

# Översta Förmedlingsbolaget AB

Q4 oktober - december 2024





## VD har ordet

Det börjar bli allt svårare att komma ihåg ett år där det inte var extrema omständigheter för bostadsmarknaden; pandemier, krig, inflation, räntehöjningar. Alla är saker som antingen sätter fart på eller helt stänger av handeln med bostäder. 2024 var ett tufft år för bostadsmarknaden, som en fortsättning av ett tuffare år. Det har satt sina spår i alla våra verksamheter. Men om året började i moll så slutade det med betydligt högre förhoppningar om ljusning. Hårt arbete, strategisk planering, stora satsningar på förbättringar för kunder och medarbetare i kombination med sjunkande inflation och stadigt sjunkande räntor satte fart på bostadsmarknaden som nådde nästan normala nivåer under hösten. Det gjorde att alla våra bolag inom Korall fick syre och t.ex. Ordna visade på några av sina starkaste resultat någonsin.

Jag har nog aldrig längtat efter normalitet som nu. 2025 ser ut att kanske kunna bli ett mer normalt år. Vi ser att räntorna fortsätter ner och att det uppdämda intresset för att byta bostad börjar ta fart. Men vi förväntas oss ingen explosion likt den efter pandemin, inga

galna prisökningar på 20%. Mer en stadig prisökning på 5-7%, mer aktivitet och en dröm om 7-8000 fler bostadsaffärer. Det vore skönt att kunna omsätta allt det hårda arbete vi har gjort för att stärka Svensk Fastighetsförmedling i form av struktur, franchisekoncept och verktyg i kundnytta för fler. Ordna har gjort om sitt arbetssätt till att innefatta rådgivning, på riktigt, och även om bankpanelen läggs om så kommer Ordna in i året fyllt av självförtroende och en tydlig riktning. House:ID har under 2024 tagit ännu fler steg mot visionen att bli en branschstandard, bland annat genom en ny stark samarbetspartner i If, och slutade året med bra utveckling.

Det finns all anledning att se optimistiskt på 2025, men vi har inte glömt 2024. Vi måste fortsätta att prioritera hårt, bara sjösätta det som ger resultat direkt och ha ett fortsatt stort fokus på styrkan i enighet, och styrkan i att tro på vår egen förmåga att bidra till varandras affärer, även 2025. Och hela tiden vara beredd på nästa stora världshändelse som påverkar vår affär. För det kommer alltid något nytt, det har de senaste åren lärt oss.

# Koncernen Översta Förmedlingsbolaget AB

## Resultat i korthet

	2024 Okt-Dec	2023 Okt-Dec	2024 Helår	2023 Helår
<b>Nettoomsättning</b>	<b>45 872</b>	<b>43 009</b>	<b>178 418</b>	<b>190 506</b>
Rörelseresultat innan avskrivningar (EBITDA)	-4 845	-10 859	-21 804	-22 371
Avskrivningar	-5 881	-5 676	-22 933	-18 849
<b>Rörelseresultat (EBIT)</b>	<b>-10 726</b>	<b>-16 536</b>	<b>-44 737</b>	<b>-41 220</b>
Resultat från finansiella poster	-320	1 820	-852	29 264
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-11 045</b>	<b>-14 716</b>	<b>-45 589</b>	<b>-11 956</b>
Skatt	2 034	929	3 252	1 690
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-9 012</b>	<b>-13 786</b>	<b>-42 337</b>	<b>-10 266</b>
Minoritetsandel	-1 360	-3 439	-4 859	-8 063
Kassaflöde	4 498	-13 153	-39 445	-19 985
Resultat per aktie	-6,53	-8,83	-31,97	-1,88

### Utvecklingen under fjärde kvartalet 2024

- Nettoomsättning 45 872 tkr (43 009 tkr) en ökning med 6,6 % jämfört med föregående år.
- Rörelseresultatet innan avskrivningar (EBITDA) -4 845 tkr (-10 859 tkr)
- Rörelseresultatet (EBIT) -10 726 tkr (-16 536 tkr)
- Resultat från intresseföretag har påverkat koncernens resultat med -776 tkr under kvartalet.
- Kassaflöde från den löpande verksamheten 6 605 tkr (-6 379) tkr

### Utvecklingen under helåret 2024

- Nettoomsättning 178 418 tkr (190 506 tkr) en minskning med 6,5 % jämfört med föregående år.
- Rörelseresultatet innan avskrivningar (EBITDA) -21 804 tkr (-22 371 tkr)
- Rörelseresultatet (EBIT) -44 737 tkr (-41 220 tkr)
- Resultat från intresseföretag har påverkat koncernens resultat med -3 549 tkr.
- Kassaflöde från den löpande verksamheten -15 598 tkr (-19 985 tkr)
- Ordna har tillskjutits 15 mkr i aktieägartillskott, respektive ägare har svarat för sin ägarandel.

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



# Fjärde kvartalet Svensk Fastighetsförmedling

## Slutspurten av året: Ett nytt normalläge

Med ett antal räntesänkningar i ryggen och en dubbelsänkning i slutet av året, kombinerat med en inflation som stadigt sedan våren 2024 ligger under Riksbankens målbild, har det skapats en bostadsmarknad under hösten som låg ungefär 20 procent högre i volym än föregående år. Det betyder att det verkligen gjordes affärer, och vi låg under hösten ganska nära en normaliserad takt i antal bostadsaffärer per månad.

Men fortsatt är också kostnaderna att leva och bo klart högre än de var under "nollränteåren" 2014-2022. Så det är en hård omställning för många. Samtidigt närmar sig konsumenttröskeln nu en historiskt sett normal-nivå. Och vi kan nog förvänta oss en normalisering på konsumenttröskeln runt 3-3,5 procent framöver – helt enkelt det nya normala!

Som helhet blev 2024 ett år av återhämtning. Efter en försiktig start såg vi en starkare höst med stigande priser och ett markant ökat antal affärer. På Svensk Fastighetsförmedling förutspådde vi en prisuppgång på 3-5 procent för året, och vi kan konstatera att detta span har infriats för samtliga bostadstyper.

Under fjärde kvartalet gjordes det 22 procent fler bostadsrättsaffärer, 18 procent fler villaaffärer och 28 procent fler fritidshusaffärer i Sverige jämfört med tredje kvartalet 2023. Vi kan också konstatera att det under andra halvåret 2024 gjordes fler villaaffärer i Sverige än det gjordes under rekordåren 2020 och 2021.

Den återhämtning av aktivitet vi såg under sista månaderna 2024 är att betrakta som en normalnivå i en historisk jämförelse, vilket bådar

gott för kommande aktivitetsnivåer under 2025.

Även om utbudet under kvartalet fortsatt var stort så var nytilskottet av bostäder lägre än under ett normalår. Men med längre försäljningstider kommer vi under lång tid framöver se längre säljtider än de vi varit vana med från den lite dopade perioden 2014-2022. Men det stora utbudet, kombinerat med ett succesivt ökat intresse balanserade prisutvecklingen.

Vi hade tydliga mål för året som helhet med fokus på antal möten – 75 000 på helåret, men mötesaktiviteten gick ned dramatiskt från andra delen av november, vilket gjorde att kvartalets mål inte nåddes fullt ut, och således inte heller helårs målet för möten, som annars låg väl i fas under de första tre kvartalen. Trots det ökade mötestakten i kvartalet rejält i jämförelse med året innan.

Vi gjorde 5 562 affärer i kvartalet, vilket är 23 procent fler affärer än Q4 2023. Störst procentuell ökning i volym kommer i kvartalet från Affärsområde Mitt, som ökade 34 procent jämfört med motsvarande kvartal 2023. Omsättningen för våra butiker summerades till 262 miljoner, vilket är upp 29 procent i jämförelse med samma kvartal året innan. Under perioden tecknades 5 606 nya förmedlingsuppdrag, vilket är en ökning med 10 procent jämfört med Q4 2023.

Antal kundmöten i kvartalet hamnade på 13 542 st, vilket är en ökning med 17 procent jämfört med motsvarande kvartal 2023. Av dessa möten var 49 % egengenererade av mäklarna och 51% kom från leads via kedjans olika kanaler. Andelen leads i kvartalet hamnade på 16 995 st vilket motsvarar en ökning med 4 procent jämfört med samma period 2023.



Under kvartalet hade vi en marknadsandel på 12,0 procent, en minskning från tredje kvartalets 12,1 procent, vilket innebär en stabil 3:e placering i storlek på marknaden. Men samtidigt i jämförelse med fjärde kvartalet 2023 innebär det en rejäl ökning, då vi då hade en marknadsandel på 11,5 procent.

Den starka ökningen av omsättning för kontoren i kvartalet, såväl som på helåret innebar en välbehövlig återhämtning för många franchisetagare. Totalt sett ökade intäkterna i kedjan på den svenska marknaden under året med en bra bit över 200 mkr.

Vår verksamhet i Spanien utvecklas löpande med fler områden, och under fjärde kvartalet gjorde vi klart med nya franchisetagare som öppnar på Teneriffa.

Försäljningen i Spanien ligger under kvartalet 23 procent högre än föregående år, och omsättningen för Bobutikerna ligger 54 procent över motsvarande kvartal 2023.

#### Ett axplock från kvartalet:

- Slutspelet fortsatte i vår koncerngemensamma säljtävling "Champions League", och vinnare kunde efter "omspel" koras först i januari 2025.
- Affärsgenomgångar i samtliga affärsområden, och med pilot för uppdaterat underlag för affärsgenomgång som blir ny standard från 2025.
- Visningsvecka höst –aktivering spekulanter i oktober. Fokus på att "minska lagret"
- Budgetprocess för SFAB.
- Budgetprocess för våra FO med hjälp av ny FMS och målkalkylator.
- Samling av alla vinnare i (F)Utmaningen på The Lamp i Norrköping för inspiration och hyllningar.
- Fortsatt fokus på centrala aktiviteter inom våra tre fokusområden – "Sälj in your face", "Franchisekoncept" och Aktiv Matchning – för att stärka affären, ledarskapet, lönsamheten för kontoren och fler möten för mäklarna.
- Taktisk marknadsföringskampanj i spåren av räntesänkningar och ökad aktivitet på marknaden på temat "det är rätt läge att agera nu". Parallellt har vi fortsatt vår varumärkeskampanj i olika rörliga digitala medier för att stärka vår attraktionskraft och över tid generera fler kundmöten.
- Över jul/nyårshelgen ny aktivering på Hemnet och andra affärsnära kanaler för att attrahera både spekulanter såväl som nya säljare.
- Fortsatt utveckling av Kundcenter, med ökad leverans och ökad andel affärer på de leads som levereras.
- Första dellerans av systemstöd för vår utvecklade Aktiv matchning

- Vårt Acceleratorprogram genererade hela 160 kreativa och smarta bidrag från alla delar av landet
- Vår TA team var aktiva hela vägen in mot jul på våra olika lärosäten
- Planering och förberedelser för Kickoff 2025 i Åre.

#### Andra intressanta nyckeltal för kvartalet:

–Framtida affärer är ju sprunget ur hur många möten vi går på. Försäljning speglar tidigare aktiviteter, och i kvartalet ser vi en ökning av mötestakt i Affärsområde Väst på hela 31 procent, men tätt följt av Syd som ökade 21 procent och Norr som ökade 20 procent.

#### KPI:er Region/FO/Bobutik/Mäklare

Tryck på + för nästa nivå

Region	Antal Försäljningar	vs. Fg år
⊕ Mitt	1509	↑ 34 %
⊕ Norr	1107	↑ 19 %
⊕ Syd	699	↑ 27 %
⊕ Väst	1044	↑ 24 %
⊕ Öst	1203	↑ 13 %

–Effekten från vår koncerngemensamma tävling Champions League var tydlig med rekordhöga 76,5 procent av våra totalt skickade banktips som gick till vårt systerbolag Ordna Bolån i kvartalet. Även om det fanns stora regionala skillnader i tipsandet noterade vi en klar effekt av vår genomförda tävling med ett förändrat tipsbeteendet.

–Aktiveringsgraden av House:ID sjönk något i kvartalet till 38,5 procent med en liten övervikt i andel för aktivering av bostadsrätter. Även för House:ID aktivering är det stora skillnader mellan våra olika affärsområden, och ner på FO områden. Men det är glädjande att se att de som verkligen fokuserat och prioriterat lyckats nå aktiveringsgrad på 100 procent. Sett över helåret 2024 var aktiveringsgraden för House:ID 42,2 procent.



# Fjärde kvartalet Ordna AB

## Bolån

Ansökningsvolymen under Q4 steg med 32% jämfört med Q4 2023 (YoY), och sjönk 7% jämfört med Q3 2024 (QoQ). Tillväxten kom delvis från ett allt starkare samarbete med Svensk Fast även om marknads-sidan bidrog mer till tillväxten.

Under Q4 var marknadsföringskostnaderna 4% högre än under Q4 2023. Under Q4 var lönsamheten (ROAS) något högre än det tidigare rekordkvartalet Q3.

Utbetald volym Q4 steg med 71% jämfört med Q4 2023, och sjönk 5% jämfört med Q3 2024.

Omsättningen Q4 steg med 88% jämfört med Q4 2023, och sjönk 15% jämfört med Q3 2024.

Under kvartalet fördes diskussioner med bankerna som efter kvartalets slut mynnade ut i att vi inte kunde fortsätta samarbetena med våra primebanker. Under kvartalet stod de för en minoritet av vår omsättning från bolån och en än mindre andel av omsättningen totalt. Efter kvartalets slut tog vi in en ny långgivare och vi har fört vidare samtalen med andra banker som är intresserade av ett samarbete med Korall.

Bolån	2024Q4 vs 2023Q4 (YoY)	2024Q4 vs 2024Q3 (QoQ)
Ansökningsvolym	+ 32%	- 7%
Utbetald volym	+ 71%	- 5%
Omsättning	+ 88%	- 15%

## Privatlån

Omsättningen från privatlåneaffären steg 84% under Q4 jämfört med Q4 2023 (YoY), och steg 15% jämfört med Q3 (QoQ). Aktiviteten var under kvartalet god och bankerna visar samma stora intresse till att låna ut pengar.

## Några highlights under kvartalet

- Lönsamheten från marknadsföringen förbättrades ytterligare (femte kvartalet i rad).

- Vi la grunden för att börja digital marknadsföring av privatlåne-produkten.

- Vi har gjort systemmässiga förbättringar som underlättar för både handläggare och ledare att utföra sitt arbete och förbättra utfallet/försäljningen.

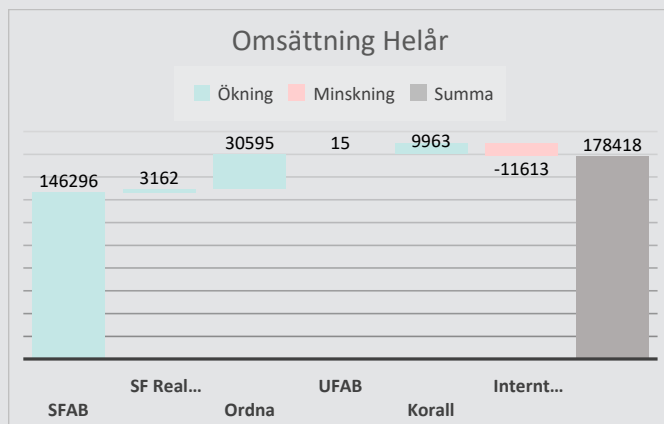
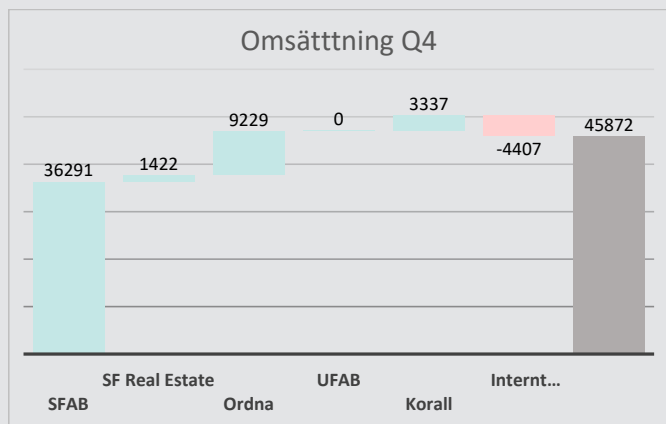
- Samtalen med bankerna föranledde ett större arbete kring vad vi faktiskt erbjuder våra bolånekunder (vårt kunderbjudande). Det har förtydligat kommunikationen internt och externt. Det ska noteras att, efter kvartalets slut, så har vissa Svensk Fast kontor svårt att förstå förändringen och vi jobbar aktivt med att överbrygga den utmaningen.

- Vi har lagt ännu mer energi på specialistbankssegmentet. Vår bolånetjänst är komplett i det segmentet och den är mycket uppskattad av våra banker och kunderna. Vi växer konstant och är en stor aktör. Enligt våra estimat så har vi 12% marknadsandel av alla utbetalda bolån inom segmentet kopplat till bostadsaffären. Det gör Korall till en viktig motpart för de banker som vill växa sin bolånestock och vill göra det på ett kostnadseffektivt och strukturerat sätt.

## Ekonomi

Under Q4 var omsättningen från bolåneaffären enligt ovan upp 88% jämfört med samma period året innan, och privatlån var upp 86%. Omsättningen under Q4 landade på 9,2 miljoner, jämfört med 4,9 miljoner under Q4 2023 (+86%) och jämfört med 9,6 miljoner under Q3 (-4%). Fokuset ligger på att driva omsättningen högre genom att bidra med kundnytta, mäklarnytta och banknytta. Marknadsföringskostnaderna och personalkostnaderna är de största kostnads-posterna. Rörelseresultatet (EBIT) hamnade på -2,1 miljoner under Q4, jämfört med -4,7 miljoner under Q4 2023 (-55%) och jämfört med -0,7 under Q3, 2024.

Finansiell rapportering



Omsättning (tkr)

**Investeringar**

- Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 6 605 tkr (-6 379 tkr)
- Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -763 tkr (-1 048 tkr)
- Periodens totala kassaflöde uppgick till 4 498 tkr (-13 152 tkr)

Utdrag ur kassaflöde	2024 Q4	2023 Q4	2024 Helår	2023 Helår
Rörelseflöde	2 867	-10 043	-16 148	-24 987
Förändring av rörelsekapital	3 739	3 664	550	-14 231
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>6 605</b>	<b>-6 379</b>	<b>-15 598</b>	<b>-39 218</b>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-763	-1 048	-3 354	50 108
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 345	-5 725	-20 493	-30 875
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>4 498</b>	<b>-13 152</b>	<b>-39 445</b>	<b>-19 985</b>

**Likviditet**

Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar uppgick till 143 959 tkr (183 403 tkr vid årsskiftet)

**Finansiering**

Per balansdagen 2024-12-31 uppgick de långfristiga skulderna till 10 754 tkr jämfört med 18 254 tkr föregående år

**Eget Kapital**

Antal aktier uppgick vid balansdagen 2024-12-31 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 626 st.

Kursen har under fjärde kvartalet ökat till en snittkurs på 185 kr. Under fjärde kvartalet bytt 5 588 aktier ägare på genom Pepins.

**Personal och Organisation**

Medelantalet anställda medarbetare i koncernen uppgick under 2024 till 101,5 st. Motsvarande siffra för 2023 var 89,1 st.

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

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

Ekonomiska Rapporter

Koncernens resultaträkning	2024 Okt-Dec	2023 Okt-Dec	2024 Helår	2023 Helår
Omsättning	45 872	43 009	178 418	190 506
Övriga externa kostnader	-21 362	-27 177	-94 017	-122 282
Personalkostnader	-29 355	-26 691	-106 205	-90 595
Avskrivningar	-5 881	-5 676	-22 933	-18 849
<b>Rörelseresultat (EBIT)</b>	<b>-10 726</b>	<b>-16 536</b>	<b>-44 737</b>	<b>-41 220</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Resultat från intressebolag	-776	-213	-3 549	-2 167
Realisationsresultat	0	-312	0	28 158
Ränteintäkter & utdelningar	713	3615	4 020	5 001
Räntekostnader	-257	-426	-1 324	-1728
Resultat från finansiella poster	-320	2 665	-852	29 264
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-11 045</b>	<b>-13 871</b>	<b>-45 589</b>	<b>-11 956</b>
Beräknad skatt	406	928	3 252	1 690
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-10 639</b>	<b>-12 943</b>	<b>-42 337</b>	<b>-10 266</b>

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



Ekonomiska Rapporter

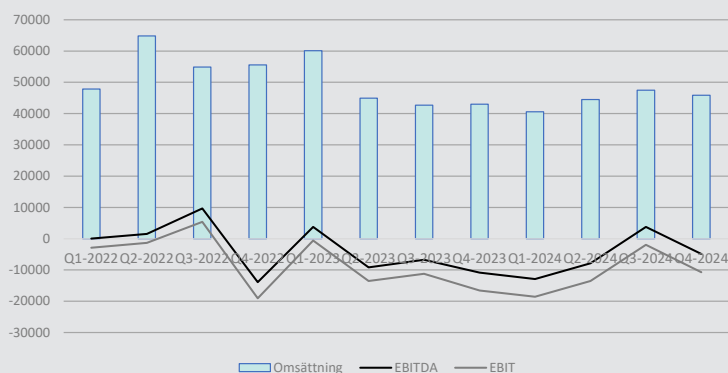
Koncernens balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
<b>Tillgångar</b>		
Immateriella anläggningstillgångar	123 018	140 852
Materiella anläggningstillgångar	14 492	16 448
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i intressebolag	4 393	7 735
Fordringar hos intresseföretag	2 530	2 530
Andra långsiktiga värdepapper	24 447	24 447
Andra långsiktiga fordringar	5 236	5 092
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>174 117</b>	<b>197 104</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kundfordringar	8 673	12 436
Övriga korta fordringar	4 901	14 821
Förutbetalda kostnader upplupna intäkter	30 013	21 189
Kortfristiga placeringar	50 000	25 000
Kassa Bank	93 959	158 403
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>187 546</b>	<b>231 850</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>361 663</b>	<b>428 954</b>

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

Ekonomiska Rapporter

Koncernens balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
<b>Eget kapital</b>		
Aktiekapital och tillskjutet kapital	73 776	73 776
Balanserade vinster	198 408	249 949
<b>Summa eget kapital</b>	<b>272 184</b>	<b>323 725</b>
Minoritetsintressen	6 512	6 423
<b>Eget kapital i koncern</b>	<b>278 696</b>	<b>330 148</b>
<b>Avsättningar</b>	<b>22 743</b>	<b>25 899</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	10 500	18 000
Övriga skulder	254	254
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>10 754</b>	<b>18 254</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	7 500	12 000
Levskulder	9 725	12 400
Övriga korta skulder	5 687	3 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 558	26 306
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>49 470</b>	<b>54 653</b>
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>361 663</b>	<b>428 954</b>

Utveckling de senaste 3 åren



Granskning

Kvartalsrapporten har inte granskats av bolagets revisorer.

Tidpunkter för kvartalsrapportering

Rapporten för Q1 - 2025 presenteras vid fysiskt ägarmöte 14:e maj 2025 samt publiceras samtidigt på Korallgroup.se

Stockholm 2025-03-10

Ledningen & Styrelsen för Översta Förmedlingsbolaget AB

Kvartalsrapporten har inte granskats av bolagets revisorer.