

Översta Förmedlingsbolaget AB

Q2 April – Juni 2024





VD har ordet

Andra kvartalet präglades av samma stora händelser som det första; förfäran över krig i Ukraina, tragedierna i Gaza, ekonomi och miljö. Men mitt i allt detta kom några få ljusglimtar som om inte annat, visar på att det finns hopp. OS lyckades även denna gång att skapa en känsla av global gemenskap, internationella beslut togs för att stötta utsatta länder och ekonomin började visa på återhämtning. Sen kom en sommar med en välbehövlig vila.

I Sverige var det tydligt att inflationen gått ner och trots Riksbankens försiktiga sänkning så skapades en förhoppning om mer rimliga räntor och rörligare bostadsmarknad. En förhoppning som förstärks av den senaste försiktiga sänkningen och löften om flera kommande. Det är tydligt att det är större aktivitet på marknaden även om det fortfarande är trogrörligt och försäljningar tar tid i många fall. Det hela är ett moment 22 där det är svårt att köpa om man inte redan sålt vilket gör att mycket stannar upp i beroenden av varandra. Här kommer vår prestation in i bilden – vid sidan av marknaden spelar nämligen vår egen insats en stor roll för att lösa upp knutar genom proaktivitet och genom att vara lösningsorienterade. Här kan koncernens olika delar och samarbetet mellan dem ha en avgörande roll. Det skulle naturligtvis vara viktigt för hela koncernen men framför allt SF.

Trots den avvaktande bostadsmarknaden har Ordna tagit flera steg framåt och har skapat betydligt högre intäkter, högre utväxling på marknadsföring och ser fram emot ett Q3 som förhoppningsvis kan börja visa på svarta siffror. Om tipsandet från SF fortsätter ta fart här efter sommaren – något vi själva styr över – så kan hösten bli väldigt rolig.

Under Q2 avslutades även ett spännande strategiskt samarbete mellan If och House:ID där If investerar i företaget. En affär som knappast kommit till utan koncernens etablerade relationer och som stärker ÖFABs långtgående samarbete med If. Det är även en tung bekräftelse för vårt engagemang i House:ID förstås och tar oss ett steg närmare att göra House:ID till standarden för digitala verktyg för ett enklare boende.

Du ser att det finns ljusglimtar som ger oss den extra energin att lyfta oss när hösten nu närmar sig och vi kan aktivera alla planer som lagts, alla förberedelser som vi gjort och vi är redo att explodera på marknaden när den väl tar än mer fart. Och det i alla koncernens fantastiska varumärken..



Andra kvartalet Svensk Fastighetsförmedling

Så kom den första räntesänkningen

Efter flera månader av mjukare retorik från Riksbanken angående framtida räntebana och sänkningar kom den 8:e maj så den första och efterlängta sänkningen. Som enskild händelse är det av stort symboliskt värde att vi nu går in i en annan typ av marknad efter två år av svag ekonomi, och framförallt mycket oro och ångslan hos kunder. Det visade sig snabbt genom att ett tydligt ökat intresse för bostadsaffärer, med fler visningar och kontakter, samt inte minst en ökning av antal affärer. Takten på marknaden under årets första halvår motsvarar den som var vårt senaste normalår, 2019.

Men fortsatt är det en succesiv och relativt långsam förändring av dynamiken på marknaden vi ser, ingen snabb förändring som bostadsbranschen gärna vill se. Det är också många av de intressenter som vill köpa bostad efter den första räntesänkningen som fått erfara att de först måste sälja sin befintliga bostad för att kunna få lån, vilket bidrar till takten på återhämtning, och storleken på utbud, som under kvartalet legat historiskt högt. I beaktande av utbudet ska man dock tänka på att bostäder generellt har längre försäljningstider nu än i tidigare högkonjunktursmarknader, så det bakomliggande är fullt naturligt.

Prisbilden har i kvartalet varit positiv, med en per månad tydlig ökning på alla bostadslag och över hela landet. Under året som helhet förväntar vi oss en prisökning i spannet 3-5%, där ett ökat intresse hålls tillbaka av ett stort utbud på marknaden.

De tydliga mål som vi haft för året som helhet med fokus på antal möten – 75.000 på helåret, har även i andra kvartalet varit i fokus på genomförande och leverans, och vi ligger i takt med målen per

halvårsskiftet, vilket ger oss en bra grund för framtida affärer.

Vi gjorde 6.185 affärer i kvartalet, vilket är 13% fler affärer än Q2 2023, och omsättningen för våra butiker var 304,7 miljoner, vilket är upp 20% i jämförelse med samma kvartal året innan. Under perioden gjordes 8.472 nya förmedlingsuppdrag, vilket är en ökning med 16% jämfört med Q2 2023.

Antal kundmöten i kvartalet hamnade på 18.109 st, vilket är en ökning med 29% jämfört med motsvarande kvartal 2023. Av dessa möten var 48% egengenerade av mäklarna och 52% kom från leads via kedjans olika kanaler. Andelen leads i kvartalet hamnade på 22.535 st vilket motsvarar en ökning med 21% jämfört med samma period 2023, drivet av ett stort fokus på leads och konvertering på SFAB under årets inledning.

Under kvartalet hade vi en marknadsandel på 11,9%, en ökning från första kvartalets 11,6%, vilket fortsatt ger oss en 3:e placering i storlek på marknaden. Under kvartalet var vi framför allt starkare under april och maj, medan juni var något svagare. Precis som tidigare är det bostadsrätter som är vår akilleshäla – där marknadsandelen ligger avsevärt lägre än den för villa/fritidshus. Det har också en geografisk bäring med vår relativa svaghet på storstadsmarknaderna.

Under kvartalet har omsättningen ökat tydligt för våra Bobutiker, vilket är välbehövligt efter ett par år med svag ekonomi. Men fortsatt är återhämtningen inte på en sådan nivå att det hämtar hem tidigare tapp. Dock är en kraftigt ökad omsättning jämfört med föregående år, tillsammans med det nya avgiftssystemet som baseras på föregående månads försäljning, en bra grund för att fler Bobutiker ska kunna leverera positiva siffror under året.



Vår verksamhet i Spanien möter en fortsatt stark marknad med en hög aktivitetsnivå bland kunder. Det börjar åter märkas fler intressenter från Sverige, även om det fortsatt är så att de flesta av våra affärer görs av andra nationaliteter. Flera av våra Bobutiker i Spanien har under årets inledning växt i antalet medarbetare, och omsättningen i kvartalet ligger klart över föregående års motsvarande siffror.

Ett axplock från kvartalet:

- Ledarkonferens med fokus på affären och affärsgenomgångar.
- Aktivering av såväl mäklare, som mot säljare och spekulanter genom vår Visningsvecka i maj, vilket ledde till rekord i antal visningar på enskild vecka.
- Samlat alla vinnare i säljtävlingen "Rivstart" för ett inspirerande och motiverande dygn tillsammans.
- Affärsgenomgångarna nu i full drift inom alla affärsområden, där vi nu börjar kunna jämföra utfall och aktiviteter mellan olika kvartal.
- För att underlätta framtida budget och planeringsarbete för våra FO påbörjades en större ombyggnad av vår FMS, som kommer kunna tas i drift under fjärde kvartalet och kommande budgetarbete inför 2025.
- Löpande modifieringar av vårt statistikverktyg PBI, för våra affärsgenomgångar.
- Fokus på centrala aktiviteter har legat på våra tre fokusområden – "Sälj in your face", "Franchisekoncept" och Aktiv Matchning – för att stärka affären, ledarskapet, lönsamheten för kontoren och fler möten för mäklarna.
- Genom att samordna och fokusera koncernerbjudande mellan bolagen inom ramen för säljtävlingen Champions League, som pågår hela året, har vi lyckats höja tipskvoten till Ordna, samt kraftigt öka aktiveringsgraden av Hus-ID via House-ID.
- Kundcenter en allt viktigare kugge för allt fler Bobutiker och mäklare, både för att skapa möten och för att avlasta mäklar-koordinator tjänsten.

- Under maj lanserades första versionen av vår nya tjänst Flyttklar, som hjälper köpare med en rad olika tjänster kring flytt och städ.
- Flera nya, samt omarbetade funktioner, och dessutom ny layout på vår KVS för att underlätta mäklarens dagliga arbete.
- Påbörjat spansk version av PBI baserad på deras affärsmodell och intäkter i EURO.

KPI:er Region/FO/Bobutik/Mäklare

Tryck på + för nästa nivå

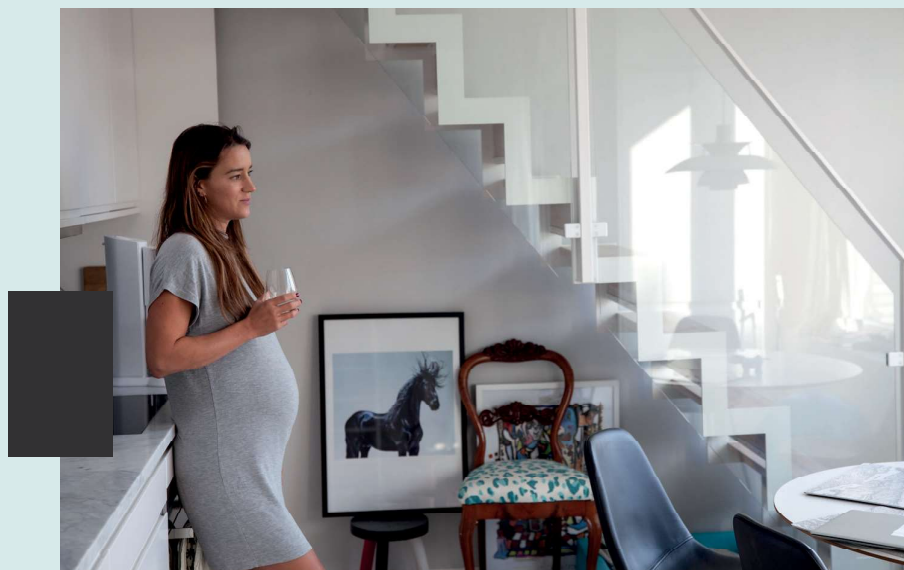
Region	Antal Möten	vs. Fg år	vs. Mål
Mitt	4 953	↑ 35 %	↑ 32 %
Norr	2 734	↑ 38 %	↑ 46 %
Spanien	120	↑ 145 %	
Syd	2 377	↑ 34 %	↑ 5 %
Väst	3 811	↑ 46 %	↑ 26 %
Öst	4 920	↑ 31 %	↑ 7 %

Andra intressanta nyckeltal för kvartalet:

–Ökningen i antal möten (+29%) och nya FU (+17%) är markant, och ger en guidning över kommande affärer under hösten.

–64% av våra skickade banktips gick i perioden till vårt systerbolag Ordna Bolån, vilket är klart upp i jämförelse med första kvartalet i år. Tipsnivån har under perioden legat betydligt högre än vårt historiska snitt, men det är stora regionala skillnader i tipsandet, och även om takten i ökning varit rejäl ligger den fortsatt klart under vårt långsiktiga mål om 1,5 skickat tips till Ordna per bostadsaffär.

–Aktiveringsgraden av House:ID har ökat markant och låg i kvartalet på för oss rekordhöga 44,8%, att jämföra med då rekordhöga 40,9% i första kvartalet.



Andra kvartalet Ordna AB

Bolån

Ansökningsvolymen steg med 9% jämfört med Q2 2023, och med 2% jämfört med Q1 2024. Under Q2 var marknadsföringskostnaderna samtidigt 54% lägre än under Q2 2023. Q1s rekordmånader i samarbetet med Svensk Fastighetsförmedling överträffades under Q2. Anledningen är en tydlig fokus på Ordna-samarbetet från Svensk Fastighetsförmedlings sida och att affärsnyttan för mäklarna har förtydligats genom användning. Samtidigt går marknadsföringen bra och Ordna kan växa genom den kanalen med ett positivt bidrag till helheten.

Utbetald volym Q2 steg med 2% jämfört med Q2 2023, och 27% jämfört med Q1 2024.

Omsättningen Q2 steg med 16% jämfört med Q2 2023, och 41% jämfört med Q1 2024.

Bolån	Q2, -24 vs -23 YoY	Q2 -24 vs Q1 -24 QoQ
Ansökningsvolym	+ 9%	+ 2%
Utbetald volym	+/- 0%	+ 27%
Omsättning	+ 16%	+ 41%

Privatlån

Omsättningen från privatlåneaffären steg 103% under Q2 jämfört med Q1, och 6% jämfört med Q2 2023. Även in i Q3 ser siffrorna mycket bättre ut. En intern faktor till förbättringen var att vi under Q1 började jobba med aktiviteten i gruppen och ändrade på den till det tydligt bättre. Den andra faktorn är extern och handlar om att vissa banker på nytt verkar vilja låna ut pengar nu när ränteläget och den svenska ekonomin har stabiliserats. Verksamheten bidrog med ett positivt täckningsbidrag.

Några highlights under kvartalet

- Mot slutet av kvartalet började vi se tydliga förbättringar i affären – omsättning och resultat – och det har hållit sig in i Q3.
- Även under Q2 såg vi en tydlig förbättring i relationen med Svensk Fastighetsförmedling. Ansökningsvolymen upp 34% YoY.
- Den nya hemsidan färdigutvecklades (rullas ut under Q3).
- Ordna får fortsatt mycket medialt utrymme. Ordna är nu vid sidan av sju-åtta banker en av "institutionerna" som rapporterar in till Infront och är därmed en del av "marknadens förväntningar" som alla svenska medier refererar till.
- ROAS förbättrades ytterligare (tre kvartal i rad) och var kraftigt positiv under Q2.

Under Q2 var omsättningen från bolåneaffären upp 16% jämfört med samma period året innan, och privatlån var upp 6%. Omsättningen under Q2 landade på 7,1 miljoner, jämfört med 4,6 miljoner under Q1 (+54%), och jämfört med 6,4m miljoner under Q2 2023 (+10%). Vi har haft stort fokus på att öka omsättningen framåt för att nå lönsamhet. Tipsandet från Svensk Fastighetsförmedling är av största vikt för att lyckas med det, samt att Ordna även kan växa med lönsamhet genom marknadsföringen. Marknadsföringskostnaderna och personal-kostnaderna är de största kostnadsposterna. Rörelseresultatet (EBIT) hamnade på -4,3 miljoner under Q2 jämfört med -5,0 under Q1, och jämfört med -5,5 miljoner under Q2, 2023 (-23%).

Koncernen Översta Förmedlingsbolaget AB

Resultat i korthet

	2024 April-Juni	2023 April-Juni	2024 Januari-Juni	2023 Januari-Juni
Nettoomsättning	44 522	44 940	85 080	105 053
Rörelseresultat innan avskrivningar (EBITDA)	-7 834	-9 143	-20 740	-5 350
Avskrivningar	-5 690	-4 364	-11 322	-8 721
Rörelseresultat (EBIT)	-13 524	-13 507	-32 062	-14 071
Resultat från finansiella poster	57	7 188	-250	27 444
Resultat efter finansiella poster	-13 467	-6 319	-32 312	13 373
Skatt	406	1 406	812	-188
Resultat efter skatt	-13 061	-4 913	-31 500	13 185
Minoritetsandel	-1 614	-2 032	-3 499	-4 624
Kassaflöde	-28 810	-18 476	-40 476	44 409
Resultat per aktie	-9,77	-2,46	-23,89	15,19

Siffrorna i rapporten avser hela koncernen. Översta Förmedlingsbolagets särredovisas inte i denna rapport.

Väsentliga händelser under andra kvartalet

- Nettoomsättning minskade med knappt 1 % i Q2 jämfört med motsvarande kvartal föregående år och ökade med 9,8 % jämfört med Q1 2024.
- Rörelseresultatet (EBIT) för andra kvartalet är oförändrat jämfört med motsvarande kvartal föregående år och 5,4 mkr bättre än Q1 2024.
- Resultat från intresseföretag har påverkat koncernens resultat med -1 020 tkr under årets andra kvartal.

Finansiell information

Personal och organisation

Antalet anställda medarbetare i koncernen uppgår 2024-06-30 till 104 st. Motsvarande siffra för per 2023-12-31 var 94 st.

Företagsledningen utgörs av CEO, CFO, CXO, CPCO samt Head of legal. I koncernledningen ingår även CEO för dotterbolaget Ordna AB och vVD i dotterbolaget Svensk Fastighetsförmedling AB.

Likviditet och finansiering

Per balansdagen 2024-06-30 uppgick likvida medel till 142 927 tkr jämfört med 183 404 den 31 december 2023. Likvida medel inkluderar Banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar.

Per balansdagen 2024-06-30 uppgick de långfristiga skulderna till 13 754 tkr jämfört med 18 254 den 31 december 2023.

Eget Kapital

Antal aktier uppgick vid balansdagen 2024-06-30 till 1 172 159 st. Aktiekapitalet uppgick vid balansdagen till 11 721 590 kr.

Aktien

Aktien handlas endast internt inom kretsen anknutna personer till Översta Förmedlingsbolaget AB. Handeln sker på pepins.com. Antalet aktieägare är i dagsläget 627 st.

Kursen har under andra kvartalet ökat till en snittkurs på 165 kr, vid senaste handelstillfället i juni var kursen 175 kr.

Kursen uppgick till 160 kr under Q1 2024. Under andra kvartalet bytte 5 397 st aktier ägare genom handeln på Pepins.

Ekonomiska Rapporter

Koncernens Resultaträkning	2024 April-Juni	2023 April-Juni	2024 Januari-Juni	2023 Januari-Juni
Omsättning	44 522	44 940	85 080	105 053
Övriga externa kostnader	-22 247	-28 709	-48 605	-62 687
Personalkostnader	-30 109	-25 374	-57 216	-47 716
Avskrivningar	-5 690	-4 364	-11 322	-8 721
Rörelseresultat (EBIT)	-13 524	-13 507	-32 062	-14 071
Resultat från finansiella poster				
Resultat från intressebolag	-1 020	-446	-1 928	-877
Realisationsresultat	0	7 601	0	28 470
Ränteintäkter & utdelningar	1 439	585	2 476	752
Räntekostnader	-362	-552	-798	-901
Resultat från finansiella poster	57	7 188	-250	27 444
Resultat efter finansiella poster	-13 467	-6 319	-32 312	13 373
Beräknad skatt	406	1 406	812	-188
Resultat efter skatt	-13 061	-4 913	-31 500	13 185

Siffrorna i rapporten avser hela koncernen. Översta Förmedlingsbolagets särredovisas inte i denna rapport.

Ekonomiska Rapporter

Koncernens Balansräkning	2024-06-30	2023-12-31
Tillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar		
Balanserade utgifter	3 956	3 487
Varumärke	84 922	90 195
Goodwill	42 221	47 170
Inventarier	16 161	16 448
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intressebolag	7 847	7 735
Fordringar hos intresseföretag	2 530	2 530
Andra långsiktiga värdepapper	24 447	24 447
Uppskjuten skattefordran	782	782
Andra långsiktiga fordringar	4 297	4 310
Summa Anläggningstillgångar	187 163	197 104
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	9 009	12 436
Fordran hos intressebolag	0	4 706
Skattefordran	10 705	7 886
Övriga korta fordringar	1 818	2 230
Förutbetalda kostnader upplupna intäkter	24 803	21 189
Kortfristiga placeringar	25 000	25 000
Kassa Bank	117 927	158 403
Summa Omsättningstillgångar	189 262	231 850
Summa Tillgångar	376 426	428 954

Siffrorna i rapporten avser hela koncernen. Översta Förmedlingsbolaget särredovisas inte i denna rapport.

Ekonomiska Rapporter

Koncernens Balansräkning	2024-06-30	2023-12-31
Eget kapital		
Aktiekapital och tillskjutet kapital	73 776	73 776
Balanserade vinster	208 358	249 949
Summa Eget kapital	282 134	323 725
Minoritetsintressen	6 222	6 423
Eget kapital i koncern	288 356	330 148
Avsättningar		
Avsättning för uppskjuten skatt	22 189	22 995
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	3 204	2 903
Summa avsättningar	25 393	25 899
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	13 500	18 000
Övriga skulder	254	254
Summa Långfristiga skulder	13 754	18 254
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	10 500	12 000
Levskulder	4 071	12 400
Aktuell skatteskuld	5 637	3 948
Övriga korta skulder	28 715	26 306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 923	54 653
Summa Kortfristiga skulder	47 321	54 654
Summa Skulder och Eget kapital	376 426	428 954

Stockholm 2024-09-03

Ledningen & Styrelsen för Översta Förmedlingsbolaget AB

Kvartalsrapporten har inte granskats av bolagets revisorer.