

Korall Group Kvartalsrapport Q2





Liza Nyberg

CEO Korall har ordet

Hösten märks på kvällar och morgnar och det är bara att konstatera att sommaren går mot sitt slut. Men även om jag kommer att sakna solsken och ljumma kvällar så finns det något uppfriskande med en krispig höstmorgon och kanske framförallt tanken på att bostadsmarknaden drar igång igen på allvar. Det kommer att bli en spännande höst.

Jag brukar alltid komma tillbaka från semestern full av optimism och i år är inte annorlunda. Vi kan se tillbaka på andra kvartalet 2025 och se att bostadsmarknaden i Sverige fortsatt visar tecken på stabilisering – men också försiktighet och längre säljtider, något som både utmanar och öppnar dörrar för strategiska möjligheter. Långa säljtider och marknaden ställer krav på mäklarna – det är då extra roligt att se att vi fortsätter att ta marknadsandelar. När marknaden är tuff är vi som starkast. Med det sagt så är det fortfarande väldigt tufft och vi kämpar för att både skapa tillväxt och ta marknadsandelar.

Samtidigt fortsätter Ordna att visa starkare resultat för varje år. Värt att notera är att det är utan en prime-bank i sin panel, något som vi verkligen tror kommer att falla på plats under hösten, och utan att SF bidragit med någon större mängd leads. Det framförallt genom att andra mäklarfirmors leads har exploderat. Allt fler mäklarfirmor ser vikten av att få med så många intressenter som möjligt i en budgivning och att det i slutändan gynnar dem enormt. Om man tittar på andra marknader i Europa där de har kommit längre med utvecklingen och etableringen av ett mellansteg mellan bank och låntagare i form av rådgivare kan man se att i flera länder uppgår den delen av affären till runt 40%. Och i Sverige har vi bara skrapat på den marknaden. Det känns förhoppningsfullt att vi sitter med den första etablerade aktören på vad som kommer att bli en enorm affär framöver.

Så om du saknar sommaren och dess ledighet för mycket kan du alltid trösta dig med att vi kan gå starka in i hösten. Och ta en uppfriskande morgonpromenad.

Koncernen

Korall group AB

Resultat i korthet

(TKR)	2025 April-Juni	2024 April-Juni	2025 Jan-Juni	2024 Jan-Juni	R 12 Juli-Juni
Nettoomsättning	50 330	44 522	95 874	85 080	189 212
Rörelseresultat innan avskrivningar (EBITDA)	-1 806	-7 834	-8 901	-20 740	-9 965
Avskrivningar	-5 747	-5 690	-11 490	-11 322	-23 101
Rörelseresultat (EBIT)	-7 553	-13 524	-20 391	-32 062	-33 066
Resultat från finansiella poster	-837	57	-1 810	-250	-2 412
Resultat efter finansiella poster	-8 390	-13 467	-22 201	-32 312	-35 478
Skatt	406	406	812	812	2 845
Resultat efter skatt	-7 984	-13 061	-21 389	-31 500	-32 633
Minoritetsandel	-505	-1 614	-1 943	-3 499	-5 059
Kassaflöde	-15 369	-28 811	-23 869	-40 476	-22 837
Koncernresultat per aktie	-6,38	-9,77	-16,59	-23,89	-23,52

Utvecklingen under andra kvartalet 2025

- * Nettoomsättning 50 330 tkr (44 522 tkr), en ökning med 13% jämfört med föregående år.
- * Rörelseresultatet innan avskrivningar (EBITDA) -1 806 tkr (-7 834 tkr), en förbättring med 6 mkr
- * Rörelseresultatet (EBIT) -7 553 tkr (-13 524 tkr).
- * Resultat från intresseföretag har påverkat koncernens resultat med -1 293 tkr under kvartalet.
- * Kassaflöde från den löpande verksamheten -15 369 tkr (-28 810 tkr).

Siffrorna i rapporten avser hela koncernen. Korall group AB särredovisas inte i denna rapport.

Svensk Fastighetsförmedling





Andra kvartalet SF

Förändrad dynamik i världspolitiken och interna utmaningar skapade ett svagare kvartal.

En märklig start på året, med en stark januari och en fortsättning där vi inte under första halvåret kom hela vägen fram till målbilden.

Under andra kvartalet har vi sett en fortsatt orolig omvärld, som accelererats genom diskussionerna och spekulationerna kring handelstullar från USA, samtidigt som de pågående konflikterna i mellanöstern och Ukraina periodvis intensifierats. Det har även lett till en orolig börs med hög variation på börskurserna. Och oro är aldrig bra för bostadsmarknaden.

Samtidigt har kassan i gemene mans plånbok stärkts under kvartalet, genom tidigare gjorda räntesänkningar samt skattesänkningar. Under slutet av kvartalet genomförde Riksbanken ytterligare en räntesänkning, men det hann inte påverka kvartalets aktivitet. Så de ekonomiska förutsättningarna för bostadsaffärer är egentligen avsevärt bättre än de var för ett år sedan, om man då bortser från att oron kring vår omvärld ligger som en svart skugga kring allt.

Men samtidigt har bostadsmarknaden visat styrka och stabilitet på många områden. Framförallt är det villamarknaden som fortsatt gå starkt under kvartalet, medan bostadsrättsmarknaden ligger efter föregående års volym.

Under andra kvartalet gjordes det 44 700 bostadsaffärer i Sverige, vilket innebär en oförändrad volym jämfört med samma kvartal 2024. Antalet bostadsrättsförsäljningar

minskade med 3%, medan villamarknaden ökade med 6% och fritidshus med 20%.

På bostadsrättsmarknaden är det framför allt mindre lägenheter, 1:or och 2:or som går trögt och drar ner siffrorna. Det är också ofta de som har högst omsättningshastighet, och det påverkar volymen kraftigt.

Trots trögheten – när vi passerat årets andra kvartal kan vi konstatera att årstakten på marknaden ligger på rullande 12 månader på 175 700 sålda bostäder – en klar ökning mot året innan och nära en historisk normalnivå.

Utbudet på marknaden fortsatte under kvartalet att ligga på rekordhöga nivåer, men nytillskottet av bostäder låg på en normal nivå. Under juni började en tendens att skönjas att framförallt villasidans utbud sjönk något.

Det stora utbudet, den fortsatta oron kring framtiden och att konsumtionen generellt i landet inte kommit igång fullt, trots en starkare ekonomi, verkar balansera för prisutvecklingen. Inför året spådde vi en prisuppgång under 2025 i spannet 5-7%, under kvartalet var den svagt ökande för villor och något sjunkande för bostadsrätter. För andra halvan av året förväntas priserna ligga relativt stilla.

Vårt fokus på att gå på fler möten ligger fast för 2025. Fler möten ger fler möjliga affärer framöver, och är ett mantra som vi jobbar vidare på.

För helåret är ambitionen 75 000 möten. Under första halvåret har mötestakten generellt legat på en hög nivå, och vi gick på 17 100 möten under andra kvartalet,



vilket är 2% lägre än 2024. Av kvartalets månader var det juni som stack ut med en ökad mötestakt.

Av dessa möten var 49% egengenerade av mäklarna och 51% kom från leads via kedjans olika kanaler. Andelen leads i kvartalet hamnade på 20 637 st, en minskning med 8% jämfört med samma period 2024.

”Omsättningen... landade på 297milj...”

Under andra kvartalet gjorde vi 6 025 affärer, vilket är 2% färre affärer än Q2 2024. Affärsområde Norr och Mitt låg några procent bättre i volym än föregående år, medan övriga låg under, med allra störst volymtapp i Affärsområde Öst. Omsättningen för våra butiker i andra kvartalet landade på 297 miljoner, vilket är oförändrat i jämförelse med samma kvartal året innan. Under perioden tecknades 7 595 nya förmedlingsuppdrag, vilket är en minskning med 7% jämfört med Q2 2024.

Vi upplevde under kvartalet en delvis utmanande marknad, men också att vi internt inte lyckats hålla fullt fokus på nya affärer och möten på den nivå som vi skulle behöva, och som våra franchiseområden budgeterat för.

Under kvartalet hade vi en marknadsandel på 12,4%, vilket fortsatt innebär en 3:e placering i storlek på marknaden. Men samtidigt i jämförelse med samma kvartal 2024 innebär det en minskning från 12,6%. Sett över rullande 12 månader är vår marknadsandel 12,5%, vilket är oförändrat mot föregående period. En positiv trend är dock att gapet mellan oss och LF som marknads-

tvåa ligger klart lägre under första halvåret och att vi periodvis ligger före dem.

Alla har nog väntat på tydlig återhämtning av marknad, och en positiv spiral av möten och försäljningar. Men konsumenternas oro kring framtiden och ovilja att konsumera skapar frustration, och gör det väldigt svårt att göra tydliga prognoser kring framtiden.

Som en konsekvens av en svag försäljning i kvartalet och ingen tydlig trend till stor förändring under närmsta tiden har vi under kvartalet påbörjat en stor förändring av kostnadsmassa och organisation på SFAB. Det har inneburit en påbörjad omställning till en mindre organisation, och totalt har det påverkat 11 roller och 7 fysiska personer, som kommer lämna organisationen.

Redan under andra halvåret innebär det minskad kostnadsmassa, men full effekt nås från 2026. Det innebär också en rad olika förändrade roller och nyttjande av resurser på SFAB, vilket gör att hela kartan av prioriteringar ritas om, med färre aktiviteter framåt men också ett tydligare fokus just på de som genomförs. Ledordet framåt är ”Nystart”.

Svensk Fastighetsförmedlings verksamhet i Spanien fortsatte att utvecklas under kvartalet på olika sätt. Nystarten i Madrid avbröts innan den kom igång, medan vi gjorde klart med en ny franchisetagare i Nerja. Flera av bobutikerna har också under perioden växlats personal, som kommer vara av godo på sikt, men påverkade aktiviteten i kvartalet.

Den spanska bostadsmarknaden står sig fortsatt stark, och i takt med en något bättre ekonomi för de flesta svenskar, börjar även intresset från dessa att göra affär i Spanien öka igen.



KPI:er Region/FO/Bobutik/Mäklare		
Region	Snittprovision	vs. Fg år
Mitt	48 956	3%
Norr	42 024	5%
Syd	49 063	1%
Väst	54 449	3%
Öst	52 239	-1%

Försäljningen i Spanien under första halvåret har ökat jämfört med föregående år, men i kvartalet ligger försäljningen 16% lägre än föregående år, drivet av en svag april. Omställningen för Bobutikerna är dock upp 3% jämfört med motsvarande kvartal 2024.

Ett axplock från kvartalet:

- Ledarkonferens
- Fortsatt starkt PR utrymme (SoV)
- Champion League 2025 påbörjades
- Introduktion av säljtävling "Sommarutmaningen" för ökad aktivitet under sommaren
- Lanserat grunden för aktivitet Visningsvecka, som skapat rekordstort engagemang hos våra Bobutiker.
- Vinnarna i första kvartalets Rivstart på lyckad tur till Sandhamn
- Aktiv matchning systemstöd Köpprofil lanserad
- Mjuklansering av vårt nya intranät "Revet"
- Marknadsföring i olika kanaler och olika syften -taktisk och varumärkesbyggande (play-kanaler)
- Olika typer av situationsanpassad kommunikation lanserad, inkl material inför sommaren.
- Första gruppen i vår nya SF Academy har genomgått sin utbildning med positiv feedback
- Fördjupat arbete med EVP i dialog med franchisetagare för att bygga attraktion för framtida medarbetare
- Högt användande av Varudeklarerat

Andra intressanta nyckeltal för kvartalet:

- Snittprovisionen ligger på de flesta marknader i nivå eller bättre än budget i kvartalet. Vi är lite duktigare på att ta betalt, men också med en tydlig viktning på villaaffärer.
- Tipsandet till vår bolånetjänst Ordna Bolån fortsatte under kvartalet att ligga på en låg nivå efter en tydligt ökande trend under 2024. Tipsande till samtliga våra bankpartners fortsatte minska under kvartalet. 46% av alla banktips går till Ordna.
- Ordna fortsatte under kvartalet att leverera tips på en hög nivå till våra mäklare. Fortsatt är det Nordea som levererar flest tips, men tätt följd av Ordna. SEB:s leads ligger under kvartalet på nästan en tredjedel av de som Ordna levererar.
- Aktiveringsgraden av House:ID sjönk kraftigt jämfört med samma kvartal 2024. Under kvartalet var aktiveringsgraden 38,5%. Aktiveringstappet är tydligt kopplat till ett antal Bobutiker som gått från hög aktiveringsgrad till en låg.

Ordna Bolån





Bolån	2025 Q2 vs 2025 Q1 (YoY)	2025 Q2 vs 2024 Q2 (QoQ)
Ansökningsvolym	- 20%	- 13%
Utbetald volym	- 43%	- 35%
Omsättning	+ 26%	- 33%

Andra kvartalet Ordna AB

Bolån

Ansökningsvolymen under Q2 sjönk med 20% jämfört med Q2 2024 (Year-on-Year), och sjönk med 13% jämfört med Q1 2025 (Quarter-on-Quarter). Utbetald volym sjönk med 43% YoY och sjönk 35% QoQ. Omsättningen steg dock med 26% YoY och steg 33% QoQ.

Omställningen till en ny bankpanel har förvisso inneburit lägre utbetald volym, men ännu större rekommendationskraft mot bankerna. Tidigare rekommenderade vi enskilda prime-banker, våra samarbetsbanker primärt, medan vi nu har öppnat upp för hela marknaden. Det är vi på Ordna som tillsammans med bolånekunden avgör vilken bank som är bäst, vilket styr bolånebeslutet. I utbetald volym, här, räknas endast den volym vi förmedlar direkt. Antal rekommendationer utanför vår panel har ökat explosionsartat förstås, från nära noll till närmare tusen i månaden.

Ansökningarna som vi väljer att fullgöra, och som räknas in här, passar bättre till vår panel och därmed blir större relevant volym utbetald. En meningsfull del av alla Sveriges bostadsköpare som behöver en speciallösning genom en specialistbank tar nu lån genom Ordna, vilket förklarar omsättningsökningen. Vår tjänst är mycket uppskattad av våra samarbetsbanker och vi jobbar nära dem för att driva affären ihop.

Under Q2 var marknadsföringskostnaderna 22% lägre än under Q2 2024. Under Q2 var lönsamheten (ROAS) rekordhög, med god marginal, drivet av förändringarna sedan årsskiftet.

Under det andra kvartalet tog affärerna som vi gör med andra mäklarfirmer fart. Vi hjälper alla Sveriges mäklarfirmer när deras traditionella banksamarbeten inte är behjälpliga. Vårt erbjudande är engagemang och en lösningsorienterad rådgivning.

Några highlights under kvartalet:

- Ny bolånechef (Affärsområdeschef Bolån) rekryterades, börjar 1 september.
- Samtal med storbank fortsätter, och flera prime-banker är intresserade.
- Svensk Fastighetsförmedling har förvisso inte anammat Rådgivning och fall-back lösningen tillräckligt väl (med färre tips som resultat) men antalet bolåneaffärer med specialistbankerna från Svensk Fastighetsförmedling har ökat.
- Strukturen för IT-utveckling och implementering har förbättrats genom omorganisation under en ny roll (intern förflyttning).
- Ett större AI-projekt drogs igång som inte bara ska bli bra för Ordna, men även fungera som ett modellprojekt som Korall kommer kunna dra nytta av.



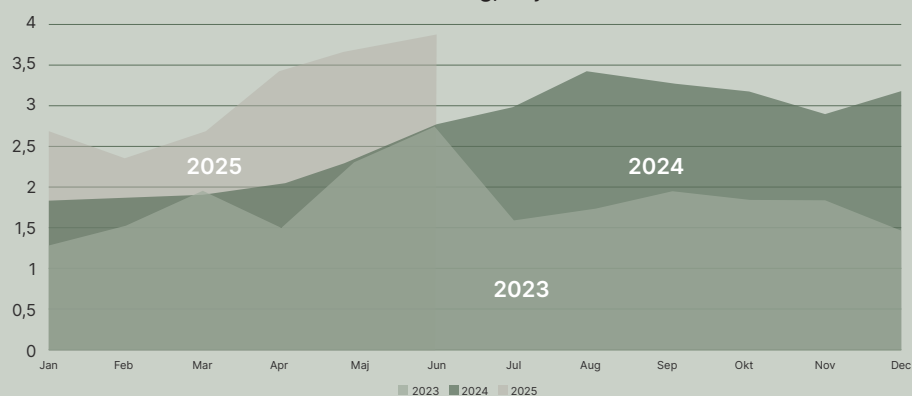
Privatlån

Omsättningen från privatlåneaffären steg 92% YoY och 52% QoQ. Aktiviteten var under kvartalet god och bankerna visade samma intresse till att låna ut pengar. Managerandet av verksamheten är god. Vi ser över strategin för H2, 2026, nu när lagstiftningen ska ändras.

Ekonomi

Omsättningen under Q2 landade på 11,0 mkr (miljoner kr), jämfört med 7,1 mkr under Q2 2024 (+55%) och jämfört med 7,6 mkr under Q1 (+43%). Fokus ligger fortsatt på att driva omsättningen högre, för att driva lönsamhet. Vi ser kontinuerligt över våra kostnader. Rörelseresultatet (EBIT) hamnade på -0,9 mkr under Q1, jämfört med -4,3 mkr under Q2 2024 (-79%) och jämfört med -3,7 mkr under Q1, 2025 (-76%). Kassaflödet landade på -0,3 mkr under Q2.

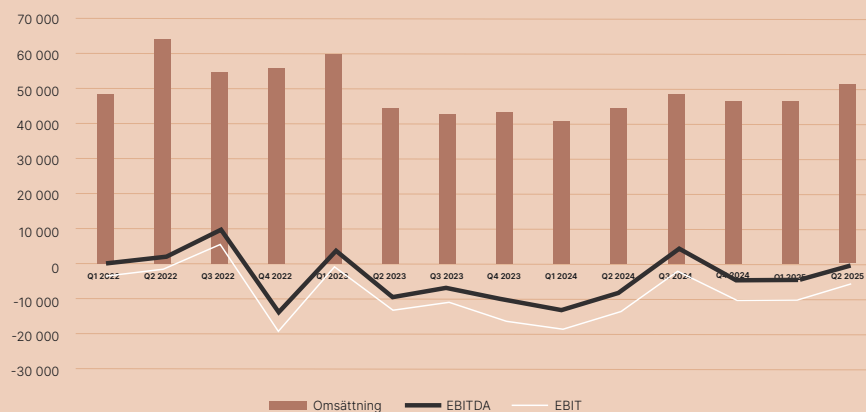
Intäktsutveckling, miljoner kr



Finansiell rapportering



Utveckling de senaste 3 åren (TKR)



Omsättning och rörelseresultat

(TKR)	2025 April- Juni (3 månader)	2024 April- Juni (3 månader)	2025 Jan-Juni (6 månader)	2024 Jan-Juni (6 månader)	R12 Juli-Juni
Nettoomsättning					
SFAB	39 659	37 732	77 654	73 199	151 199
SF Real Estate	889	630	1 821	630	1 191
Ordna	10 986	7 101	18 627	11 734	37 488
UFAB	0	15	0	15	0
Korall	3 567	2 436	6 495	4 624	11 834
Internt koncern	-3 926	-2 632	-8 723	-5 333	-14 987
	51 175	45 282	95 874	84 869	186 725
Rörelseresultat ex förvärvsrelaterade avskrivningar					
SFAB	4 501	2 208	5 271	-2 500	6 644
SF Real Estate	-352	-38	-914	-69	-2 196
Ordna	-902	-4 254	-4 631	-9 340	-7 529
UFAB	-400	-492	-465	-798	-614
Korall	-5 847	-5 697	-10 575	-9 873	-18 513
Internt koncern	0	0	0	0	0
	-3 000	-8 273	-11 314	-22 580	-22 208
Förvärvsrelaterade avskrivningar					
	-4 539	-4 447	-9 077	-8 894	-13 021
Koncernens rörelseresultat	-7 539	-12 720	-20 391	-31 474	-35 229

Kvartalsrapporten har inte granskats av bolagets revisorer.

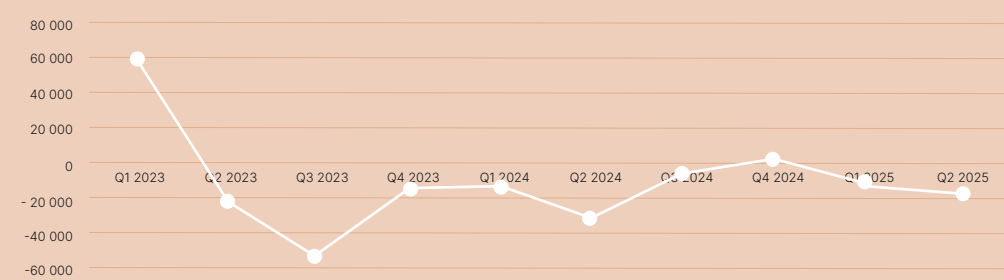
Kassaflöde

(TKR)	2025 Q2	2024 Q2	Ack 2025	2024 Heår
Rörelseflöde	-2 754	-8 344	-10 701	-16 148
Förändring av rörelsekapital	-730	-4 752	1 834	550
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 484	-13 097	-8 867	-15 598
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-142	-2 983	-265	-3 354
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-11 743	-12 731	-14 737	-20 494
Periodens kassaflöde	-15 369	-28 811	-23 869	-39 446

Investeringar

- Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till - 3 484 tkr (-13 097 tkr)
- Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -142 ktr (-2 983 tkr).
- Periodens totala kassaflöde uppgick till -15 369 tkr (-28 811 tkr) minskat utflöde med 13,5 mkr

Kassaflöde över tid



Likviditet

Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar uppgick till 120 090 tkr (143 959 tkr vid årsskiftet).

Finansiering

Per balansdagen 2025-06-30 uppgick de långfristiga skulderna till 7 754 tkr jämfört med 10 754 tkr fg år.

Eget Kapital

Antal aktier uppgick vid balansdagen 2025-06-30 till 1 172 159 st. Aktiekapitalet uppgick vid balansdagen till 11 721 590 kr.

Aktien

Aktien handlas endast internt inom kretsen anknutna personer till Korall Group AB. Till och med januari 2025 skedde handel i aktien på Pepins.com. Pepins har avvecklat sin verksamhet. Från och med augusti 2025 sker aktiehandeln via Accumeo.com.

Antalet aktieägare är i dagsläget 620 st.

Aktien har under året handlats på en kurs om 185 kr. Under andra kvartalet har ingen aktiehandel via en ordnad handelsplats skett.

Personal och Organisation

Antalet anställda medarbetare i koncernen uppgick per 2025-06-30 till 104 st. Motsvarande siffra för 2024-06-30 var 104 st.

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

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

Resultaträkning

(TKR)	2025 April-Juni	2024 April-Juni	Ack 2025 Jan-Juni	Ack 2024 Jan-Juni	R12 Juli-Juni
Omsättning	50 330	44 522	95 874	85 080	189 212
Övriga externa kostnader	-21 842	-22 247	-47 273	-48 605	-92 685
Personalkostnader	-30 294	-30 109	-57 502	-57 216	-106 491
Avskrivningar	-5 747	-5 690	-11 490	-11 322	-23 101
Rörelseresultat (EBIT)	-7 553	-13 524	-20 391	-32 062	-33 066
Resultat från finansiella poster					
Resultat från intressebolag	-1 293	-1 020	-2 489	-1 928	-4 109
Realisationsresultat	0	0	0	0	0
Ränteintäkter och utdelningar	587	1 439	962	2 476	2 506
Räntekostnader	-131	-362	-283	-798	-809
Resultat från finansiella poster	-837	57	-1 810	-250	-2 412
Resultat efter finansiella poster	-8 390	-13 467	-22 201	-32 312	-35 478
Beräknad skatt	406	406	812	812	2 845
Resultat efter skatt	-7 984	-13 061	-21 389	-31 500	-32 633

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

Balansräkning

(TKR)	2025-06-30	2024-12-31
Tillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	113 184	123 018
Materiella anläggningstillgångar	12 933	14 492
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intressebolag	1 905	4 393
Fordringar hos intresseföretag	2 530	2 530
Andra långsiktiga värdepapper	24 447	24 447
Uppskjuten skattefordran	951	
Andra långsiktiga fordringar	4 273	5 236
Summa anläggningstillgångar	160 223	174 117
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	4 141	8 673
Övriga korta fordringar	7 195	4 901
Förutbetalda kostnader upplupna intäkter	30 087	30 013
Kortfristiga placeringar	50 000	50 000
Kassa Bank	70 090	93 959
Summa omsättningstillgångar	161 513	187 546
Summa tillgångar	321 736	361 663

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

Balansräkning

(TKR)	2025-06-30	2024-12-31
Aktiekapital och tillskjutet kapital	73 776	73 776
Balanserade vinster	168 284	198 408
Summa Eget kapital	242 060	272 184
Minoritetsintressen	4 530	6 512
Eget kapital i koncern	246 590	278 696
Avsättningar	22 231	22 743
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 500	10 500
Övriga skulder	254	254
Summa långfristiga skulder	7 754	10 754
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	6 000	7 500
Leverantörsskulder	4 583	9 725
Övriga korta skulder	7 095	5 687
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 483	26 558
Summa kortfristiga skulder	45 161	49 470
Summa Skulder och Eget kapital	321 736	361 663

Granskning

Kvartalsrapporten har inte granskats av bolagets revisorer.

Tidpunkter för kvartalsrapportering

Rapporten för Q3 - 2025 presenteras vid ägarsänding i oktober 2025 samt publiceras samtidigt på Korallgroup.se

Stockholm 2025-09-05

Ledningen & Styrelsen för Korall Group/Översta Förmedlingsbolaget AB

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



korall - Ett hållbart boendeliv