1,3	0,0

Avsättningen avser ett tillägg till vd:s anställningsavtal avseende pensionsavsättning.

NOT 29 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION**Till årsstämmans förfogande står**

Balanserade vinstmedel	6 604 900 641
Årets resultat	464 468 519
Summa kronor	7 069 369 160

Styrelsen förslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till utdelningsberättigade försäkringstagare utdelas	181 183 425
I ny räkning överföres	6 888 185 735
Summa kronor	7 069 369 160

NOT 30 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Det har efter den 31 december 2024 inte uppkommit händelser som väsentligt påverkar bolagets verksamhet eller finansiella ställning.

Stockholm den 25 mars 2025

Henrik Rättzén
ORDFÖRANDE

Carl-Johan Kastengren
VICE ORDFÖRANDE

Camilla Fors Persson
STYRELSELEDAMOT

Hans Sterte
STYRELSELEDAMOT

Tomas Hermansson
STYRELSELEDAMOT

Gustav Karner
STYRELSELEDAMOT

Birger Lövgren
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Vår revisionsberättelse har avgivits den 25 mars 2025
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 2024. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 14-34 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 2024 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 förbudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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 ställningstagande till, årsredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Avsättning för oreglerade skador inom försäkringstekniska avsättningar

Se redovisningsprinciper i Not 1 och Not 20 och 21 för detaljerade upplysningar och beskrivningar av området

Beskrivning av området	Hur området har beaktats i revisionen
<p>Bolagets försäkringstekniska avsättningar, bestående av ej intjänade premier och kvardröjande risker om 955,7 MSEK samt oreglerade skador om 106,5 MSEK uppgår totalt till 1 062 MSEK.</p> <p>Ej intjänade premier och kvardröjande risk består av allframtidsförsäkring där 95% av årets premie sätts av till posten ej intjänade premier och kvardröjande risk. Denna avsättning kvarstår i evig tid.</p> <p>Oreglerade skador är ett område som innefattar betydande bedömningar avseende osäkra framtida utfall, främst avseende tidpunkt och storlek för inträffade skador.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Vi har tagit del av och utvärderat värderingen av avsättningen för oreglerade skador.</p> <p>Vi har med hjälp av KPMGs interna specialister på aktuariella frågor bedömt de modeller och antagandena som använts vid värderingen av oreglerade skador.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

Värdering av byggnader och mark

Se redovisningsprinciper i Not 1 och Not 10 för detaljerade upplysningar och beskrivningar av området

Beskrivning av området	Hur området har beaktats i revisionen
<p>Posten Byggnader och mark inom Placeringstillgångar uppgår till 4 227 MSEK. Byggnader och mark värderas till verkligt värde. Bolaget har anlitat extern part för att värdera samtliga fastigheter.</p> <p>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.</p>	<p>Vi har stickprovsvis granskat värderingen av fastigheterna mot de externa värderingsintyg som bolaget har erhållit. Vi har utvärderat de externa värderingskällornas oberoende, kvalifikationer och erfarenhet. I tillägg har vi även kontrollerat att använd värderingsmetod är i enlighet med normgivning och branschpraxis, särskilt avseende antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.</p> <p>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.</p> <p>Vi har också kontrollerat fullständigheten i de underliggande fakta och omständigheter som presenteras i upplysningarna i årsredovisningen och bedömt om informationen är tillräckligt omfattande för att förstå företagsledningens bedömningar.</p>

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-13 samt 39-42. 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 revisionsssed 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 2024 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 revisionsssed 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:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 räkenskaperna. 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 16 maj 2024. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2019.

Stockholm den 25 mars 2025

KPMG AB

Gunilla Wernelind
Auktoriserad revisor

STYRELSE



Henrik Rättzén,
ordförande

Civilekonom från Uppsala Universitet, född 1965. Invald i styrelsen 2024. Henrik är verksam med styrelsearbete och som senior advisor.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Alektum Group, Freedom Group och Bumbee Labs. Vice ordförande i Fjärde AP-fonden. Ledamot i Nordnet och Hedvig Försäkring.



Carl-Johan Kastengren,
vice ordförande

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

Övriga styrelseuppdrag: Gillesvik Fastigheter AB samt uppdrag inom fastighetskoncernen Gillesvik AB, Förvaltnings AB Teoge, Sadelmakare J Fagerbergs Pensionsinrättning, Julius och Nils Westerdahls Stiftelse.



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 Stadsutvecklarna i Värtahamnen samt ledamot i EnergiEngagemang Sverige AB och Fastighets AB Hemmaplan.



Gustav Karner,
ledamot

Civilingenjör från Linköpings Tekniska högskola och civilekonom 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.



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.



Camilla Fors Persson,
ledamot

Kulturvetare från Stockholms Universitet, född 1964. Invald i styrelsen 2024. Camilla är vd/delägare i Ivar Fors & CO AB och Fors Fastigheter.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Ivar Fors & Co AB, suppleant i Alma Detthows Stiftelse, Ordförande för Fastighetsägarna Stockholms fullmäktige.

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 Kristoffer Wilhelmsson, Eric Ericson och Bo Lundblad

VALBEREDNING

Erik Bodin, sammankallande, Gunilla Ericsson Bye och Viktor 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

Systemutvecklare Fredrik Hillbert

FÖRSÄKRING

Försäkeringschef Karin Hallberg

Kund- och försäljningsansvarig Magnus Holmberg

Marknadskordinator Annelly 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 reducering 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 korrigerings 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.

Solvenskvot utgör solvenskapitalbasen i relation till solvenskapitalkravet.

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.

2025

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

2026

Valsammanträde: 14 april
Ordinarie bolagsstämma: 21 maj
Årsredovisning: april
Delårsrapport: augusti

2027

Valsammanträde: 6 april
Ordinarie bolagsstämma: 13 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