



# 2025

BRANDKONTORETS ÅRSREDOVISNING

# DETTA ÄR BRANDKONTORET

Vår verksamhet vilar på ett antal grundstenar som definierar oss. Och vi lovar att varje dag arbeta för att ge dig Stockholms bästa fastighetsförsäkring.



## PERSONLIGT BEMÖTANDE

Hos oss är du ett namn och inte bara ett nummer.



## GEDIGEN KUNSKAP

Övning ger färdighet och vi har övat i nästan 300 år.



## VI ÄR FOKUSERADE

Vi försäkrar enbart fastigheter i Stockholm.



## SKADEFÖREBYGGANDE

Vi jobbar för att du aldrig ska behöva kontakta oss.



## FÖRSTKLASSIG SKADEREGLERING

Vi hjälper dig genom processen.



## KUNDÄGDA

Tillsammans med våra kunder utvecklar vi morgondagens försäkringsbolag.



# Innehåll



**ÅRET I KORTHET**  
Femårsöversikt



**VD-ORD**  
Trygghet i en orolig värld



**ÖVERSTYRELSEN**  
Åtta nya ledamöter i överstyrelsen



**VÅR HISTORIA**  
Vårt arv i trygga händer



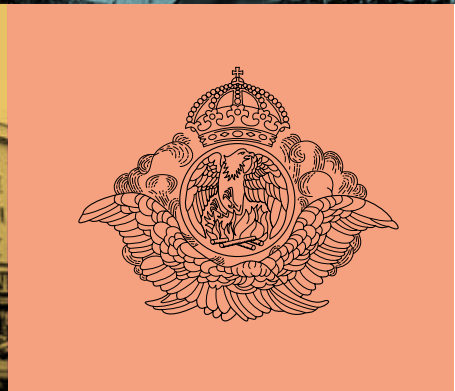
**VÅR OMVÄRLD**  
Ett år då vinden gjorde avtryck



**SAMHÄLLENGAGEMANG**  
Vi hjälper hantverket att leva vidare

## Finansiell information och noter

- 18 Förvaltningsberättelse
- 20 Vinstutdelning
- 21 Femårsöversikt
- 22 Resultatanalys
- 23 Resultaträkning
- 24 Balansräkning
- 25 Rapport över förändring av eget kapital
- 25 Placeringsstillgångar inklusive likvida medel
- 26 Noter till finansiella rapporter
- 38 Revisionsberättelse
- 42 Styrelse, revisorer, aktuarie och valberedning
- 43 Medarbetare
- 44 Ordlista
- 46 Valsammanträde och bolagsstämma



# Året i korthet



## Kommentar från styrelsen

**Brandkontoret fortsätter under 2025** att utvecklas väl med ett stabilt resultat i såväl försäkringsrörelsen som kapital- och fastighetsförvaltningen. Försäkringsresultatet är i linje med tidigare år, trots att 2025 präglats av fler större skador. Ett framgångsrikt arbete med regresser mot andra försäkringsbolag har bidragit positivt till det stabila resultatet. Kapitalavkastningen är tillfredsställande med hänsyn tagen till det turbulenta året på finansmarknaderna och

hävdar sig mycket väl jämfört med övriga svenska institutioner.

**Brandkontorets kapital bedöms** fortsatt vara tillräckligt för verksamheten och klara stor volatilitet. Den största risken är möjligheten att köpa ett tillräckligt och rätt återförsäkringskydd för den stora och koncentrerade fastighetsrisken i Stockholm. Återförsäkringskyddet är idag väl utformat efter vår verksamhet. Årets föreslagna

FEMÅRSÖVERSIKT	2025	2024	2023	2022	2021
Premieinkomst, mkr	245,3	240,4	220,9	192,3	180,4
Fastighetsförsäkring, skadekostnadsprocent netto	79,1	73,1	83,7	76,7	74,7
Fastighetsförsäkring, totalkostnadsprocent netto	89,9	84,5	94,6	86,4	85,5
Försäkringsrörelsens resultat, mkr	56,1	59,2	43,3	45,9	30,4
Rörelseresultat, mkr	198,0	218,2	178,9	172,9	196,5
Totalavkastning, %	6,1	6,2	6,0	-4,0	23,2
Placeringsstillgångar inkl. likvida medel, mkr	10 387,5	9 985,2	9 583,8	9 199,1	9 806,1
Utdelning*, mkr	200,3	181,2	171,0	160,0	180,2
Solvenskvt, %	241,4	196,0	208,9	207,5	202,4

\*Styrelsens förslag för år 2025

höjning av utdelningen ska ses som signal på att Brandkontoret är ett rätt kapitaliserat och stabilt försäkringsbolag med lång horisont.

**Under 2025 genomfördes** ett vd-byte i Brandkontoret. Birger Lövgren avtackades efter knappt åtta framgångsrika år, där Brandkontoret som bolag ytterligare stabiliserats och tagit steg framåt. Den 1 juni började Jesper Andersson som ny vd och styrelsen var mycket nöjd att kunna attrahera

en sådan stark kandidat. Jesper har snabbt etablerat sig och är redan varm i kläderna. Tillsammans har styrelsen och vd arbetat för att Brandkontoret, steg för steg, ska bli bättre i allt vi gör.

**Fokus under året** har främst varit kapital- och fastighetsförvaltning, IT och mötesserien med Överstyrelsen. Styrelsen tackar för det stora engagemanget från Överstyrelsens ledamöter under dessa möten. ●



# Tillsammans skriver vi nästa kapitel i Brandkontorets historia

**B**randkontorets 279:e verksamhetsår är nu avslutat, ett år som präglats av fortsatt tillväxt i vår försäkringsportfölj samt stabila resultat både i försäkringsrörelsen och i kapitalförvaltningen. Resultatet speglas i styrelsens förslag om en hög vinstutdelning och är en tydlig signal att Brandkontoret står starkt i en tid då omvärlden kännetecknats av osäkerhet.

För mig har året dessutom inneburit något alldeles särskilt – möjligheten att få ta över som vd efter Birger Lövgren, som nu gått i pension. Det är med stolthet och ödmjukhet jag tar mig an uppdraget att leda ett så välskött och anrikt försäkringsbolag med en lång tradition av stabilitet och omtanke i Stockholms fastighetsliv.

**Under året har** vi fortsatt att utveckla Brandkontorets produkter, arbetssätt och IT-system. Vi har också förstärkt vårt arbete med regelefterlevnad, inte minst genom anpassningen till det nya europeiska regelverket för IT-säkerhet, DORA. Kraven ökar på att finansiella aktörer ska hantera digitala risker på ett systematiskt och motståndskraftigt sätt och jag är imponerad över den yrkesskicklighet och det engagemang som medarbetarna visat i detta viktiga arbete.

2025 kan sammanfattas i flera nyckeltal som visar på sund utveckling och fortsatt finansiell styrka. Brandkontoret har en kvarts miljard i premieinkomst, redovisade ett överskott i försäkringsrörelsen och levererade en totalavkastning på 6,1%. Vår solvenskvot bekräftar ytterligare den robusthet som länge varit ett kännetecken för bolaget.

Brandkontorets verksamhet vilar också på ett rikt kulturarv. Genom ett samarbete med Centrum för Näringslivshistoria

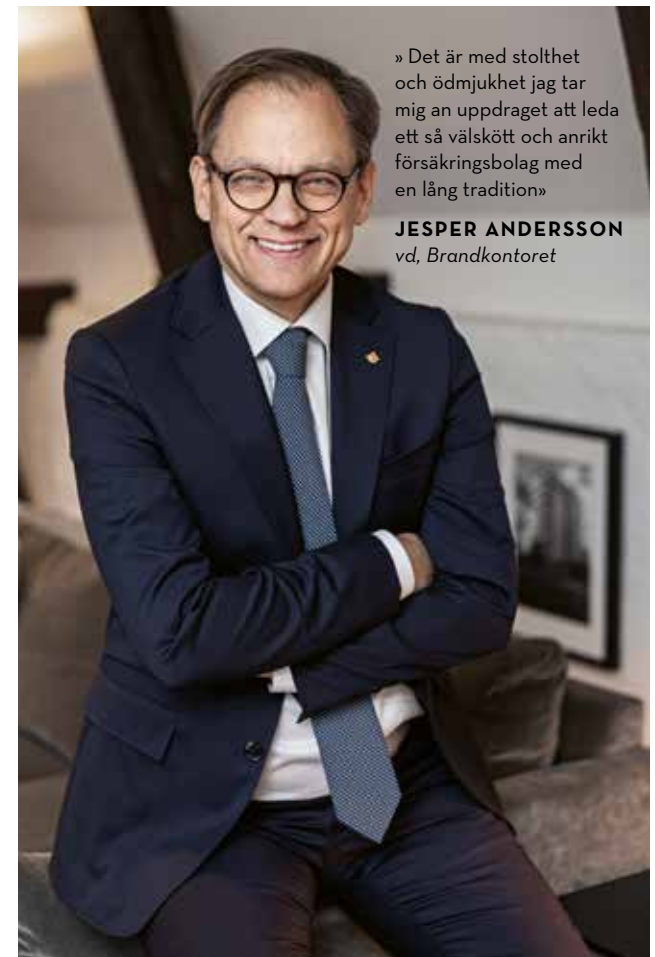
har vår historia dokumenterats och bevarats. I arkiven finns berättelser om hur vi stått vid Stockholms fastighetsägares sida i nära tre sekel och som betonar vikten av Brandkontorets samhällsuppdrag.

Under hösten har jag haft möjlighet att, tillsammans med styrelsens ordförande, träffa stora delar av överstyrelsen för att samtala om hur vi på ett varsamt och ansvarsfullt sätt kan driva den fortsatta utvecklingen av Brandkontorets verksamhet. Diskussionerna har omfattat både kund- och ägarperspektivet samt bolagets bidrag till Stockholm och stadens kulturliv. Jag upplevde ett starkt engagemang, mycket positiv återkoppling och många konstruktiva inspel. Dessa har redan tagits med in i styrelsens strategiarbete och i konkreta förbättringsinitiativ. Det är så vi tillsammans bygger ett ännu starkare bolag för framtiden.

**Inget av detta** vore möjligt utan Brandkontorets engagerade och kompetenta medarbetare. Som ny i organisationen slås jag av den professionalism och omtanke som genomsyrar arbetet varje dag, i varje kontakt med kunder och samarbetspartners. Det är grunden till att Brandkontoret är och fortsätter vara ett välskött, robust och relevant försäkringsbolag.

När jag nu summerar det gångna året ser jag med glädje fram emot att få fira Brandkontorets 280-årsjubileum tillsammans med bland annat medarbetare, kunder, ägare och styrelse. Tillsammans fortsätter vi utvecklingen med respekt för vår historia och med ambitionen att stärka vår roll i ett föränderligt samhälle.

**Jesper Andersson**  
vd, Brandkontoret



» Det är med stolthet och ödmjukhet jag tar mig an uppdraget att leda ett så välskött och anrikt försäkringsbolag med en lång tradition»

**JESPER ANDERSSON**  
vd, Brandkontoret

# Dialog, samverkan och nya ledamöter i Överstyrelsen

Under året har Brandkontoret fört en fördjupad dialog med Överstyrelsen, som utgörs av Brandkontorets kunder och ägare. Syftet har varit att fånga upp perspektiv kring bolagets utveckling, verksamhetens inriktning och framtida prioriteringar. Under hösten genomfördes sju träffar där representanter från Brandkontoret mötte ledamöter från Överstyrelsen för gemensamma diskussioner och erfarenhetsutbyte. Dialogen har bidragit till ett bredare beslutsunderlag och fortsatt utveckling av Brandkontoret.

I samma anda av delaktighet och förankring välkomnar vi nu åtta nya ledamöter till Överstyrelsen. Här delar de med sig av sina erfarenheter, förväntningar och inte minst - favoritplatserna i Stockholm.





SUSANNA  
DAHL

**Kan du berätta kort om dig och din nuvarande roll utanför Överstyrelsen?**

- Jag är uppvuxen i Stockholm och utbildad arkitekt i Köpenhamn. Parallellt med min egen arkitektverksamhet är jag involverad i familjens fastighetsbolag, verksamt inom bostadsbyggande i Stockholm under snart ett sekel.

**Vilken erfarenhet tar du med dig som du tror blir extra värdefull för Brandkontoret?**

- Genom min erfarenhet av familjebolagets fastigheter och som arkitekt med en särskild förkärlek för och erfarenhet av renoverings-, om- och tillbyggnadsprojekt kan jag bidra med pragmatiska och kreativa perspektiv för ökad livslängd och framtidssäkrade fastigheter.

**Vilka frågor brinner du mest för och varför?**

- Jag brinner inte för någonting för vi är ju MOT att saker ska brinna. Skämt åsido - långsiktighet är centralt och jag vill verka för att Stockholm fortsätter vara en levande stad där kommande generationer stockholmare känner samhällsengagemang och har möjlighet att leda utvecklingen av sin stad.

**Vad hoppas du kunna säga om Brandkontoret när du ser tillbaka om fyra år?**

- Att Brandkontoret fortsätter att möta framtidens utmaningar som klimatförändringar och teknikutveckling, samtidigt som man värnar om sin historia och att den får mer uppmärksamhet utåt.

**Har du någon favoritplats i Stockholm - och varför?**

- Något jag uppskattar med Stockholm är att det är så kuperat. Tillsammans med parker insprängda mellan husen skapas fina utsiktspunkter över staden, som Stigbergstjärnan på Södermalm och Glemmes terrasssträdgårdar i Vasaparken. ●



FREDRIK  
HÅKANSSON

**Kan du berätta kort om dig och din nuvarande roll utanför Överstyrelsen?**

- Jag är VD på Malmegårds Fastigheter som äger och förvaltar ett 30-tal fastigheter i Stockholm.

**Vilken erfarenhet tar du med dig som du tror blir extra värdefull för Brandkontoret?**

- Jag har arbetat som energirådgivare åt både energibolag och större fastighetsägare och hjälpt dem att effektivisera energianvändningen med förbättrat inomhusklimat och ökat driftnettot som resultat. Den kunskapen kan fler fastighetsägare ha nytta av.

**Vilka frågor brinner du mest för och varför?**

- Fastighetsbranschen är central och påverkas av flera utmaningar, som klimat, trygghet, utanförskap och gängkriminalitet. För att lösa dessa frågor måste vi samarbeta mellan olika fastighetsbolag. Brandkontoret fyller en viktig roll, där företrädare från olika typer av fastighetsägare kan träffas och diskutera gemensamma utmaningar.

**Vad hoppas du kunna säga om Brandkontoret när du ser tillbaka om fyra år?**

- Om fyra år hoppas jag att Brandkontoret tillsammans med kunderna arbetar ännu mer proaktivt för att undvika "onödiga" skador på fastigheterna, vilket i sin tur kan leda till lägre premier över tid och förbättrat driftnettot för fastighetsägarna.

**Har du någon favoritplats i Stockholm - och varför?**

När jag ser Kungstornen får jag alltid en inre bild av fotot från fredsslutet 1945. Sverige lyckades genom samarbete ta sig igenom en svår tid. Folkets lycka som framgår av den bilden är för mig ett outplånligt intryck. ●



LARS  
DRANGEL

**Kan du berätta kort om dig och din nuvarande roll utanför Överstyrelsen?**

- Jag är ansvarig på Ramsbury Property AB och har varit här sedan starten 1999. Vi är ett team om totalt cirka 12 personer på Ramsbury som är ett så kallat family office, en privat rådgivnings- och förvaltningsenhet.

**Vilken erfarenhet tar du med dig som du tror blir extra värdefull för Brandkontoret?**

- Jag har en bred förståelse gällande fastigheter, både ur ett nationellt och internationellt perspektiv.

**Vilka frågor brinner du mest för och varför?**

- Projektutveckling intresserar mig mycket, särskilt processen att ta ett projekt från idéstadiet till genomförande och se en vision omsättas i praktiken.

**Vad hoppas du kunna säga om Brandkontoret när du ser tillbaka om fyra år?**

- Att tiden varit utvecklande både för mig och Brandkontoret, att jag har kunnat bidra till Brandkontorets fortsatta utveckling.

**Har du någon favoritplats i Stockholm - och varför?**

- Det finns så många fina platser i Stockholm att välja på men Kastellholmen är en av mina favoritplatser. Där finns ju framför allt Moderna Museet men också gott om bra fikaställen, restauranger och promenadstråk med vackra vyer. ●



PATRIK  
LINDQVIST

**Kan du berätta kort om dig och din nuvarande roll utanför Överstyrelsen?**

- Jag är 57 år, bor i Sollentuna, är gift och har tre vuxna barn. Privat så gillar jag att njuta av naturen och åka skidor. Fastigheter och fastighetsutveckling är något som jag har arbetat med hela livet. Idag är jag ansvarig för två mindre fastighetsbolag, med kontor och bostäder, i Stockholms innerstad.

**Vilken erfarenhet tar du med dig som du tror blir extra värdefull för Brandkontoret?**

- Jag har ett brett fastighetskunnande och en livsuppfattning om att man ska göra rätt för sig och hålla det man lovar, en grundfilosofi som har gett mig många goda erfarenheter.

**Vilka frågor brinner du mest för och varför?**

- Det kan vara alla typer av förändringar som leder till förbättring i stort och smått, som exempelvis att spara energi, minska kostnader, och öka nyttan för kunder och samhälle.

**Vad hoppas du kunna säga om Brandkontoret när du ser tillbaka om fyra år?**

- Jag hoppas kunna säga att det är ett minst lika fint och välskött bolag som när jag först började i Överstyrelsen.

**Har du någon favoritplats i Stockholm - och varför?**

- Gamla Stan är en fantastisk plats, det känns alltid som semester när man är där. ●



**Kan du berätta kort om dig och din nuvarande roll utanför Överstyrelsen?**

- Jag är 62 år och har jobbat inom fastighetsbranschen i över 30 år. Min första anställning hade jag i vårt familjeföretag, Bertil Tvärnstedt Fastigheter och sedan några år tillbaka arbetar jag som egenanställd fastighetsägare i Stockholm.

**Vilken erfarenhet tar du med dig som du tror blir extra värdefull för Brandkontoret?**

- Dels har jag min långa erfarenhet inom branschen, men jag är också speciellt engagerad i sociala frågor för hyresgästerna, där jag vill se lättnader för unga vuxna att komma in på bostadsmarknaden.

**Vad hoppas du kunna säga om Brandkontoret när du ser tillbaka om fyra år?**

- Om fyra år hoppas jag att Brandkontoret har anpassat sig väl till de skador som kan uppstå till följd av klimatomställningen, framför allt de som orsakas av mer frekvent och intensivt extremväder.

**Har du någon favoritplats i Stockholm - och varför?**

- Min favoritplats är Kungliga Djurgården, med dess unika kombination av orörd natur, historiska miljöer och det centrala läget i Stockholm. ●

**Kan du berätta kort om dig och din nuvarande roll utanför Överstyrelsen?**

- Jag är civilekonom och bor med min familj på Lidingö. Yrkesmässigt är jag dels enskild fastighetsägare i tredje generationen, dels delägare i ett konsultbolag som jobbar mot fastighetsbranschen.

**Vilken erfarenhet tar du med dig som du tror blir extra värdefull för Brandkontoret?**

- Genom mina år i fastighetsbranschen hoppas jag ha samlat på mig klokskap som kan bli värdefull för Brandkontorets utveckling.

**Vilka frågor brinner du mest för och varför?**

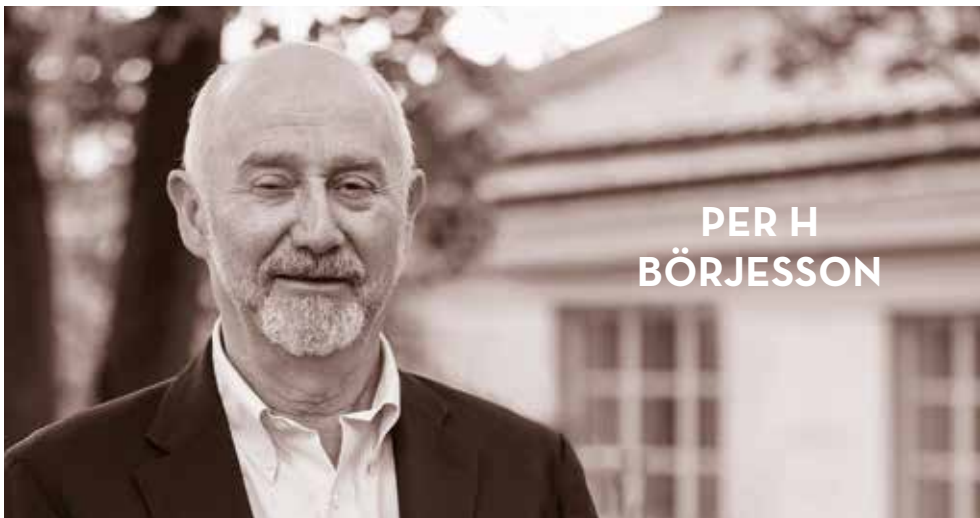
- Hela mitt vuxna yrkesliv har jag ägnat åt fastigheter och ekonomi, något jag fortfarande tycker är superspännande.

**Vad hoppas du kunna säga om Brandkontoret när du ser tillbaka om fyra år?**

- Jag hoppas kunna säga att vi hade ett riktigt fint 280-årsjubileum och konstatera att vi även har bra fart mot 300.

**Har du någon favoritplats i Stockholm - och varför?**

- Jag har alltid tyckt om Kungsgatan, särskilt sträckan mellan Stureplan och Hötorget. Det är en riktig stadsgata med breda trottoarer, vackra hus och varierat utbud. Där finns det liv och rörelse dygnet runt, året om. ●



PER H  
BÖRJESSON

**Kan du berätta kort om dig och din nuvarande roll utanför Överstyrelsen?**

- Jag är VD och grundare till Spiltan Invest, ett investmentbolag noterat på NGM Main Market, som framför allt investerar i minoritetsposter i onoterade och noterade bolag.

**Vilken erfarenhet tar du med dig som du tror blir extra värdefull för Brandkontoret?**

- Våra innehav i bland annat KlaraBo på Midcap, onoterade P&E Persson Fastigheter och vår egen fastighet på Erik Dahlbergsallén (där vi har en Allframtidsförsäkring) har gett mig värdefulla insikter i fastighetsbranschen.

**Vilka frågor brinner du mest för och varför?**

- Jag brinner särskilt för frågor som rör kapitalförvaltning. Brandkontoret har redan en stark grund här, men jag kan ändå se ett värde i att bidra med mitt perspektiv. Särskilt eftersom bolagets aktieplaceringar präglas av en långsiktig köp- och behållstrategi - en investeringsfilosofi som också ligger nära Spiltans syn på investeringar.

**Vad hoppas du kunna säga om Brandkontoret när du ser tillbaka om fyra år?**

- Goda förvaltningsresultat och låga skadeutfall, så att utdelningen till ägarna kan höjas på sikt. Det är några områden där jag hoppas vi når framgång.

**Har du någon favoritplats i Stockholm - och varför?**

- Min absoluta favoritplats i Stockholm är Humlegården, som jag går igenom när jag köper morgonfrallor hos Brunkebergsbageriet. ●



CHRISTINA  
HOLMBERGH

Christina är sedan länge ett välkänt ansikte för Brandkontoret efter sina åtta år i styrelsen, först som ledamot och sedan som vice ordförande.

**Vad ser du som bolagets viktigaste möjligheter de kommande åren?**

- Fokus bör fortsatt vara att ligga i fas med marknadens önskemål om vilka tjänster och erbjudanden som efterfrågas, vara proaktiv i fråga om skador som kan uppkomma till följd av klimatförändringar och andra yttre faktorer. Dessutom tillse att kapitalportföljen inklusive fastigheterna ger bästa möjliga avkastning med en väl avvägd risk.

**Vad ser du som de största utmaningarna för ett försäkringsbolag just nu?**

- Viktigast är att möta konkurrensen från andra parter på marknaden utan att göra avkall på kvaliteten. Att växa innebär en ökad risk i affärerna, därför blir faktorer som klimatförändringar och omvärldsläge en viktig fråga i riskbedömningen. Man ska inte växa för växandets skull utan tillväxt ska ske kontrollerat och med bibehållen risk i portföljen.

**Vad hoppas du kunna säga om Brandkontoret när du ser tillbaka om fyra år?**

- Jag hoppas att jag kan säga att Brandkontoret är ett modernt bolag som följt med i utvecklingen, som håller en hög kvalitet genom hela processer, som har gett en stabil avkastning till sina delägare och som gjort detta med dess historia som fundament.

**Har du någon favoritplats i Stockholm - och varför?**

- Jag har egentligen ingen favoritplats, men om jag ska nämna några är det Djurgården eller Hagaparken för härliga promenadstråk, eller Gamla Stan för dess historia. Annars trivs jag bäst på Lidingö med närhet till vatten, skärgård, rekreation och småstadskänsla. ●

VÅR HISTORIA

# Vårt arv i trygga händer

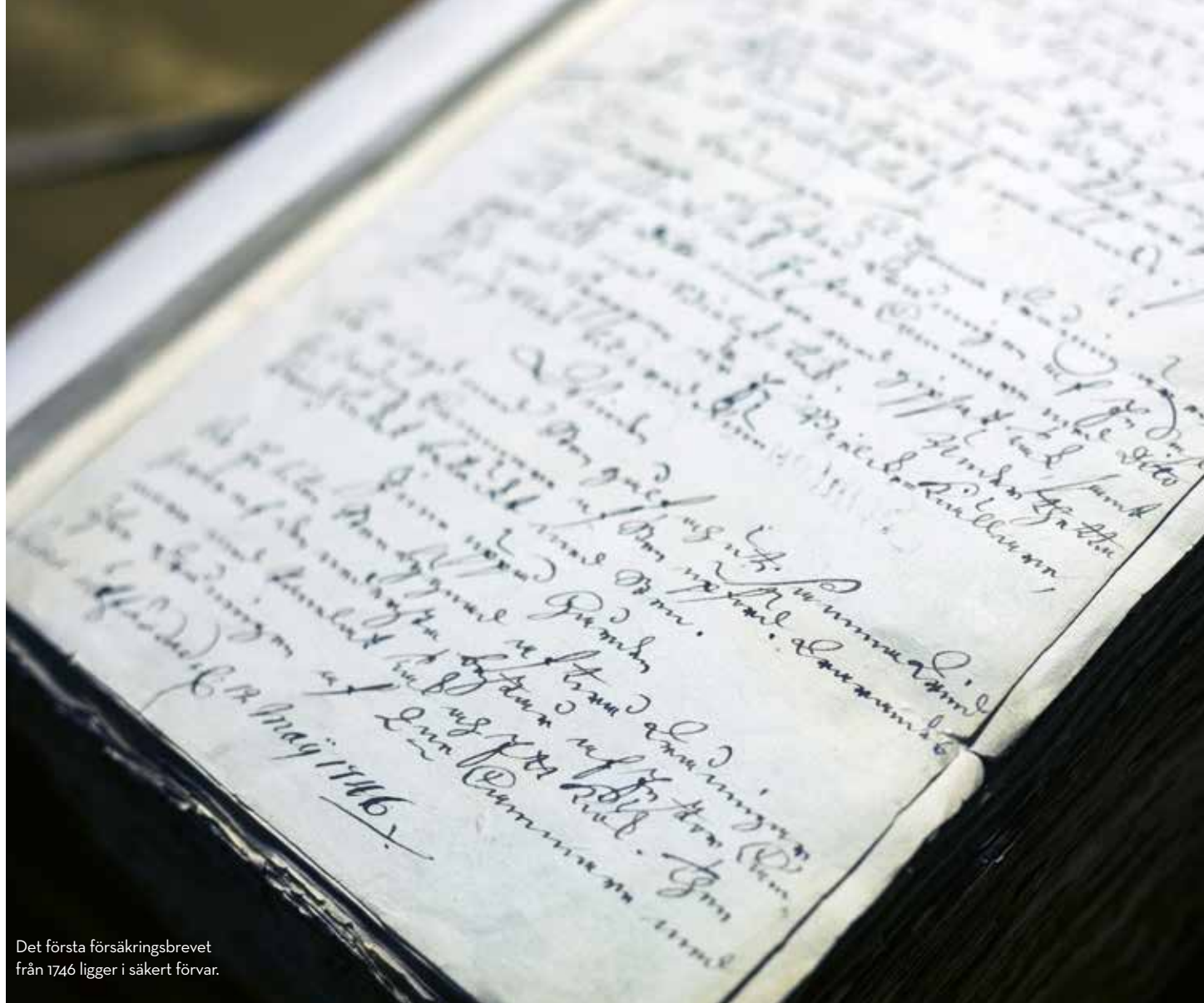
Centrum för Näringslivshistoria är en dold pärla för den breda allmänheten men en ren guldgruva för alla som är intresserade av svensk företagshistoria.

**H**är bevaras arkiv, bilder, föremål och digitala samlingar från svenska företag och organisationer. På hyllorna finns över 87 000 hyllmeter material, vilket gör Centrum för Näringslivshistoria till ett av världens mest omfattande näringslivsarkiv.

I föreningens lokal i Bromma, och via den digitala läsesalen, öppnas en koncentrerad berättelse om Sverige som industrination och välfärdssamhälle. För den nyfikne blir historien konkret med berättelser om produktlanseringar, teknikskiften och reklampråk men även hur företag hanterat kriser, omställningar och expansioner genom åren.

**Till det digra** arkivet har nu 109 hyllmeter adderats, när Brandkontorets historia med handlingar från 1746 och framåt tar plats. Handlingarna innehåller allt från första styrelseprotokollet till räkenskaper och försäkringsdokument som tillsammans visar hur synen på trygghet, risk och fastighetsförsäkring förändrats genom århundradena.

- **Det är ett** riktigt kulturarv som vi nu förvaltar, säger Cecilia Klynne, medlemsansvarig på Centrum för Näringslivshistoria. Ett försäkringsbolags historik säger oerhört mycket om samhället i stort. Den ger information om hur byggnader såg ut,



Det första försäkringsbrevet från 1746 ligger i säkert förvar.


hur egendomar förändrades, hur människor levde och hur nya näringar växte fram.

Allt material som förvaltas ägs huvudsakligen av de deponerande organisationerna och besök på plats i Bromma sker därför vanligtvis via bokning. Men väl på plats försvinner timmarna lätt för den som vill veta mer om vad som format dagens företagsklimat. ●



»Ett försäkringsbolags historik säger oerhört mycket om samhället i stort.»

**CECILIA KLYNNE**, MEDLEMSANSVARIG  
CENTRUM FÖR NÄRINGSLIVSHISTORIA

A dramatic, cloudy sky at dusk or dawn, with a cityscape and a brightly lit amusement park visible in the foreground. The sky is filled with dark, heavy clouds, with some light breaking through near the horizon. The city below is illuminated with warm lights, and the amusement park features several tall, illuminated structures and a roller coaster track. The water in the foreground reflects the lights from the city and the amusement park.

*2025 präglades av ovanligt många  
hårda vindar i hela Sverige och i Stockholm uppmättes  
den blåsigaste julidagen på över 25 år.*

# Ett år då vinden gjorde avtryck

*För många svenskar förknippas 2025 med nedfallna träd, störd båttrafik, avspärrade trottoarer och lokala strömbrott till följd av hårda vindar.*

**D**en 3 juli noterade SMHI ovanligt kraftiga vindbyar för att vara mitt i sommaren och flera väderstationer i östra Svealand slog nya rekord. I Tullinge uppmättes byvindar på 23,4 m/s, vilket klassas som mycket hård blåst. Under hösten och vintern följdes detta av stormen Amy som drabbade västra Sverige och Norge i början av oktober och Johannes som orsakade stora skador i Gävleborg och Dalarna under årets sista dagar.

Säger årets blåst något om klimatförändringarna eller handlar det om naturliga svängningar i vädret? Enligt SMHI är forskningen tydlig med att klimatet blir varmare och att extrema väderhändelser blir vanligare, särskilt när det gäller värmeböljor och skyfall. Vind är svårare att analysera över tid, bland annat då mätmetoder och placering av väderstationer förändrats. Den hårda blåsten hänger ihop med väderläget under året med täta lågtryck och stora tryckskillnader. Det passar i sin tur in i en bredare bild där vädret blir mer kontrastrikt och där kombinationer av värme, regn och vind skapar större påfrestningar på samhälle och byggnader.

## Konsekvenser för fastighetsägare

Även om Stockholm förskonades från de värsta stormarna under 2025, har Stockholm drabbats historiskt och det kommer ske i framtiden. Hård vind innebär fler situationer där material och underhåll sätts på prov och ett proaktivt förebyggande arbete är viktigt.

En strukturerad genomgång av tak, fasader, träd och utemiljö, kombinerad med tydliga rutiner vid vädervarningar, minskar både skador och störningar. ●

## Exempel på förebyggande åtgärder omfattar:

### 1 Kartlägga var fastigheten är mest vindkänslig

- Gör en enkel "vindrond" tillsammans med förvaltare eller entreprenör: tak, hörn, gavlar, utskjutande balkonger, skyltar, takterrasser.
- Identifiera lösa detaljer, åldrade infästningar och delar som redan fått mindre skador.

### 2 Genomföra systematiskt underhåll av riskområden

- Prioritera takplåt, infästningar, hängrännor, stuprör, balkongräcken, takkupor och ventilationshuvor.
- Se över avtal så att det finns rutiner för akuta insatser efter blåsväder.

### 3 Ta trädfrågan på allvar

- Låt en arborist bedöma större träd nära fasader, gångstråk och parkeringar.
- Ta bort eller åtgärda träd med röta, kraftig lutning eller grenar som når in mot fönster och tak.
- Tänk både på säkerhet och på att behålla en trivsamt gårdsmiljö – det går ofta att kombinera.

### 4 Tänka vind och regn i kombination

- Säkerställ dränering, backventiler, fungerande brunnar och pumpgröpar – särskilt i källare och garage.
- Gå igenom var vatten tar vägen när det både blåser kraftigt och regnar intensivt.

### 5 Planera för driftstörningar

- Se över rutiner vid strömbrott: lås- och passage-system, hissar, belysning, larm.
- Säkerställ att boende får information snabbt vid längre avbrott.

## Vi hjälper hantverket att leva vidare

**K. A. Almgrens sidenväveri på Södermalm i Stockholm är det enda i sitt slag i Norden, en plats där aktiv vävning fortfarande bedrivs i en unik miljö. Här finns en drygt 150 år gammal vävstols- och maskinpark som kräver specialistkunskap för att kunna leva vidare. Men för sex år sedan gick den sista väverskan i pension, efter 20 år i yrket. Kunskapen riskerade att försvinna med henne och utan nya vävare skulle det unika hantverket inte kunna upprätthållas eller utvecklas.**

**F**ör att säkra framtiden inledde stiftelsen ett samarbete med Hantverksakademien, där målet var att starta en lärlingsutbildning och under våren 2023 antogs tre lärlingar till utbildningen Vävsäfte - Almgrens sidenväveri 3.0. Utbildningen bedrevs på heltid under två år och lärlingarna lärde sig steg för steg jacquardvävning i en förindustriell manufakturmiljö. De fick även lära sig ekonomi, juridik och marknadsföring för att bygga ett hållbart yrkesliv och i förlängningen kunna driva egen verksamhet inom hantverk. Som handledare kopplades även ett team av experter till satsningen. Viktiga perspektiv utanför sidenväveriet har lärlingarna bland annat inhämtat genom praktik på Fondazione Lisio i Florens samt vid Textilhögskolan i Borås, där de fick inblick i hur jacquardmekanik används i industriell miljö.

Målet med satsningen Vävsäfte har varit att en ny generation ska behärska jacquardvävning och den 1 september anställdes en av lärlingarna hos K. A. Almgren.

Satsningen hade dock aldrig kunnat genomföras utan stöd utifrån. Tack vare bidrag från aktörer som ser värdet av att hålla det immateriella kulturarvet levande har utbildningen blivit verklighet. Brandkontoret är glada över att ha fått vara med och bidra till att vävstolarna på Repslagargatan har tagits i bruk igen. ●



Bilden visar en nyproduktion av ett tygmönster från 1753. Mönstret formgavs ursprungligen av arkitekten Jean Eric Rehn (1717-1793) och producerades första gången 1753 i Stockholm för Stockholms slott. Mönstret har vävts hos K.A. Almgren sidenväveri sedan 1896, främst för kungligt bruk. Foto: Ingela Almgren.



# Finansiell information och noter 2025

# Förvaltningsberättelse

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor  
Organisationsnummer 502002-6281

Styrelsen och verkställande direktören för Stockholms Stads Brandförsäkringskontor (Brandkontoret) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2025.

## ORGANISATION

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

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Brandkontoret har under 2025 fått en ny Vd i Jesper Andersson, som efterträdde Birger Lövgren i juni. I övrigt har för året präglats av normal drift och det finns inga väsentliga händelser att särskilt lyfta fram inom Brandkontorets verksamhet. 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 inte varit helt odramatisk under året, men landade positivt vid årets utgång. Omvärldens ränteläge och inflationsnivå har stabiliserats efter en turbulent inledning av året. Vi har inte haft några stora incidenter och inga regulatoriska problem.

## VERKSAMHETENS RESULTAT

### Fastighetsförsäkring

Premieinkomsten ökade 3 procent till 232,3 mkr (225,5) och premieintäkten ökade med 5,9 procent till 229,7 mkr (217,0). Under året har 2 036 (2 064) skador mottagits, varav 10 storskador som var och en överstigit 2 mkr i skadekostnad. Därtill har en äldre, omfattande skada, reservförstärkts så att den gått in i återförsäkringsprogrammet med 7,2 mkr. Skadeersättningarna uppgick till 155,9 mkr (140,8). Skadekostnadsprocenten uppgick därmed till netto 78,4 procent (73,1) 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 (22,1), vilket ger en driftkostnadsprocent netto om 10,9 procent (11,4). Den till fastighetsförsäkringen allokerade kapitalavkastningen för de försäkringstekniska avsättningarna uppgick till 3,5 mkr (4,0) och det försäkringstekniska resultatet uppgick till 28,4 mkr (33,7).

### Allframtidsförsäkring

Premieinkomsten uppgick till 13,0 mkr (14,8). Premieintäkten redovisas som 5 procent av premieinkomsten och uppgick till 0,6 mkr (0,7). Skadekostnaderna uppgick till 1,8 mkr (3,7). Efter kostnader för återförsäkring, drift och tillförd allokerad kapitalavkastning uppgick det försäkringstekniska resultatet till 27,7 mkr (25,5).

### 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 (0,0) och det försäkringstekniska resultatet -0,1 mkr (0,0).

### 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 6,1 procent (6,2) och årets realiserade värdeförändring av placeringstillgångarna uppgick till -3,4 mkr (313,9).

Brandkontorets aktieportfölj visade en totalavkastning om 8,7 procent (12,6). Årets realiserade värdeförändring för aktieportföljen uppgick till -107,7 mkr (405,1). Till del får man lägga realisationsresultatet från försäljning av aktier som uppgick till 432,1 mkr (84,2), se vidare not 7 och not 12. Jämförelseindex (SIXRX) visade under perioden en uppgång med 12,7 procent.

Ränteportföljen visade en totalavkastning om 3,3 procent (4,0). Av de räntebärande tillgångarna utgjorde likvida medel 243,1 mkr, räntefond 627,5 mkr och premielån 79,1 mkr. Årets realiserade värdeförändring för de räntebärande tillgångarna uppgick till 12,3 mkr (6,9).

Brandkontorets 19 direktägda fastigheter är samtliga belägna inom tullarna i Stockholm. De värderades vid utgången av 2025 till 4 319 mkr vilket innebär en uppskrivning av värdet med 92,0 mkr (-98,0), det vill säga 2,2 procent (-2,3). 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 56 515 m<sup>2</sup>, varav 37 314 m<sup>2</sup> avser bostäder fördelat på sammanlagt 512 lägenheter. Resterande 19 201 m<sup>2</sup> fördelas på 168 lokaler. Se vidare not 1 och not 10.

### Resultat

Det redovisade sammantagna tekniska resultatet i försäkringsrörelsen uppgick till 56,1 mkr (59,2).

Rörelseresultatet uppgick till 198,0 mkr (218,2). Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 628,5 mkr (616,3).

Resultatet före skatt uppgick till 626,9 mkr (596,3), resultatet efter skatt uppgick till 488,9 mkr (464,5) och det slutliga totalresultatet efter skatt uppgick till 490,7 mkr (465,5).

## VINSTDISPOSITION

Till årsstämans förfogande står:

Balanserade vinstmedel	6 889 785 165
Årets resultat	488 866 452
<b>Summa kronor</b>	<b>7 378 651 617</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till utdelningsberättigade försäkringstagare utdelas	200 302 643
I ny räkning överföres	7 178 348 974
<b>Summa kronor</b>	<b>7 378 651 617</b>

## PERSONAL

Medeltalet anställda har uppgått till 16 (16). 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 har Brandkontoret stöttat Situation Stockholm, BRIS, Äldrekontakt, K.A. Almgrens sidenväveri och Stockholms Stadsmission. I Brandkontorets policy för kapitalförvaltning inkluderas flera bestämmelser som syftar till hållbarhetssträvan som del i förvaltningsbeslut. Brandkontoret upprättar inte någon lagstadgad hållbarhetsrapport men vi följer utvecklingen avseende krav i gällande lagstiftning.

## HÄNDELSER EFTER BALANS DAGEN

Efter den 31 december 2025 har stridigheter i Mellanöstern utbrutit. Detta har ingen direkt påverkan på Brandkontorets verksamhet. Inte heller har Brandkontorets finansiella ställning påverkats, men om den turbulenta börsorn fortsätter kan bolaget komma att påverkas. Vi följer löpande utvecklingen och vi är trygga och väl

rustade för eventuellt eskalerande negativ finansiell påverkan med hänvisning till det scenariotest vi gjort i den årliga egna risk- och solvensbedömningen.

## 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. Brandkontoret har utvecklats starkt i digital riktning och under året har anpassning till det nya DORA-regelverket genomförts och 2026 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 2026-03-24 består av Henrik Rättzén (ordförande), Carl-Johan Kastengren (vice ordförande), Camilla Fors Persson, Hans Sterte, Tomas Hermansson och Gustav Karner.

## VINSTUTDELNING

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 förslag till utdelning avseende räkenskapsåret 2025, i kr:

Ordinarie utdelning Allframtid serie I: 17,58 kr	Totalt utdelningsbelopp	105 072 982
Extra utdelning Allframtid serie I: 6,67 kr	Totalt utdelningsbelopp	39 865 574
<b>Allframtid serie I totalt 24,25 kr</b>		<b>144 938 556</b>
Ordinarie utdelning Allframtid serie III: 6,91 kr	Totalt utdelningsbelopp	49 363 334
Extra utdelning Allframtid serie III: 0,84 kr	Totalt utdelningsbelopp	6 000 735
<b>Allframtid serie III totalt 7,75 kr</b>		<b>55 364 087</b>
<b>Summa utdelning</b>		<b>200 302 643</b>

För förslag till vinstdisposition hänvisas till not 29.



# FEMÅRSÖVERSIKT

Belopp i mkr

	2025	2024	2023	2022	2021
Premieinkomst <sup>1)</sup>	245,3	240,4	220,9	192,3	180,4
Premieintäkt f.e.r.	203,4	193,3	179,0	165,5	154,7
Försäkringsersättningar	- 157,8	- 144,5	- 148,7	- 126,9	- 113,3
Resultat Allframtidförsäkring	27,7	25,5	28,5	20,5	5,0
Resultat fastighetsförsäkring	28,4	33,7	12,6	25,7	22,1
Resultat mottagen återförsäkring	- 0,1	0,0	2,2	- 0,3	3,2
<b>Försäkringsrörelsens tekniska resultat</b>	<b>56,1</b>	<b>59,2</b>	<b>43,3</b>	<b>45,9</b>	<b>30,4</b>
Varav kapitalavkastning överförd från finansrörelsen	32,5	32,5	32,4	24,2	6,0
Kapitalförvaltningsresultat, exkl realisationsresultat och värdeförändring	141,9	159,0	135,6	127,1	166,1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>198,0</b>	<b>218,2</b>	<b>178,9</b>	<b>172,9</b>	<b>196,5</b>
Realisationsresultat	434,0	84,2	89,3	61,3	257,9
Realiserade värdeförändringar	- 3,4	313,9	289,4	- 603,0	1 432,5
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>628,5</b>	<b>616,4</b>	<b>557,6</b>	<b>-368,8</b>	<b>1 886,9</b>
Bokslutsdispositioner och skatt	- 139,7	- 151,9	- 124,4	108,5	- 400,9
<b>Årets resultat</b>	<b>488,9</b>	<b>464,5</b>	<b>433,2</b>	<b>- 260,3</b>	<b>1 486,0</b>
Övrigt totalresultat för perioden	1,8	1,1	1,6	2,3	0,9
<b>Årets totalresultat</b>	<b>490,7</b>	<b>465,5</b>	<b>434,8</b>	<b>- 258,1</b>	<b>1 486,9</b>
<b>Ekonomisk ställning</b>					
Placeringsstillgångar, verkligt värde	10 144,4	9 811,1	9 339,6	8 951,8	9 057,1
Likvida medel	243,1	174,1	244,2	247,3	749,0
<b>Placeringsstillgångar inklusive likvida medel</b>	<b>10 387,5</b>	<b>9 985,2</b>	<b>9 583,8</b>	<b>9 199,1</b>	<b>9 806,1</b>
Försäkringstekniska avsättningar	1 075,9	1 062,3	1 032,0	992,7	972,6
<b>Konsolideringskapital</b>					
Eget kapital	7 450,7	7 141,4	6 847,1	6 572,6	7 011,1
Uppskjuten skatteskuld	1 537,5	1 538,2	1 473,9	1 414,2	1 538,5
Obeskattade reserver	121,8	120,2	100,2	100,2	142,2
<b>Summa konsolideringskapital</b>	<b>9 109,9</b>	<b>8 799,7</b>	<b>8 421,2</b>	<b>8 086,9</b>	<b>8 691,7</b>
Konsolideringsgrad	4 172%	4 076%	4 189%	4 542%	5 229%

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Nyckeltal enligt Solvens II</b>					
Solvenskapitalkrav	3 305,9	3 904,7	3 524,8	3 418,6	3 674,7
Minimikapitalkrav	826,5	976,2	881,2	854,6	918,7
Solvenskapitalbas (varav 100 % primärkapital)	7 982,1	7 654,7	7 363,7	7 093,2	7 436,8
<b>Försäkringsrörelsen</b>					
Skadekostnadsprocent, netto	79,1	74,8	83,2	77,1	73,7
Driftkostnadsprocent, netto	10,8	11,4	10,8	10,0	10,2
Totalkostnadsprocent, netto	89,9	86,2	93,9	87,1	83,9
<b>Avkastning kapitalförvaltningen</b>					
Direktavkastning, %	1,9	2,1	2,0	1,7	2,3
Totalavkastning, %	6,1	6,2	6,0	- 4,0	23,2
<b>Utdelning till delägare</b>					
Kronor per tusen i försäkringsbelopp <sup>2)</sup>					
Serie I	24,25	21,8	21,3	20,0	23,0
Serie III	7,75	7,3	6,4	6,0	6,4
Utdelning, mkr	200,3	181,2	171,0	160,0	180,2
<sup>1)</sup> Varav Allframtidförsäkring	13,0	14,8	14,9	8,8	6,9
fastighetsförsäkring	232,3	225,5	203,9	183,6	169,9
mottagen återförsäkring	0,0	0,0	2,1	0,0	3,6
<sup>2)</sup> Styrelsens förslag för 2025					

## 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	2025 SUMMA
	Allframtidis försäkring	Fastighets försäkring	Summa		
<i>Skadeförsäkringsrörelsens tekniska resultat</i>					
Premieintäkter (efter avgiven återförsäkring)	0,5	202,8	203,4	0,0	203,4
Kapitalavkastning överförd från finansrörelsen	29,0	3,6	32,5	0,0	32,5
Försäkringsersättningar (efter avgiven återförsäkring)	-1,8	-155,9	-157,7	-0,1	-157,8
Driftkostnader	0,0	-22,1	-22,1	0,0	-22,1
<b>Summa skadeförsäkringsrörelsens tekniska resultat</b>	<b>27,7</b>	<b>28,4</b>	<b>56,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>56,1</b>
Avvecklingsresultat före avgiven återförsäkring	-1,0	-15,1	-16,1	0,1	-16,1
<i>Försäkringstekniska avsättningar</i>					
Ej intjänade premier och kvardröjande risker	883,6	87,1	970,7	0,0	970,7
Oreglerade skador	1,1	104,0	105,1	0,1	105,2
<b>Summa försäkringstekniska avsättningar (före avgiven återförsäkring)</b>	<b>884,7</b>	<b>191,1</b>	<b>1 075,7</b>	<b>0,1</b>	<b>1 075,9</b>
<b>UPPLYSNING TILL RESULTATANALYS</b>					
<i>Premieintäkter (efter avgiven återförsäkring)</i>					
Premieinkomst (före avgiven återförsäkring)	13,0	232,3	245,3	0,0	245,3
Premier för avgiven återförsäkring	-0,1	-26,8	-26,9	-	-26,9
Förändringar i ej intjänade premier och kvardröjande risker	-12,3	-2,6	-14,9	0,0	-14,9
<b>Summa premieintäkter (efter avgiven återförsäkring)</b>	<b>0,5</b>	<b>202,8</b>	<b>203,4</b>	<b>0,0</b>	<b>203,4</b>
<i>Försäkringsersättningar (efter avgiven återförsäkring)</i>					
Utbetalda försäkringsersättningar					
Före avgiven återförsäkring	-1,8	-160,3	-162,1	0,0	-162,1
Återförsäkrarens andel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förändring i avsättning för oreglerade skador					
Före avgiven återförsäkring	0,0	1,4	1,4	-0,1	1,3
Återförsäkrarens andel	0,0	3,0	3,0	0,0	3,0
<b>Summa försäkringsersättningar (efter avgiven återförsäkring)</b>	<b>-1,8</b>	<b>-155,9</b>	<b>-157,7</b>	<b>-0,1</b>	<b>-157,8</b>

# RESULTATRÄKNING OCH RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr

TEKNISK REDOVISNING AV SKADEFÖRSÄKRINGSRÖRELSEN	Not	2025	2024
<b>Premieintäkter (efter avgiven återförsäkring)</b>			
Premieinkomst	3	245,3	240,4
Premier för avgiven återförsäkring		- 26,9	- 24,5
Förändring i avsättning för ej intjänade premier och kvardröjande risker		- 14,9	- 22,6
		<b>203,4</b>	<b>193,3</b>
<b>Kapitalavkastning överförd från finansrörelsen</b>		<b>32,5</b>	<b>32,5</b>
<b>Försäkringsersättningar (efter avgiven återförsäkring)</b>			
<i>Utbetalda försäkringsersättningar</i>			
Före avgiven återförsäkring		- 162,1	- 142,8
Återförsäkrares andel		0,0	1,7
<i>Förändring i avsättning för oreglerade skador</i>			
Före avgiven återförsäkring		1,3	- 7,6
Återförsäkrares andel		3,0	4,2
		<b>- 157,8</b>	<b>- 144,5</b>
Driftkostnader	5, 25, 26	- 22,1	- 22,1
<b>SKADEFÖRSÄKRINGSRÖRELSENS TEKNISKA RESULTAT</b>		<b>56,1</b>	<b>59,2</b>

ICKE TEKNISK REDOVISNING	Not	2025	2024
<b>Kapitalförvaltningens resultat</b>			
Kapitalavkastning, intäkter	7	704,9	359,3
Orealiserade vinster på placeringstillgångar	15	104,3	411,9
Kapitalavkastning, kostnader	8	- 96,5	- 83,6
Orealiserade förluster på placeringstillgångar	15	- 107,7	- 98,0
Kapitalavkastning överförd till skadeförsäkringsrörelsen	4	- 32,5	- 32,5
		<b>572,5</b>	<b>557,1</b>
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>		<b>628,5</b>	<b>616,3</b>
Bokslutsdispositioner		- 1,6	- 20,0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>626,9</b>	<b>596,3</b>
Skatt på årets resultat	9	- 138,1	- 131,9
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>488,9</b>	<b>464,5</b>

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	Not	2025	2024
<b>Periodens resultat</b>		<b>488,9</b>	<b>464,5</b>
Poster som inte kan omfördelas till årets resultat			
Tottieska fonden		- 0,5	- 0,4
Återförd utdelning, mm		2,3	1,4
<b>Övrigt totalresultat för perioden</b>		<b>1,8</b>	<b>1,1</b>
<b>TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>		<b>490,7</b>	<b>465,5</b>

# BALANSRÄKNING

Belopp i mkr

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>Placeringstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	4 319,0	4 227,0
Aktier och andelar i koncernföretag	11	0,1	0,1
Aktier och andelar	12	5 117,6	5 340,5
Obligationer och andra räntebärande värdepapper	13	627,5	163,2
Övriga lån	14. 16	80,2	80,4
		<b>10 144,4</b>	<b>9 811,1</b>
<b>Återförsäkrares andel av försäkringstekniska avsättningar</b>			
Oreglerade skador		7,2	4,2
		<b>7,2</b>	<b>4,2</b>
<b>Fordringar</b>			
Övriga fordringar		37,1	39,1
		<b>37,1</b>	<b>39,1</b>
<b>Andra tillgångar</b>			
Materiella tillgångar		1,6	1,6
Kassa och bank	17	243,1	174,1
		<b>244,7</b>	<b>175,6</b>
<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5,6	6,3
		<b>5,6</b>	<b>6,3</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 439,0</b>	<b>10 036,3</b>

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>Eget kapital</b>			
Garantifond		22,0	22,0
Andra fonder		50,0	50,0
Balanserat resultat		6 889,8	6 604,9
Årets resultat	29	488,9	464,5
		<b>7 450,7</b>	<b>7 141,4</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	19	<b>121,8</b>	<b>120,2</b>
<b>Försäkringstekniska avsättningar (före avgiven återförsäkring)</b>			
Ej intjänade premier och kvardröjande risker	20	970,7	955,7
Oreglerade skador	21	105,2	106,5
		<b>1 075,9</b>	<b>1 062,3</b>
<b>Andra avsättningar</b>			
Skatter	9	1 597,4	1 533,6
Övriga avsättningar	28	0,0	1,3
		<b>1 597,4</b>	<b>1 534,9</b>
<b>Skulder</b>			
Skulder avseende direkt försäkring		76,7	76,3
Övriga skulder	22	87,9	76,7
		<b>164,6</b>	<b>153,0</b>
<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>			
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		28,6	24,6
		<b>28,6</b>	<b>24,6</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>10 439,0</b>	<b>10 036,3</b>

# 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
<b>Ingående balans 2024-01-01</b>	<b>22,0</b>	<b>50,0</b>	<b>6 775,1</b>	<b>6 847,1</b>
Årets resultat	-	-	464,5	464,5
Årets övrigt totalresultat <sup>1)</sup>	-	-	1,1	1,1
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>465,5</b>	<b>465,5</b>
Utdelning	-	-	- 171,1	- 171,1
Avsättning Tottieska fonden	-	-	- 0,2	- 0,2
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>22,0</b>	<b>50,0</b>	<b>7 069,4</b>	<b>7 141,4</b>
<b>Ingående balans 2025-01-01</b>	<b>22,0</b>	<b>50,0</b>	<b>7 069,4</b>	<b>7 141,4</b>
Årets resultat	-	-	488,9	488,9
Årets övrigt totalresultat <sup>1)</sup>	-	-	1,8	1,8
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>490,7</b>	<b>490,7</b>
Utdelning	-	-	- 181,2	- 181,2
Avsättning Tottieska fonden	-	-	- 0,2	- 0,2
<b>Eget kapital 2025-12-31</b>	<b>22,0</b>	<b>50,0</b>	<b>7 378,7</b>	<b>7 450,7</b>

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

## PLACERINGSTILLGÅNGAR INKLUSIVE LIKVIDA MEDEL

	Verkligt värde mkr		Andel i %		Värdetförändring <sup>1)</sup>		Direktavkastning		Totalavkastning <sup>2)</sup>	
	2025	2024	2025	2024	mkr	%	mkr	%	mkr	%
Räntebärande tillgångar	950,8	417,6	9,2	4,2	14,2	2,1	8,0	1,9	22,2	3,2
Aktier	5 117,7	5 340,6	49,3	53,5	324,4	6,2	116,2	2,2	440,6	8,4
Fastigheter	4 319,0	4 227,0	41,6	42,3	92,0	2,2	66,3	1,5	158,3	3,7
<b>SUMMA PLACERINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>10 387,5</b>	<b>9 985,2</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>430,6</b>	<b>4,3</b>	<b>190,5</b>	<b>1,9</b>	<b>621,1</b>	<b>6,1</b>

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 2025 och avser räkenskapsåret 2025. 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 kassaflödesmetoden, 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.

Avsättning för oreglerade skador har beräknats utifrån tillgänglig kunskap om enskilda skador. Vid beräkningarna har hänsyn tagits till att inträffade skador ej rapporterats eller rapporterats men med otillräckliga belopp. Oreglerade skador tas upp till bolagets bästa bedömning av de förväntade kassaflödena för en reglering av det anspråk som försäkringstagarna har på bolaget.

##### *Fastställande av verkligt värde på finansiella instrument och fastigheter*

För värderingen av finansiella tillgångar och skulder för vilka det inte finns något observerbart marknadspris används värderingstekniker som beskrivs under redovisningsprinciper. För finansiella instrument med begränsad likviditet kan det observerade marknadspriset vara subjektivt. För sådana instrument kan därför vissa ytterligare bedömningar krävas beroende på osäkerheten i marknadssituationen. Bolaget har stor andel noterade aktier och aktiefonder 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. Närmare 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 av premieinkomst och avgiven återförsäkring. 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 kända rapporterade och okända ej rapporterade eller ej tillräckligt rapporterade 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.

#### **Principer för ersättningar till anställda**

Kortfristiga ersättningar till anställda redovisas som en kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls.

Bolagets anställda omfattas av både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. Förpliktelser avseende avgifter till pensionsplaner redovisas som en kostnad i resultaträkningen i den takt de intjänas. I de fall pensionsutfästelser säkerställs genom kapitalförsäkringar som pantförskrivs till förmånstagaren redovisas dessa som avgiftsbestämda planer. Bolaget har inget åtagande att erlagga några ytterligare avgifter i framtiden för redan intjänade utfästelser.

Kostnad för ersättning i samband med uppsägning av personal, redovisas tidigast vid den tidpunkt när erbjudandet inte längre kan dras tillbaka eller när kostnader för omstrukturering redovisas.

#### **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, ränteutgifter, valutakursvinster (netto) 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, valutakursförluster (netto), av- och nedskrivningar samt realisationsförluster (netto).

#### *Realiserade och orealiserade värdeförändringar*

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

#### **Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver**

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

#### **Skatt på årets resultat**

##### *Aktuell skatt*

Bolagets skattekostnad beräknas i enlighet med IAS 12 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 hänförbara utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde, baserat på bedömda marknadsvärden och priser på en aktiv marknad där överlåtelse skulle kunna ske mellan kunniga oberoende parter. För att fastställa det verkliga värdet görs en marknadsvärdering av samtliga fastigheter vid bokslutstidpunkten. 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 underhållskostnader och reparationer redovisas löpande som kostnad i den period de 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 resultat-räkningen*

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 placeringstillgångar.

#### **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 skaderegleringskostnader. 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. Styrelsen 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 584 miljarder kronor. För att begränsa riskerna och för att det sammanlagda skadeutfallet inte ska bli för stort ett enskilt år, tecknar bolaget återförsäkring. Teckningsrisken omfattar de skaderisker som är förknippade med respektive tecknad (meddelad) försäkring och delas in i följande kategorier:

- **Premierisk** utgör risken för förlust på grund av felaktig prissättning.
- **Reservsättningsrisk** utgörs av risken för att bolagets ansvarighet mot försäkringstagare undervärderats. Se tabell Faktiska skadeanspråk. Reservsättningsrisken hanteras främst genom utvecklade aktuariella metoder för noggrann uppföljning och prognostisering av reserverna baserat på historiskt utfall. I premiereserven avsätts förskottsbeta premier som avser ännu inte intjänade premier. I skadereserven avsätts belopp som ska täcka slutreglering av befintliga skador samt statistiskt inträffade men ännu ej anmälda skador.
- **Annulationsrisk** som innebär risk för att kund inte erlägger premie vid nyteckning eller förnyelse.
- **Katastrofrisk** innebär en risk för påverkan av naturkatastrofer eller katastrofer orsakade av mänsklig aktivitet som leder till kraftigt ökade försäkringsersättningar och att Brandkontoret ej längre kan uppfylla sina ekonomiska åtaganden mot sina kunder.
- **Kumulativ risk** definieras som en serie eller kombination av risker som sammanlagt ger en ökad reservsättnings exponering.
- **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	173 101	28 809	9 198	864 723

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	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
Uppskattad slutlig skadekostnad i slutet av skadeåret	92 452	109 962	125 697	141 397	128 495	176 886	
Ett år senare	74 515	99 476	122 936	156 543	121 938		
Två år senare	72 747	95 455	114 870	156 656			
Tre år senare	71 985	93 572	106 326				
Fyra år senare	73 770	94 509					
Fem år senare	71 043						
<b>Uppskattad slutlig skadekostnad 2025-12-31</b>	<b>71 043</b>	<b>94 509</b>	<b>106 326</b>	<b>156 656</b>	<b>121 938</b>	<b>176 886</b>	<b>727 358</b>
Accumulerade utbetalda försäkringsersättningar	70 947	93 992	105 913	150 135	114 879	87 862	623 730
Avsättning för oreglerade skador	96	517	413	6 521	7 058	89 024	103 629
Avsättning för oreglerade skador avseende tidigare år							1502
<b>Summa avsättning för oreglerade skador 2025-12-31</b>							<b>105 131</b>

#### Återförsäkringsrisk

Den avgivna återförsäkringsrisken är kopplad till felaktigt eller bristande återförsäkringsskydd. Se vidare känslighetsanalysen i not 18. Återförsäkringsrisken kan delas in i två kategorier:

- **Koncentrationsrisk** (försäkring) definieras som risker för förluster relaterade till koncentrationer avseende motparter, kunder, geografiska områden eller branscher. Eftersom bolaget endast tecknar fastighetsförsäkring i Stockholms län är koncentrationsrisken av relevans. Koncentrationsrisken bedöms ändå som relativt liten och motverkas till stor del genom att bolaget tecknar återförsäkring för såväl enskilda storskador som kluster av skador som inträffar samtidigt (så kallat kumulskydd). Se vidare Känslighetsanalys under not 18.

- **Motpartsrisik** innebär att motparter inte fullgör sina åtaganden och att deras säkerheter inte längre täcker bolagets fordringar. Motpartsrisiker har bolaget potentiellt mot återförsäkrare. De återförsäkringsbolag där bolaget placerar återförsäkring har lägst rating A- enligt Standard & Poor, varför motpartsriskerna är begränsade. Bolaget har i nuläget inget åtagande inom mottagen återförsäkring.

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

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

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

#### Förvaltning av riskerna i 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 kontorslokalerna 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 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 9 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 placerat i annan valuta än svenska kronor varför risken är begränsad.

##### Kreditrisk

Kreditrisken avser risk att motpart inte kan fullgöra sina betalningar och att eventuella säkerheter inte täcker fordran. Bolaget har som policy att endast tillåta placeringar i värdepapper med god kreditvärdighet. Kredit- och motpartsriskerna i denna del av verksamheten bedöms därför vara låg. Av räntebärande fordringar utgörs 8 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 kreditriskeponering för premielånen är 79 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:

#### Personalrisk

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

#### 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 överträdelser eller bristande efterlevnad av tillståndsrelaterade lagar, bestämmelser, avtal, interna regler eller etiska standarder.

- *Skatterisk* avser risker relaterade till skattestrategi 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:

	2025	2024
Kapitalbas	7 982,1	7 654,7
Kapitalkrav	3 305,9	3 904,7
Kapitalkvot	241 %	196 %

## ÅTERFÖRSÄKRING

### Avgiven återförsäkring

Bolaget tecknar årligen ett 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 1 600 mkr för enskilda eller sammanhållna skador. Bolagets grund självbehåll i enskild skada har varit 20 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. Det skyddet uppgår till 3 207 mkr, utöver grundskyddet.

### 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 marknadsrisker, se not 18.

## NOT 3 PREMIEINKOMST

	2025	2024
Direkt försäkring	245,3	240,4
<b>Premieinkomst (före avgiven återförsäkring)</b>	<b>245,3</b>	<b>240,4</b>
Premier för avgiven återförsäkring	- 26,9	- 24,5
<b>Premieinkomst (efter avgiven återförsäkring)</b>	<b>218,3</b>	<b>215,9</b>

## 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 1,97 procent (2,25) för fastighetsförsäkringen samt med EIOPAs diskonteringsränta 3,3 procent (3,3) på den eviga skulden för Allframtidförsäkringen.

## NOT 5 DRIFTKOSTNADER, KOSTNADSSLAGSFÖRDELAT

	2025	2024
Personalkostnader	36,1	36,9
Lokalkostnader	3,0	3,1
Övrigt	14,0	13,1
<b>Totala driftkostnader</b>	<b>53,1</b>	<b>53,1</b>
<i>varav driftkostnader allokerade till</i>		
skadereglering	15,1	15,1
fastighetsförvaltning	2,7	2,7
övrig kapitalförvaltning	13,3	13,3
Driftkostnader i den tekniska redovisningen <sup>1)</sup>	22,1	22,1
<b>Totala driftskostnader</b>	<b>53,1</b>	<b>53,1</b>

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

## 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.

	2025	2024
<b>Ersättning till revisorer</b>	<b>0,9</b>	<b>0,8</b>
varav arvode för Revisionsuppdraget KPMG AB	0,9	0,8

Till de stämموvalda lekmannarevisorerna har utbetalats 19 (18) tkr vardera.

## NOT 7 KAPITALFÖRVALTNING, INTÄKTER

	2025	2024
Hysesintäkter från byggnader och mark	146,7	142,7
Erhållna aktieutdelningar	116,2	120,6
<i>Ränteintäkter</i>		
Obligationer, andra räntebärande värdepapper och övriga lån	8,0	11,1
Övriga ränteintäkter	0,1	0,6
<i>Realisationsvinster, netto</i>		
Aktier	432,1	84,2
Räntebärande värdepapper	1,9	0,0
<b>Intäkter från kapitalförvaltningen</b>	<b>704,9</b>	<b>359,3</b>

I egenskap av leasegivare har Brandkontoret ingått ett antal operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av bostäder och lokaler. Den totala leasingintäkten för 2025 uppgick till 153,1 mkr (148,9). 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 minimi-leasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal per den 31 december fördelar sig enligt följande:*

<b>Operationella leasingavtal</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
inom ett år	79,7	74,4
senare än ett år men inom fem år	155,5	187,6
senare än fem år	0,5	0,7
<b>Totala leasingavgifter</b>	<b>235,7</b>	<b>262,7</b>

## NOT 8 KAPITALFÖRVALTNING, KOSTNADER

	2025	2024
Drift- och underhållskostnader för fastighetsförvaltningen	83,0	70,1
Övriga kapitalförvaltningskostnader	13,5	13,5
<b>Kostnader i kapitalförvaltningen</b>	<b>96,5</b>	<b>83,6</b>

**NOT 9 SKATTER**

	2025	2024
<b>Resultat före skatter</b>	<b>626,9</b>	<b>596,3</b>
Skatt enligt gällande skattesats	- 129,1	- 122,8
Justering ej avdragsgilla kostnader	- 0,1	- 1,2
Skatt på investeringsfonder	- 10,2	- 9,1
Skatt på avskrivningar fastigheter	1,3	1,3
<b>Redovisad skattekostnad*</b>	<b>- 138,1</b>	<b>- 131,9</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,1 %
<i>*Följande ingår i redovisad skattekostnad</i>		
Aktuell skatt	- 138,8	- 67,2
Justering skatt	0,0	- 0,3
Uppskjuten skatt	0,7	- 64,4

**Redovisade skattefordringar och -skulder**

	2025	2024
<i>Skatt på övervärden</i>		
Byggnader och mark	831,0	812,0
Aktier och andelar, placeringstillgångar	701,6	723,8
Obligationer och ränteplaceringar	5,2	2,7
Direkt pension	- 0,3	- 0,3
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>1 537,5</b>	<b>1 538,2</b>
Aktuell skatt	138,8	67,2
Inbetald preliminär skatt	-78,9	- 71,8
<b>Aktuell skattefordran</b>	<b>59,9</b>	<b>- 4,6</b>
<b>Skatteskulder</b>	<b>1 597,4</b>	<b>1 533,6</b>

Inga underskottsavdrag finns.

**NOT 10 BYGGNADER OCH MARK**

	2025	2024
<b>Ingående verkligt värde</b>	<b>4 227,0</b>	<b>4 325,0</b>
Orealiserade värdeförändringar	92,0	- 98,0
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>4 319,0</b>	<b>4 227,0</b>

**Värdering av Brandkontorets 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 värdeökning**

Brandkontorets fastigheter är belägna i Stockholms innerstad. De transaktioner som genomförts i den marknaden under året har uppvisat något högre marknadsvärden, huvudsakligen p g a goda hyreshöjningar för bostäder. Det bedöms fortsatt finnas en stark efterfrågan på välbelägna och väl underhållna bostadsfastigheter. På köparsidan finns både bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag. Avkastningskravet för kontorsfastigheter låg stilla eller sjönk något samtidigt som den kommande indexeringen av kommersiella hyror i och med KPI för oktober 2025 blev lägre än förväntat. Vakanserna i beståndet är relativt oförändrade, men lokalhyresförhandlingar påverkas i viss mån av vakanserna i marknaden som helhet. I årets värderingar har några nya kontrakt för antenner/telemaster tillkommit. Värderingen av fastighetsportföljen vid årets slut resulterade i en total värdeförändring med 2,2 procent. Totalavkastningen landade på 3,75 procent. Efter ett par år med kraftigt uppindexerade lokalhyror blev höjningen enligt KPI för oktober 2025 förhållandevis låga 0,9 procent fr o m 2026-01-01. På bostadssidan finns däremot en eftersläpning av inflationskompensation i hyreshöjningarna, vilket i kalkylerna gav en hyreshöjning om 3,6 procent fr o m 2026-01-01. Fastighetsvärderingarna baseras på framtida kassaflöden, där de

förhållandevis låga hyreshöjningarna för lokaler komparerades med något sänkta direktavkastningskrav, utifrån observerade avslut på transaktionsmarknaden.

**Driftnetto**

Faktisk hyreshöjning 2025 blev 1,6 procent för lokaler per 2025-01-01 och efter bostadshyresförhandlingar 4,5 procent för bostadslägenheterna per 2025-01-01. Brandkontorets fastighetsbestånd är i gott skick. Ett takprojekt har belastat vilket påverkat kassaflödet med ca 20 mkr i en fastighet. Det normaliserade driftnettot är räknat på marknadshyra, långsiktig vakans och långsiktig fastighetsskatt etc. samt utan hänsyn till eventuellt extraordinärt underhåll.

**Avkastningskrav**

Avkastningskravet har generellt sett legat stilla eller sjunkit något. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. De två kontorsfastigheterna har ett avkastningskrav om 3,75 - 3,90 procent (3,75 - 3,94). Bostads- och blandfastigheterna (med bostäder och lokaler) har ett avkastningskrav på 1,63 - 3,53 procent (1,63 - 3,55). Det genomsnittliga avkastningskravet uppgår till 2,32 procent (2,34) och det viktade direktavkastningskravet till 2,68 (2,72). Det totala värdet uppgår då till 4 319,0 mkr (4 227,0), varav bostads- och blandfastigheterna till 3 775,0 mkr (3 676,0) och kontorsfastigheterna 544,0 mkr (551,0).

Årets förändring av det realiserade resultatet avseende fastigheter uppgick till 92,0 mkr (- 98,0).

## BOSTADS- OCH BLANDFASTIGHETER

Beteckning	Adress	Anskaffningsår	Bostadsarea m <sup>2</sup>	Lokalarea m <sup>2</sup>
Liljan 25	Odengatan 100	1935	1 799	745
Sjökatten 16, 17, 18	Sveavägen 82 - 88	1947	5 319	3 713
Sirius 19	Odengatan 83	1963	1 692	1 225
Gjutaren M:e 6	S:t Eriksplan 2	1963	1 762	1 642
Karlavagnen 10	Odengatan 77	1964	2 281	981
Marketerieriet 1	Erik Dahlbergsg. 39	1966	1 734	0
Nybyggsgrind 8	Hedinsgatan 17	1966	2 768	149
Havssvalget 6	Artillerigatan 20	1967	2 746	141
Nybyggsgrind 1	Hedinsgatan 15	1967	2 394	156
Kumlet 22	Skeppargatan 46	1968	1 145	327
Arbetaren 14	Fridhemsg 36 - 38	1969	3 230	1 168
Loket 10	S:t Eriksplan 7	1989	1 325	284
Täptot 12	Hedinsgatan 9	1992	2 302	92
Haubitsen 4	Furusundsgatan 10	1992	2 966	0
Rekryten 3	Gyllenstiernsg. 16	1994	1 844	457
Tallen 12	Östermalmsg. 39	1995	1 087	1 281
Sparbössan 2	Birger Jarlsg. 34	2002	920	1 856
<b>Summa</b>			<b>37 314</b>	<b>14 217</b>

Bostads- och blandfastigheter	2025	2024
Summa verkligt värde, mkr	3 775,0	3 676,0
Verkligt värde, kronor per m <sup>2</sup>	73 257	70 980
Ytvakansgrad, %	3,6 %	2,9 %
Direktavkastning, %	1,3 %	1,6 %

## KONTORSFASTIGHETER

Beteckning	Adress	Anskaffningsår	Bostadsarea m <sup>2</sup>	Lokalarea m <sup>2</sup>
Aglaurus 1 & 2	Mynttorget 4	1806	-	1 908
Bryggaren 17	Kungsgatan 58	1996	-	3 076
<b>Summa</b>			<b>-</b>	<b>4 984</b>

Kontorsfastigheter	2025	2024
Summa verkligt värde, mkr	544,0	551,0
Verkligt värde, kronor per m <sup>2</sup>	109 149	110 554
Ytvakansgrad, %	11,0 %	11,0 %
Direktavkastning, %	3,0 %	3,1 %

## SAMTLIGA FASTIGHETER

	Bostadsarea m <sup>2</sup>	Lokalarea, m <sup>2</sup>
<b>Summa totalt</b>	<b>37 314</b>	<b>19 201</b>
<b>Samtliga fastigheter</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Totalt verkligt värde, mkr	4 319,0	4 227,0
Verkligt värde, kronor per m <sup>2</sup>	76 422	74 454
Ytvakansgrad, %	2,7 %	2,9 %
Direktavkastning, %	1,5 %	1,8 %

## NOT 11 AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Innehav i dotterföretag	Säte	Antal andelar	Andel i %	Ägarandel 2025 i %	Ägarandel 2024 i %	25-12-31 Redovisat värde tkr	24-12-31 Redovisat värde tkr
Aglaurus AB	Stockholm	1 000	100	100	100	100	100

## NOT 12 ANDRA AKTIER OCH ANDELAR

	2025	2024
<b>Ingående bokfört värde</b>	<b>5 340,5</b>	<b>4 776,7</b>
Årets förvärv	65,9	185,0
Årets avyttringar	- 613,1	- 110,5
Realisationsresultat	432,1	84,2
Årets förändring verkligt värde	- 107,7	405,1
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>5 117,6</b>	<b>5 340,5</b>

Kategori	Anskaffningsvärde	Verkligt värde
Svenska noterade aktier	606,5	3 213,8
Noterade fonder	758,8	1 242,2
Onoterade placeringar	346,2	661,6
<b>Summa aktier och andelar totalt</b>	<b>1 711,5</b>	<b>5 117,6</b>

## NOT 13 OBLIGATIONER OCH ANDRA RÄNTEBÄRANDE VÄRDEPAPPER

	2025	2024
<b>Ingående bokfört värde</b>	<b>163,2</b>	<b>156,2</b>
Årets förvärv	500,2	0,1
Årets avyttringar	- 50,0	0,0
Realisationsresultat	1,9	0,0
Årets förändring verkligt värde	12,3	6,9
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>627,5</b>	<b>163,2</b>
<b>Emittent</b>	<b>Anskaffningsvärde</b>	<b>Verkligt värde</b>
Korträntefond	602,3	627,5
	<b>602,3</b>	<b>627,5</b>

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

### Nivå 1

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

### Nivå 2

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

### Nivå 3

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

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

Nivå 3 omfattar premielån, private equity investeringar, onoterade aktier samt personallån där handel med instrumenten i princip ej finns. Private equity, som motsvarar 357,8 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	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	4 456,0	4 680,7	304,0	262,2	357,8	397,6	5 117,7	5 340,6
Obligationer och andra räntebärande värdepapper samt övriga lån	627,5	163,2	0,0	0,0	80,2	80,4	707,7	243,6
<b>Summa</b>	<b>5 083,5</b>	<b>4 843,9</b>	<b>304,0</b>	<b>262,2</b>	<b>437,9</b>	<b>478,0</b>	<b>5 825,4</b>	<b>5 584,1</b>

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	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ingående balans</b>						
Totala vinster och förluster redovisade via resultaträkningen	397,6	297,8	80,4	81,5	478,0	379,3
Köp, emitteringar och avräkningar/regleringar	- 16,6	42,8	-	-	-16,6	42,8
Försäljningar och avräkningar/regleringar	12,5	112,0	1,0	-	13,5	112,0
	- 35,7	- 54,9	- 1,2	- 1,1	- 37,0	- 56,1
<b>Utgående balans</b>	<b>357,8</b>	<b>397,6</b>	<b>80,2</b>	<b>80,4</b>	<b>437,9</b>	<b>478,0</b>

## 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	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Kassa och bank	-	-	243,1	174,1	243,1	174,1
Obligationer och förlagslån	627,5	163,2	-	-	627,5	163,2
Aktier och andelar	5 117,7	5 340,6	-	-	5 117,7	5 340,6
Övriga tillgångar (kundfordringar, fordringar, återförsäkring, premielån)	7,1	7,9	117,3	119,5	124,4	127,3
<b>Summa</b>	<b>5 752,4</b>	<b>5 511,6</b>	<b>360,4</b>	<b>293,6</b>	<b>6 112,7</b>	<b>5 805,1</b>
Skulder	105,3	100,9	87,9	76,7	193,2	177,6
<b>Summa</b>	<b>105,3</b>	<b>100,9</b>	<b>87,9</b>	<b>76,7</b>	<b>193,2</b>	<b>177,6</b>

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

	2025	2024
<i>Lånefordringar och övriga fordringar</i>		
Kassa och bank, mm	2,7	6,1
Premielån	5,3	5,4
Aktier och andelar	548,1	204,8
Räntebärande värdepapper	1,9	0,0
Fastigheter	66,3	75,5
	<b>624,3</b>	<b>291,8</b>
<i>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen</i>		
Obligationer och förlagslån	12,3	6,9
Aktier och andelar	- 107,7	405,1
Fastigheter	92,0	- 98,0
	<b>- 3,4</b>	<b>313,9</b>
<b>Summa</b>	<b>620,9</b>	<b>605,7</b>

**NOT 16 ÖVRIGA LÅN**

Av totala beloppet om 80,2 utgör 79,1 mkr (80,2) 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	243,1	0,0	0,0	0,0	243,1
Ränteplaceringar och övriga lån	0,1	1,4	5,9	700,3	707,7
	<b>243,2</b>	<b>1,4</b>	<b>5,9</b>	<b>700,3</b>	<b>950,8</b>

**NOT 18 KÄNSLIGHETSANALYS**

		2025	
		Inverkan på vinst föreskatt	Inverkan på eget kapital
<i>Teckningsrisk i direktförsäkringen</i>			
1% förändring i totalkostnadsprocent	+/-	1,8	1,4
1% förändring i premienivå	+/-	2,3	1,8
1% förändring i skadekostnad	+/-	1,6	1,3
10% förändring i premier för avgiven återförsäkring	+/-	2,7	2,1
<i>Reservsättningsrisk i direktförsäkringen</i>			
10% förändring i reservsättning	+/-	10,5	8,3
<i>Aktiekursrisk</i>			
10% förändring i aktiekurser	+/-	511,8	406,3
<i>Ränterisk</i>			
1% parallell förflyttning i räntenivån	+/-	0,1	0,0
<i>Fastighetsrisk</i>			
Direktavkastningskravet ökar med 0,25 %-enheter	+	- 345,1	- 274,0
Direktavkastningskravet minskar med 0,25 %-enheter	-	439,6	349,0
<i>Resultatförändring fastighetsresultat</i>			
1% förändring i ekonomisk uthyrningsgrad	+/-	0,1	0,1
1% förändring i hyresintäkter	+/-	1,5	1,2
1% förändring i fastighetskostnader	+/-	0,8	0,6

**NOT 19 OBESKATTADE RESERVER**

	2025	2024
Säkerhetsreserv	121,8	120,2
	<b>121,8</b>	<b>120,2</b>



## NOT 20 EJ INTJÄNADE PREMIER OCH KVARDRÖJANDE RISKER

	2025		
	Brutto	Varav återförsäkring	Varav direktförsäkring
<b>Ingående balans</b>	<b>955,7</b>	<b>0,0</b>	<b>955,7</b>
Premieinkomst	245,3	0,0	245,3
Intjänade premier under perioden	- 230,3	0,0	- 230,3
<b>Utgående balans</b>	<b>970,7</b>	<b>0,0</b>	<b>970,7</b>

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

Av den totala avsättningen utgör 883,6 mkr Allframtidspremier som aldrig ska resultatföras ej heller återbetalas

## NOT 21 OREGLERADE SKADOR

	2025		
	Summa	Varav återförsäkring	Varav direktförsäkring
<b>Ingående balans</b>	<b>106,5</b>	<b>0,1</b>	<b>106,5</b>
Förväntad kostnad för skador som inträffat under den innevarande perioden	168,5	0,0	168,5
Inträffade men ej rapporterade skador	8,4	0,0	8,4
Utbetalt/överfört till försäkrings-skulder eller andra kortfristiga skulder	- 162,1	0,0	- 162,1
Förändring av förväntad kostnad för skador som inträffat under tidigare år (avvecklingsresultat)	- 16,0	0,1	- 16,1
<b>Utgående balans</b>	<b>105,3</b>	<b>0,1</b>	<b>105,2</b>

	2024		
	Summa	Varav återförsäkring	Varav direktförsäkring
<b>Ingående balans</b>	<b>99,0</b>	<b>0,1</b>	<b>98,8</b>
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
<b>Utgående balans</b>	<b>106,5</b>	<b>0,1</b>	<b>106,5</b>

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

## NOT 22 ÖVRIGA SKULDER

	2025	2024
Ej lyft utdelning	35,8	34,4
Leverantörsskulder	22,1	14,9
Fastighets-skatt	8,8	8,1
Övrigt	21,2	19,4
	<b>87,9</b>	<b>76,7</b>

## NOT 23 STÄLLDA PANTER, EVENTUALFÖRPLIKTELSER OCH ANDRA ÅTAGANDEN

	2025	2024
<b>Ställda panter</b>		
<i>För försäkringstagarnas räkning registerförda tillgångar, verkliga värden fördelade på tillgångsslag</i>		
Byggnader och mark	212,0	211,0
Andra aktier och andelar	624,2	596,6
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Ingångna åtaganden	189,6	281,9
	<b>1 025,8</b>	<b>1 089,5</b>

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

## NOT 24 PERSONAL OCH STYRELSE

	2025		2024	
	Antal	varav män	Antal	varav män
<b>Medeltalet anställda</b>				
Ledande befattningshavare	4	52 %	4	50 %
Övriga anställda	12	67 %	12	67 %
<b>Samtliga</b>	<b>16</b>	<b>63 %</b>	<b>16</b>	<b>63 %</b>
<b>Styrelseledamöter</b>	<b>6</b>	<b>83 %</b>	<b>6</b>	<b>83 %</b>

## NOT 25 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2025		2024	
	Löner	Sociala kostnader (varav pension)	Löner	Sociala kostnader (varav pension)
Styrelse och vd	6,8	5,1 (2,8)	5,5	3,2 (1,3)
Anställda	16,1	9,7 (4,1)	15,0	9,5 (3,8)
<b>Totalt</b>	<b>22,9</b>	<b>14,9 (6,8)</b>	<b>20,5</b>	<b>12,7 (5,2)</b>

## Fördelning av kostnadsförda totala ersättningar

	2025		2024	
	Fast ersättning	Rörlig ersättning	Fast ersättning	Rörlig ersättning
Anställda i ledande position, 4 personer (4)	10,3	0,0	8,9	0,0
Övrig personal, 12 personer (11)	9,3	1,6	8,8	1,1
<b>Totalt alla anställda, 16 personer (15)</b>	<b>19,6</b>	<b>1,6</b>	<b>17,8</b>	<b>1,1</b>

## Ersättningar under året

	2025	2024
Utbetalda ersättningar under räkenskapsåret	21,2	18,9
- varav intjänade under räkenskapsåret	19,6	17,8
- varav intjänade tidigare år	1,6	1,1

Till styrelsens ledamöter, som inte är anställda i bolaget, utgår arvode enligt bolagsstämmans beslut. Vid bolagsstämman i maj 2025 beslöts att styrelsen ska erhålla ett arvode om sammanlagt 1 829 000 kr (1 735 000).

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, kostnadseffektiv skadereglering och administration som kommer hela företaget till godo. Bolaget fokuserar inte på premievolyminom fastighetsförsäkringsrörelsen utan på det försäkringstekniska resultatet och kundnöjdhet. Därför finns ingen bonus för premievolyminom

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 2025 uppgår det sammanlagda bonusbeloppet till 1 705 654 kr (1 619 844) exkl skatter. Det sammanlagda beloppet fördelas mellan all bonusberättigad, fast anställd personal baserat på respektive anställds andel av den totala lönesumman. Bonusen är maximerad till ett belopp per anställd motsvarande högst 2,6 månadslöner.

## NOT 26 ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättningar och övriga förmåner under året, tkr	Lön och styrelse-ersättningsarvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensioner	Summa 2025	Summa 2024
Styrelsens ordf. Hans Benndorf till 2024-05-16	0				0	148
Styrelsens ordf. Henrik Rättzén	455				455	257
Styrelsens vice ordf. Carl-Johan Karstengren	325				325	184
Styrelsens vice ordf. Christina Holmbergh till 2024-05-15	0				0	112
Styrelseledamot, Camilla Fors	253				253	153
Styrelseledamot, Gustav Karner	253				253	230
Styrelseledamot, Tomas Hermansson	253				253	230
Styrelseledamot, Carl-Johan Kastengren till 2024-05-15	0				0	88
Styrelseledamot, Hans Sterte	253				253	230
Vd, Birger Lövgren till 2025-07-01	2 772		11	2 064	4 847	5 218
Vd, Jesper Andersson från 2025-05-12	2 270		13	696	2 979	0
Andra ledande befattningshavare	5 229		89	1 924	7 241	7 036
<b>Summa</b>	<b>12 061</b>	<b>0</b>	<b>113</b>	<b>4 684</b>	<b>16 857</b>	<b>13 886</b>

Verkställande direktören har en uppsägningstid om sex månader vid uppsägning från bolagets sida och sex månader vid egen uppsägning. Verkställande direktörens lön bestäms årligen av styrelsen. Ledande befattningshavares lön bestäms årligen av verkställande direktören. Övriga anställda följer de kollektivavtal som FAO ingått. Se även not 28.

## 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

	2025	2024
<b>Ingående bokfört värde</b>	<b>1,3</b>	<b>0</b>
Årets avsättning	- 1,3	1,3
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>0,0</b>	<b>1,3</b>

Avsättningen avser betald pensionspremie som ett tillägg till avgående vd:s anställningsavtal.

## NOT 29 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står	
Balanserade vinstmedel	6 889 785 165
Årets resultat	488 866 452
<b>Summa kronor</b>	<b>7 378 651 617</b>

## Styrelsen förslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till utdelningsberättigade försäkringstagare utdelas	200 302 643
I ny räkning överföres	7 178 348 974
<b>Summa kronor</b>	<b>7 378 651 617</b>

## NOT 30 HÄNDELSER EFTER BALANS DAGEN

Efter den 31 december 2025 har stridigheter i Mellanöstern utbrutit. Detta har ingen direkt påverkan på Brandkontorets verksamhet. Inte heller har Brandkontorets finansiella ställning påverkats, men om den turbulenta börsorn fortsätter kan bolaget komma att påverkas. Vi följer löpande utvecklingen och vi är trygga och väl rustade för eventuellt eskalerande negativ finansiell påverkan med hänvisning till det scenarior vi gjort i den årliga egna risk- och solvensbedömningen.

**Årsredovisningens innehåll blev klart och årsredovisningen  
undertecknades i Stockholm den 24 mars 2026**

*Henrik Rättzén*  
ORDFÖRANDE

*Carl-Johan Kastengren*  
VICE ORDFÖRANDE

*Camilla Fors Persson*  
STYRELSELEDAMOT

*Hans Sterte*  
STYRELSELEDAMOT

*Tomas Hermansson*  
STYRELSELEDAMOT

*Gustav Karner*  
STYRELSELEDAMOT

*Jesper Andersson*  
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

**Vår revisionsberättelse har avgivits den 24 mars 2026**  
KPMG AB

*Gunilla Wernelind*  
AUKTORISERAD REVISOR



# REVISIONSBERÄTTELSE

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 2025. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 18-38 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 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt lagen om årsredovisning i försäkringsföretag. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stockholms Stads Brandförsäkringskontor enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5:1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

### Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt 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 970,7 MSEK samt oreglerade skador om 105,2 MSEK uppgår totalt till 1 075,9 MSEK.</p> <p>Ej intjänade premier och kvardröjande risk består av allframtidförsäkring 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 4 319 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 1-17 samt 42-44. 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 revisionsord 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 2025 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 revisionsord i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stockholms Stads Brandförsäkringskontor enligt god revisorsord 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, medels-

förvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

#### **Revisorns ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 försummelse 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 8 maj 2025. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2019.

Stockholm den 24 mars 2026

#### **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 Wateraid, 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 Stiftelsen Nobel Center 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 Dahlgren Capital.

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

### Jesper Andersson

Jesper är född 1977 och har utbildning från Stockholms universitet inom bland annat matematik, ekonomi och juridik. Han har tidigare haft roller som affärsområdeschef och CFO på Folksam, samt varit vd för dotterbolaget Tre Kronor Försäkring. Senast var Jesper vd på Löf, regionernas ömsesidiga försäkringsbolag och tillträdde som vd på Brandkontoret 1 juni 2025.

## 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** Jesper Andersson

**IT-chef** Olle Hillbert

**Adminstratör** Nadja Reyes

**Ekonomichef** Eva Björsbo

**Redovisningsansvarig** Kristina Unger

**Ekonom** Eric McLain

**Systemutvecklare** Fredrik Hillbert

## FÖRSÄKRING

**Försäkringschef** 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 reduktion av skadekostnaden.

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

**Konsolideringsgrad** Konsolideringskapital i förhållande till premieinkomst för egen räkning.

**Konsolideringskapital** Beskattat eget kapital plus obeskattade reserver plus övertvärden 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 inflyttna premiebelopp utan korrigering för in- och utgående premiereserver.

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

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

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

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

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

**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 driftkostnadsprocent, netto.

**PROJEKTLEDNING OCH COPY** LOOPE AB. **FORMGIVNING** ANNA JONASON AB.  
**ILLUSTRATION** STINA WIRSÉN. **FOTO** JULIANA WOLF GARCINDO. **TRYCK** TÄBYKOPIA AB.

## 2026

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

## 2027

Valsammanträde: 6 april  
Ordinarie bolagsstämma: 13 maj  
Årsredovisning: april  
Delårsrapport: augusti

## 2028

Valsammanträde: 4 april  
Ordinarie bolagsstämma: 11 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