

januari – september 2025

Delårsappport Q3

Mofast AB (Publ) är ett på Spotlight noterat fastighetsbolag som äger, utvecklar och förvaltar samhälls- och bostadsfastigheter i attraktiva svenska tillväxtregioner.





Ett dynamiskt fastighetsbolag

Mofast är ett fastighetsbolag med säte i Stockholm som äger, utvecklar och förvaltar samhälls- och bostadsfastigheter i Sverige. Bolagets kunder inkluderar privata omsorgsbolag, kommuner, landsting, myndigheter och privatpersoner. Fastighetsbeståndet är beläget i Sverige med fokus på attraktiva tillväxtregioner. Genom att utveckla befintliga fastigheter och projekt skapar Mofast mervärde i form av högre intäkter och ytterligare uthyrbar yta. Mofasts övergripande mål är att generera långsiktig och stabil riskjusterad avkastning genom välbelägna objekt med begränsade vakanser.

Antal fastigheter: 66 st

Fastighetsvärde: 2,8Mdkr

Uthyrningsbar area: 134 386 kvm



Innehåll

3	Sammanfattning
5	VD-kommentar
7	Mål och strategi
9	Våra fastigheter
12	Finansiell information

Q3 2025

Hyresintäkter, Mkr

51,0

(54,6)

Driftnetto, Mkr

32,2

(35,1)

Förvaltningsresultat, Mkr

12,9

(8,1)

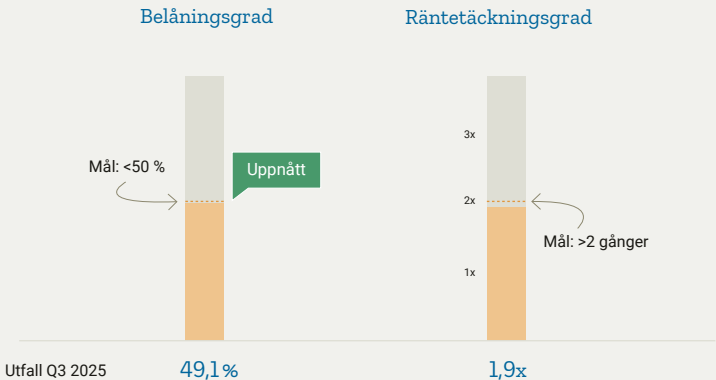
Resultat före skatt, Mkr

16,9

(11,6)

Perioden i sammandrag

Mål och finansiella riskbegränsningar



Perioden juli – september 2025

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 51,0 Mkr (54,6).
- Driftnettot under perioden uppgick till 32,2 Mkr (35,1).
- Periodens förvaltningsresultat uppgick till 12,9 Mkr (8,1).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 16,9 Mkr (11,6).

Perioden januari – september 2025

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 161,1 Mkr (166,2).
- Driftnettot under perioden uppgick till 101,9 Mkr (97,6).
- Periodens förvaltningsresultat uppgick till 34,5 Mkr (8,2).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 18,4 Mkr (22,4).

Händelser under perioden

- En mindre samhällsfastighet om 600 kvm har frånträtts.
- Två hyresavtal omfattande totalt cirka 1 000 kvm har förlängts under perioden med löptider om 3–5 år.

Inga händelser efter periodens slut

“Vi är långt ifrån färdiga – även om vi är stolta över vad vi har uppnått hittills under 2025. Den positiva utvecklingen av våra nyckeltal under tredje kvartalet visar tydligt att vi fortsätter göra mycket rätt. Våra framsteg för oss närmare de mål vi har satt upp, och vi står väl rustade inför 2026.”

Eric Fischbein, VD

Nyckeltal

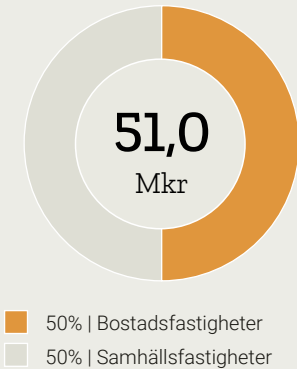
Fastighetsrelaterade nyckeltal	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Antal fastigheter	66	72	66	72	70
Fastigheternas marknadsvärde, Tkr	2 841 030	2 989 478	2 841 030	2 989 478	2 948 758
Uthyrningsbar area, kvm*	134 386	147 854	134 386	147 854	146 438
- Samhällsfastigheter	56 967	64 961	56 967	64 961	64 261
- Bostadsfastigheter	77 419	82 893	77 419	82 893	82 177

*Fastigheter som ej varit ägda under hela kvartalet exkluderas.

Finansiella nyckeltal	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Hysesintäkter, Tkr	50 964	54 556	161 125	166 171	220 880
Driftnetto, Tkr	32 208	35 089	101 864	97 627	128 748
Förvaltningsresultat, Tkr	12 885	8 098	34 509	8 214	14 980
Soliditet, %	47,8%	44,1%	47,8%	44,1%	45,0%
Belåningsgrad, %	49,1%	54,2%	49,1%	54,2%	52,8%
Räntetekningsgrad, ggr	1,9	1,4	1,8	1,1	1,2
Långsiktigt substansvärde, Tkr	1 460 216	1 433 266	1 460 216	1 433 266	1 437 251

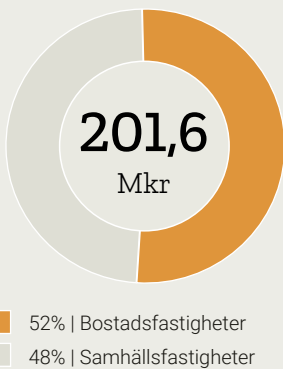
Aktierelaterade nyckeltal	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Resultat per aktie, kr	0,3	0,1	0,3	0,2	0,3
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,4	0,2	0,9	0,3	0,5
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	39,7	38,9	39,7	38,9	39,1
Antal utestående aktier per balansdagen	36 798 480	36 798 480	36 798 480	36 798 480	36 798 480
Genomsnittligt antal utestående aktier	36 798 480	36 798 480	36 798 480	30 956 386	32 424 890

Intäkter per hyreskategori, Q3 2025

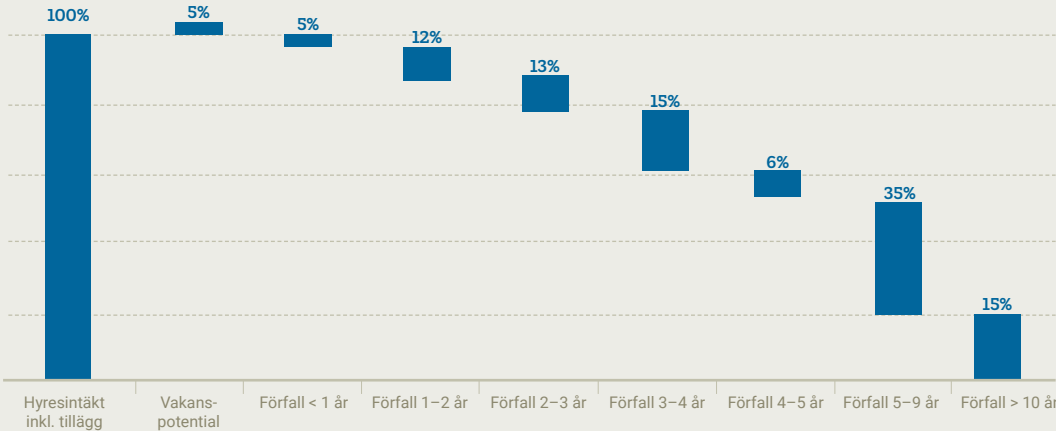


Kontraktuell årshyra inklusive tillägg¹

¹ Kontraktuell årshyra inklusive tillägg, fördelat på total yta inom beståndet.



Förfallostruktur
Kontraktuell årshyra kommersiella hyresgäster



VD har ordet

Stabilt kvartal med förbättrade nyckeltal

Ekonomiskt utfall

Det ekonomiska utfallet i koncernen har under kvartalet varit fortsatt huvudsakligen positivt.

Koncernens hyresintäkter uppgick förvisso under kvartalet till 51 (54,6) Mkr och driftnettot till 32,2 (35,1) Mkr, vilket är lägre än förra årets motsvarande siffror. Detta beror på att Mofast under året som gått avyttrat lågavkastande fastigheter. Det syns genom att förvaltningsresultatet samtidigt ökat till 12,9 (8,1) Mkr. Ökningen av förvaltningsresultatet är även en effekt av lägre räntekostnader och en effektivare förvaltning. Resultat för kvartalet före skatt har även det ökat, i nominellt belopp till 16,9 (11,6) Mkr. Den ytterligare ökningen mot förvaltningsresultatet härleds främst till en positiv värdeförändring i derivatportföljen vilken samtidigt balanserats ner något av en negativ värdeutveckling av våra fastigheter. Överskottsgraden sjönk samtidigt något till 63,2 (64,3) procent, vilket beror på att vi alltså äger flerbostadsfastigheter med hög vakansgrad som vi hoppas avyttra inom det närmaste halvåret.

Vi har under kvartalet arbetat vidare med att stärka vår soliditet genom att sänka belåningen ytterligare. Detta har medfört att soliditeten ökat till 47,8 (44,1) procent och belåningsgraden minskat till 49,1 (54,2) procent. Som ett led har Mofast idag en räntetäckningsgrad om 1,9 (1,4) ggr. Med andra ord en kraftig förbättring av räntetäckningsgraden det senare året.

Substansvärdet uppgick till 39,70 (38,90) kr/aktien, vilket innebär att substansrabatten på vår aktie alltså är väldigt hög. Det är givetvis inte bara och något som jag hoppas vi kan ändra på.

Day to day business

Utvecklingen av portföljen fortsätter enligt plan. Med detta menas bland annat att vi fortsatt att investera 10,2 (11,4) Mkr i fastigheterna. Investeringsringarna syftar dels till att skapa bättre och mer ändamålsenliga fastigheter, dels till att minska energianvändningen och effektivisera driften.

Vårt arbete med förlängningar och nytecknande av avtal fortsätter och under kvartalet har ytterligare ett antal kontrakt tecknats. Detta gör att vår snittduration nu ligger på 5,5 (5,1) år. Som en konsekvens har förfallostrukturen också förbättrats. Avtal som förfaller inom 5-9 år eller senare står nu för 50 (43) procent av portföljen, vilket skapar en bättre långsiktighet i verksamheten.

Vid kvartalets utgång har vi en ekonomisk uthyrningsgrad om 94,7%. Ett styrketecken i dessa tider.

Finansiering

Under de första nio månaderna under 2025 har 3-månaders Stibor sjunkit från 2,54 till cirka 1,94 procent. Denna sänkning av räntan ger Mofast en direkt positiv resultateffekt för de lån som idag ligger med löpande ränta. Det skänker också Mofast en finansiell trygghet med ett generellt lägre ränteläge.

Vid kvartalets utgång uppgick kapitalbindning till 1,3 (1,3) år, räntebindningen till 0,6 (1,0) år och snitträntan till 3,8 procent, ned från 4,6 procent 2024.

Framtiden

Sammanfattningsvis har det varit ett stabilt kvartal med huvudsakligen förbättrade nyckeltal. Vårt arbete med att ytterligare förbättra verksamheten fortsätter.

Stockholm, 6 november, 2025

Eric Fischbein, VD





Mål och strategi



Mål och strategi

Mofast AB (Publ) är ett på Spotlight noterat fastighetsbolag som äger, utvecklar och förvaltar samhälls- och bostadsfastigheter i attraktiva svenska tillväxtregioner.

Mofast mål

Övergripande mål

Mofasts övergripande mål är att generera en långsiktigt hög och stabil riskjusterad avkastning.

Finansiella mål

Följande finansiella mål är fastslagna.

- Öka förvaltningsresultatet per aktie med 10 procent per år i genomsnitt över en konjunkturcykel.
- Avkastning på eget kapital ska överstiga 10 procent per år i genomsnitt över en konjunkturcykel.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 2 gånger.
- Belåningsgraden ska långsiktigt understiga 50 procent.

Utdelningspolicy

- Utdelningen ska långsiktigt uppgå till minst 30 procent, och högst 50 procent av förvaltningsresultatet efter skatt.

Vår strategiska inriktning

Mofast tillväxt skall ske genom att:

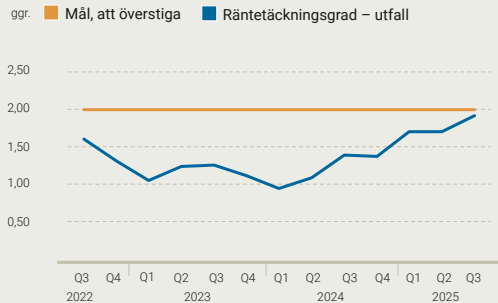
- Tillskapa nya bostäder inom befintligt bestånd i tillväxtorter.
- Utveckla och realisera projekt inom byggrättsportföljen.
- Förvärva bostads- och samhällsfastigheter med utvecklingspotential i attraktiva lägen.
- Avveckla icke strategiska fastighetsinnehav i syfte att frigöra medel och resurser till projektutveckling och förvärv.
- Realisera färdigställda projekt och återinvestera i befintligt och nytt bestånd.

Investerings- & förvaltningsstrategi

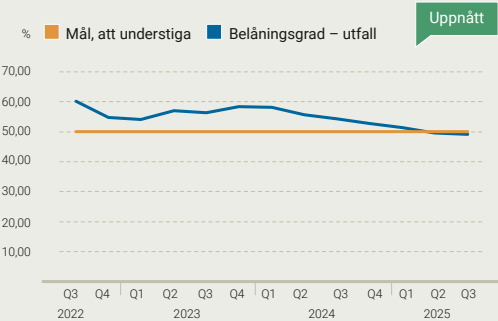
Våra investeringar ska ske med tydligt fokus på kassaflöde, förvaltningseffektivitet och utvecklingsmöjligheter inom segmenten samhällsfastigheter och bostadsfastigheter.

Mofast ska via egen professionell och engagerad organisation förvalta och förädla fastighetsbeståndet. Den tekniska förvaltningen utförs dels av egen personal men även av upphandlade samarbetspartners som assisterar med det löpande och planerade underhållet.

Räntetäckningsgrad



Belåningsgrad





Våra fastigheter





Våra fastigheter

Mofast är ett fastighetsbolag med säte i Stockholm som äger, utvecklar och förvaltar fastigheter inom segmenten samhällsfastigheter och bostadsfastigheter på den svenska fastighetsmarknaden. Mofasts kunder är privata omsorgsbolag, kommuner, landsting, myndigheter och privata hyresgäster. Fastighetsbeståndet finns över hela Sverige, med en betoning på attraktiva tillväxtregioner, särskilt i Mälardalen.

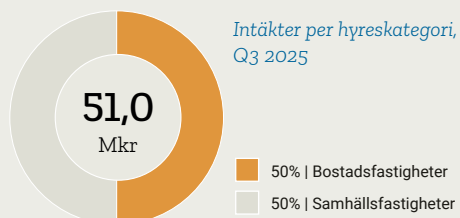
Fastighetsportfölj

Mofast fastighetsportfölj bestod per den 30 september 2025 av 66 samhälls- och bostadsfastigheter. Portföljen har ett geografiskt fokus mot Mälardalen och är balanserad sett till intäktsfördelningen mellan de två segmenten.

Genom om- och tillbyggnationer identifierar vi outnyttjade ytor i våra fastigheter som vi förvandlar till attraktiva lägenheter och lokaler. Dessa investeringar syftar till att öka intäkterna samtidigt som vi ökar den uthyrningsbara arean. Vi är engagerade i projektutveckling och tillvaratar möjligheter i utvecklingsbara områden för att skapa ytterligare värde för alla intressenter, såväl hyresgäst som kommun och aktieägare.

Hyresgäster

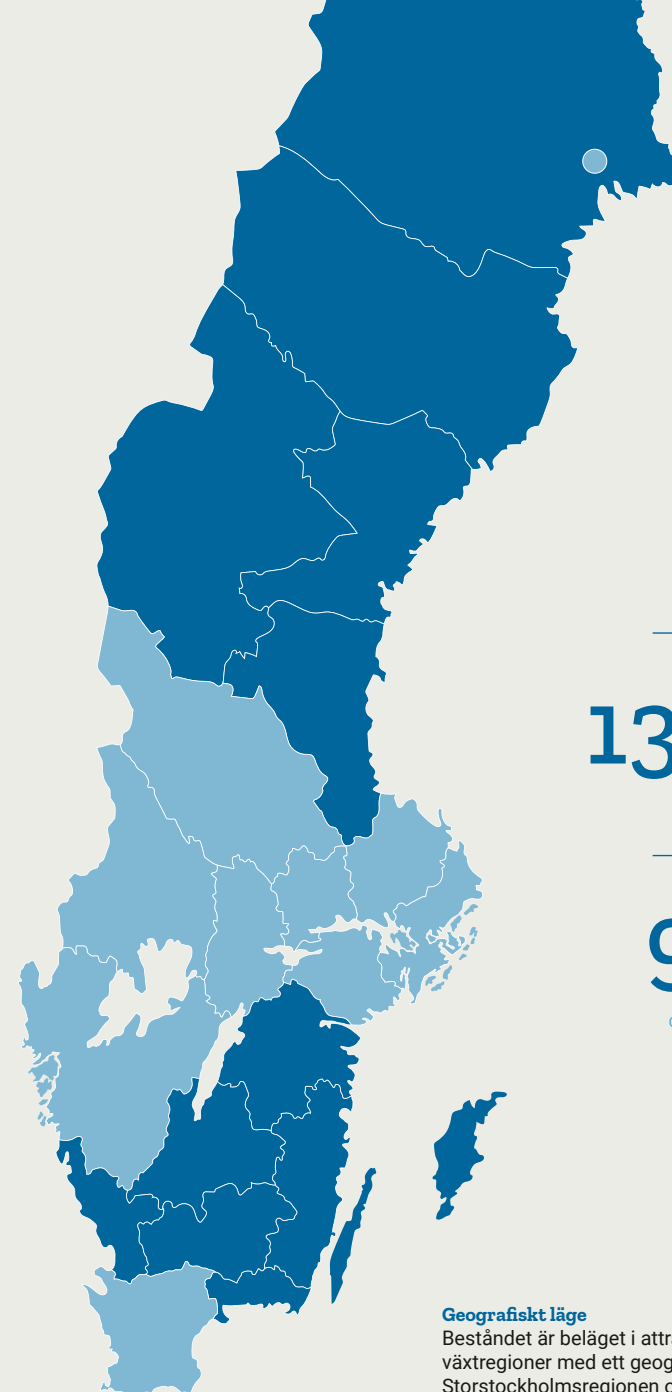
Vi har en stark relation med våra hyresgäster och strävar alltid efter att möta deras behov och önskemål. Våra hyresintäkter fördelar sig mellan hyresbostäder, kommuner, landsting, regioner och övriga samhällsfastighetshyresgäster från ett bestånd som omfattar nästan 1 400 hyresavtal, fördelat på drygt 134 000 kvadratmeter uthyrbar yta.



Samhällsfastigheter

Mofasts portfölj omfattar per den 30 september 2025 59 samhällsfastigheter med en geografisk spridning över Sverige. Dessa fastigheter är huvudsakligen multifunktionshus, vilket ger oss flexibilitet att snabbt möta våra hyresgästers behov och anpassa oss till olika verksamheter. Våra samhällsfastigheter rymmer bland annat LSS-boenden, HVB-hem, äldreomsorg, bibliotek, vårdcentral och skolor.

Genom nära och regelbunden kontakt med våra hyresgäster kan vi identifiera deras behov och omsätta dem i kloka investeringar och långsiktiga hyresavtal, vilket leder till ökade hyresintäkter, alternativt lägre driftkostnader. Den genomsnittliga hyresdurationen för våra samhällsfastigheter är 5,5 (5,0) år.



Geografiskt läge

Beståndet är beläget i attraktiva svenska tillväxtregioner med ett geografiskt fokus mot Storstockholmsregionen och Mälardalen.

■ Här finns våra fastigheter

66

Antal fastigheter

134 386

Uthyrningsbar area i kvm

94,7%

Genomsnittlig uthyrningsgrad
Q3 2025

Vi är engagerade i att upprätthålla hög kvalitet och service för våra hyresgäster för att möta den ökade efterfrågan och kraven från både kommuner och privata aktörer.

Bostadsfastigheter

Mofasts bostadsfastigheter är strategiskt belägna i starka orter med potential för låg vakansgrad, hyrestillväxt och stabilitet över tid. Vårt bostadsbestånd omfattar 7 fastigheter med 46 lägenheter i Stockholm, 872 lägenheter i Södertälje, 45 lägenheter i Uppsala och 125 lägenheter i Flen.

Projektutveckling

Projektutveckling är en strategiskt viktig del av Mofast verksamhet även om värdet av byggrättsportföljen i stort ej har beaktats i balansräkningen. Vi arbetar aktivt med att tillskapa ytterligare byggrätter inom befintligt bestånd genom att både driva detaljplaneprocesser och söka direktanvisningar. I samband med renoveringsprojekt, såsom stambyten och dräneringsarbeten har vi också tillskapat ytterligare lägenheter och uthyrbar area. Utvecklingsarbetet är ett långsiktigt arbete som kräver uthållighet och ger oss

möjligheten att utöka vårt fastighetsbestånd med ytterligare 23 200 kvadratmeter över tid.

Vårt arbete syftar till att över tid lyfta fram Bolagets dolda värden. Vi strävar efter att välja byggnadssätt och utformning som är klimatsmarta och lever upp till samhällets krav på hållbarhet. Inga kortsiktiga vinster får uppstå till priset av negativa hållbarhetskonskvenser. Genom att skapa ytterligare uthyrbar area och genomföra standardhöjande åtgärder har vi en betydande förädlingspotential som kan förbättra vårt driftnetto och generera en positiv värdeförändring över tid.

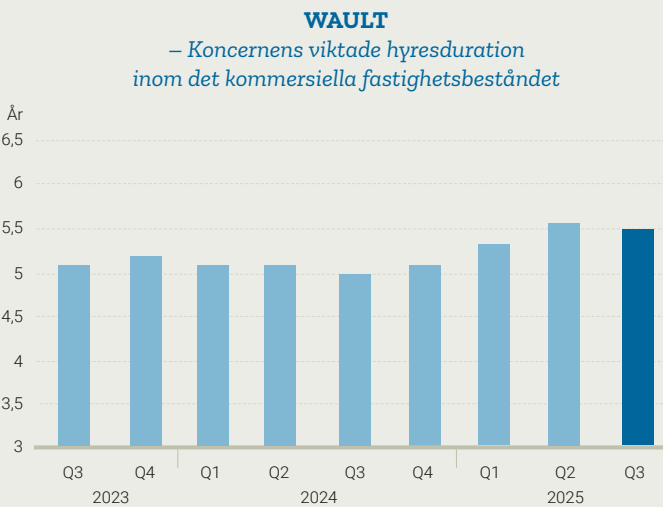
Hållbarhet

I vår roll som fastighetsägare och fastighetsutvecklare är det viktigt att ha med hållbarhetsaspekten i varje del av verksamheten. Vi är en samhällsaktör med ambitionen att genom vår verksamhet bidra till en långsiktig miljö- och samhällsmässig hållbarhet.

Vi ställer krav på oss själva, våra hyresgäster och våra leverantörer för att minska utsläppen på sikt i enlighet med samhällets behov. Det kräver ett långsiktigt och strukturerat arbete som innefattar både effektiviseringar och nya hållbara arbetssätt.

Med detta som utgångspunkt har vi upprättat en affärs- och hållbarhetspolicy som ska ligga till grund för vårt långsiktiga arbete inom ESG. Vårt arbete kommer att bedrivas utifrån socioekonomiska, miljömässiga och organisatoriska aspekter, samt med fokus på vårt fastighetsbestånd och vår verksamhet. Fokus kommer även att ligga på att kontinuerligt utvärdera och anpassa våra strategier för att säkerställa att vi uppfyller och överträffar våra mål inom ESG-området. ●

Inom fastighetsbeståndet ska det kontinuerligt finnas goda projektutvecklingsmöjligheter som över tid kommer addera värde och intäkt till portföljen.



De 5 största hyresgästerna per 30 september 2025			
Namn	Kontraktshyra inkl tillägg*, Mkr	Antal avtal	% av totala hyresintäkter
Ambea AB	15,2	10	8
Flens Kommun	11,7	12	6
Haninge Kommun	6,6	2	3
Stockholm Kommun	5,9	5	3
Frösunda Omsorg AB	4,0	3	2
Totalt 5 största hyresgästerna	43,3		21
Övriga samhällsfastigheter	54,1		27
Bostadshyresgäster	104,2		52
Totalt	201,6		100

*Kontraktuell årshyra inklusive tillägg, fördelat på total yta inom beståndet.





Finansavsnitt



Finansiell information

Fastighetsvärdering & redovisningsprinciper

Vi värderar våra fastigheter löpande genom externa, auktoriserade fastighetsvärderare. Värderingen görs enligt IFRS och baseras på det faktiska marknadsvärdet, vilket den 30 september 2025 uppgick till 2,8 Mdkr.

Kapitalstruktur

Mofast finansierar verksamheten dels genom eget kapital, dels genom skulder hos kreditinstitut respektive svenska affärsbanker. Mofast hade per balansdagen 30 september 2025 ett eget kapital om 1 394,5 Mkr och räntebärande skulder exklusive leasing om 1 396,3 Mkr.

Finansiering

Bolaget hade per den 30 september 2025 en belåningsgrad om 49,1 procent, vilket understiger bolagets finansiella riskbegränsning om maximalt 50 procent belåningsgrad. Soliditeten uppgick till 47,8 procent.

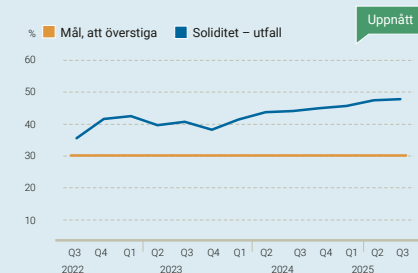
Ränte- och kapitalbindning

Bolagets kapitalbindning uppgick till 1,3 år och bolagets räntebindning till 0,6 år per den 30 september 2025.

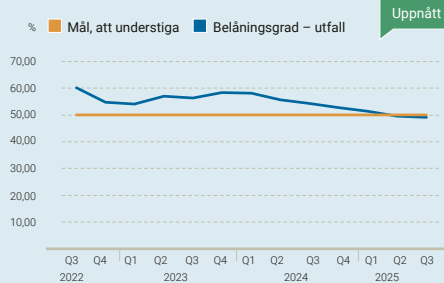
Räntekostnad

Bolagets skuldportfölj är räntesäkrad till knappt 51 procent. Genomsnittsräntan uppgick till 3,8 (4,6) procent.

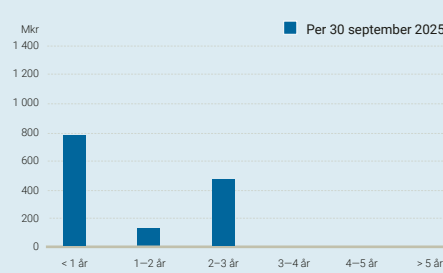
Soliditet



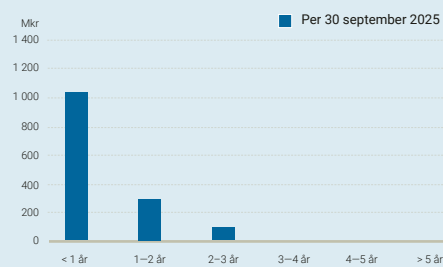
Belåningsgrad



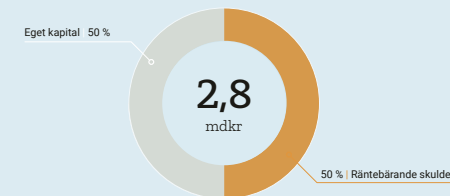
Kapitalbindning



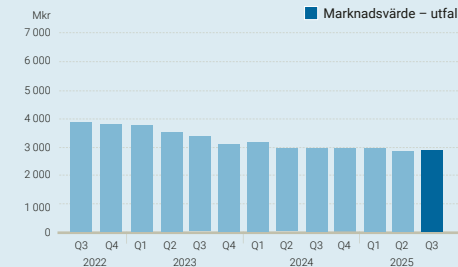
Räntebindning



Kapitalstruktur



Marknadsvärde



Kommentarer till koncernens resultaträkning

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter för kvartalet uppgick till 51,0 Mkr (54,6). Intäktsminskningen är hänförlig till det minskade fastighetsbeståndet, samt tomställda ytor i samband med planerade transaktioner.

Driftnetto

Koncernens driftnetto för kvartalet uppgick till 32,2 (35,1) Mkr. Minskningen beror främst på det minskade fastighetsbeståndet, men också på en något lägre överskottsgrad. Överskottsgraden uppgick till 63,2 (64,3) procent.

Fastighetskostnader

Koncernens fastighetskostnader för kvartalet uppgick till 18,8 (19,5) Mkr. Av fastighetskostnader utgjorde driftskostnader 11,3 (11,8) Mkr, underhållskostnader 6,8 (6,9) Mkr och fastighets-skatt 0,6 (0,7) Mkr. Driftskostnaderna minskade på grund av det minskade fastighetsbeståndet. Underhållskostnaderna minskade till följd av lägre kostnader för underhåll och reparationer.

I driftskostnaderna ingår taxebundna kostnader såsom el, vatten och värme vilka varit lägre till följd av ett minskat fastighetsbestånd. I enlighet med villkoren i vissa hyresavtal debiteras hyresgästerna de taxebundna kostnaderna för den hyrda lokalen. Debiteringen sker som regel löpande efter en schablon med senare avräkning mot faktisk förbrukning.

Central administration

Central administration innefattar kostnader för koncernledning, koncerngemensamma funktioner, IT, IR, ekonomisk förvaltning samt revision och uppgick till 5,2 (6,4) Mkr för kvartalet, motsvarande 10,1 (11,8) procent av intäkterna.

Finansiella intäkter och kostnader

Koncernens finansiella intäkter och kostnader för kvartalet uppgick till -13,5 (-20,2) Mkr. Kostnadsminskningen förklaras av amortering i samband med avyttringar samt ett lägre ränteläge. Den genomsnittliga räntan, exklusive uppläggningskostnader, uppgick på balansdagen till 3,8 (4,6) procent. Kapitalbindning uppgick till 1,3 (1,3) år och räntebindningen uppgick till 0,6 (1,0) år.

Nyttjanderättskostnader tomträtter

Koncernen redovisar nyttjanderättskostnader för tomträtter om 0,2 (0,2) Mkr. Tomträtter redovisas enligt IFRS 16 och utgifter för tomträttsavgälder hanteras därför som en finansiell kostnad i koncernens resultaträkning.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Bolaget redovisar orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter om 13,6 (10,4) Mkr. Bolaget redovisar realiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheterna om -11,2 (1,7) Mkr. De realiserade värdeförändringarna avser differensen mellan upptaget marknadsvärde i senaste kvartalsrapporten och försäljningspriset.

Värdeförändring finansiella instrument

Omvärderingseffekten hänförlig till finansiella instrument uppgick till 1,6 (-8,6) Mkr och är hänförlig till positiva värdeförändringar på räntederivat.

Förvaltningsresultat

Koncernens förvaltningsresultat för kvartalet uppgår till 12,9 (8,1) Mkr. Det högre förvaltningsresultatet är hänförligt till lägre finansiella kostnader.

Resultat före skatt

Koncernen redovisar ett resultat före skatt om 16,9 (11,6) Mkr för kvartalet. Förbättringen mot föregående period utgörs främst av minskade räntekostnader och positiv värdeutveckling på derivat, delvis motverkat av sämre värdeutveckling på fastigheter.

Skatt

Koncernen redovisar en förändring av uppskjuten skatt om -5,8 (-9,2) Mkr för kvartalet. Kostnaden för uppskjuten skatt är hänförlig till skattemässiga värderingar jämfört med verkliga värden på koncernens förvaltningsfastigheter samt orealiserade värdeförändringar av de finansiella instrumenten.

Kommentarer till koncernens balansräkning

Förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar ett fastighetsvärde om 2 841,0 (2 989,5) Mkr. Minskningen av fastighetsvärdet är primärt hänförligt till avyttrade fastigheter.

Nyttjanderättstillgångar

Koncernen redovisar tomträtter enligt IFRS 16 – Leasingavtal, vilket innebär att värdet av koncernens tomrättsavtal redovisas som en tillgång respektive skuld i koncernens balansräkning. Även leasingavtal för bilar och lokalhyresavtal redovisas enligt IFRS 16 – Leasingavtal. Per balansdagen redovisar koncernen nyttjanderättstillgångar om 9,0 (10,2) Mkr. Minskningen beror på att bolaget avslutat leasingavtal för bilar samt inte inträtt några nya väsentliga hyresavtal.

Övriga kortfristiga fordringar

Koncernen redovisar övriga kortfristiga fordringar om 24,1 (65,9) Mkr. Minskningen är primärt hänförlig till lägenheter som innehafts för avyttring i flerbostadsfastigheter som tidigare avyttrats till bostadsrättsföreningar.

Likvida medel

Per balansdagen uppgår koncernens likvida medel till 40,7 (57,0) Mkr.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 30 september 2025 till 1 394,5 Mkr, vilket motsvarar ett långsiktigt substansvärde per aktie om 39,7 (38,9) kr. Per 31 december 2024 uppgick bolagets egna kapital till 1 384,0 Mkr. Förändringen under perioden är hänförlig till periodens resultat om 10,5 Mkr. Soliditeten uppgick till 47,8 (44,1) procent.

Uppskjuten skatteskuld

Bolaget redovisar en uppskjuten skatteskuld om 61,2 (51,6) Mkr per balansdagen. Den uppskjutna skatten är hänförlig till temporära skillnader på fastighetsinvesteringar om 61,9 Mkr, skillnader mellan bokfört värde och skattemässigt värde på finansiella derivatinstrument om -0,9 Mkr, samt uppskjuten skatt på obeskattade reserver i koncernföretag om 0,2 Mkr.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 1 396,3 (1 620,7) Mkr. Minskningen är hänförlig till amortering av de räntebärande skulderna. Räntebärande skulder har erhållits från kreditinstitut och svenska affärsbanker och säkerställs huvudsakligen med pantbrev i fastigheter samt aktiepant.

På bokslutsdagen uppgick koncernens belåningsgrad till 49,1 (54,2) procent.

Derivatinstrument

Bolagets finansiella derivatinstrument utgörs av räntederivat. Totala volymen utestående räntederivat, där bolaget betalar fast ränta och erhåller rörlig ränta, uppgår till 355 (355) Mkr. Räntederivat värderas genom diskontering av framtida kassaflöden till nuvärdet. Uppkomna under- eller övervärden för räntederivat, som återspeglar hur koncernens säkrade räntor förhåller sig till marknadsräntan på balansdagen, redovisas i balansräkningen respektive som värdeförändring av finansiella instrument i resultaträkningen.

Värdet av derivatportföljen uppgick till -4,5 (-7,5) Mkr per 30 september 2025.

Leasingskulder

Koncernen redovisar tomträtter enligt IFRS 16 – Leasingavtal, vilket innebär att värdet av koncernens tomrättsavtal redovisas som en tillgång respektive skuld i koncernens balansräkning. Även leasingavtal för bilar och lokalhyresavtal redovisas enligt IFRS 16 – Leasingavtal. Den 30 september 2025 uppgick koncernens leasingskulder till 9,0 (10,0) Mkr.

Aktuell skatteskuld

Den aktuella skatteskulden per 30 september 2025 var 0,7 (1,6) Mkr. Skatteskulden består av fastighetsskatt samt inkomstskatt.



Koncernens resultaträkning

<i>Belopp i tusentals kronor, Tkr</i>	2025 jul–sep	2024 jul–sep	2025 jan–sep	2024 jan–sep	2024 jan–dec
Hysesintäkter	50 964	54 556	161 125	166 171	220 880
Fastighetskostnader	-18 756	-19 467	-59 261	-68 544	-92 132
Driftnetto	32 208	35 089	101 864	97 627	128 748
Central administration	-5 159	-6 426	-20 889	-21 435	-27 122
Förvärvs- och avyttringskostnader	-425	-43	-1 365	-541	-541
Finansiella intäkter	861	1 008	2 010	3 176	3 593
Finansiella kostnader	-14 328	-21 253	-46 362	-69 813	-88 614
Nyttjanderättskostnader, tomträtter	-273	-277	-750	-800	-1 084
Förvaltningsresultat	12 885	8 098	34 509	8 214	14 980
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	13 564	10 422	1 026	27 688	28 731
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-11 158	1 692	-16 489	-3 567	-2 882
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument	1 598	-8 599	-596	-9 945	-6 346
Resultat före skatt	16 888	11 613	18 449	22 390	34 482
Uppskjuten skatt	-5 777	-9 165	-7 950	-14 199	-15 879
Aktuell skatt	-	-	-	-945	-9 052
Periodens resultat	11 111	2 448	10 499	7 246	9 551



Koncernens balansräkning

Belopp i tusentals kronor, Tkr	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 841 030	2 989 478	2 948 758
Nyttjanderättstillgångar	9 005	10 172	9 927
Övriga anläggningstillgångar	68	133	117
Summa anläggningstillgångar	2 850 103	2 999 784	2 958 802
Hysesfordringar	1 064	4 450	5 532
Övriga kortfristiga fordringar	24 117	65 888	74 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 118	5 640	3 421
Likvida medel	40 658	56 955	35 541
Summa omsättningstillgångar	68 957	132 933	118 900
SUMMA TILLGÅNGAR	2 919 060	3 132 717	3 077 702

Belopp i tusentals kronor, Tkr	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	36 798	36 798	36 798
Övrigt tillskjutet kapital	1 510 697	1 510 697	1 510 697
Balanserade vinstmedel	-163 490	-173 042	-173 042
Periodens resultat	10 499	7 246	9 551
SUMMA EGET KAPITAL	1 394 504	1 381 699	1 384 006
Uppskjuten skatteskuld	61 196	51 566	53 246
Långfristiga räntebärande skulder	612 733	1 108 809	1 400 961
Långfristiga leasingskulder	8 242	8 217	8 091
Finansiella derivatinstrument	4 516	7 519	3 920
Summa långfristiga skulder	686 688	1 176 111	1 466 218
Kortfristiga räntebärande skulder	783 552	511 922	155 537
Kortfristiga leasingskulder	797	1 773	1 793
Leverantörsskulder	9 694	6 615	9 007
Aktuell skatteskuld	712	1 618	8 081
Förskott från kunder	173	63	363
Övriga kortfristiga skulder	4 124	6 198	4 961
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 814	46 718	47 737
Summa kortfristiga skulder	837 867	574 907	227 479
Summa skulder	1 524 555	1 751 018	1 693 697
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 919 060	3 132 717	3 077 702



Koncernens kassaflödesanalys

<i>Belopp i tusentals kronor, Tkr</i>	2025 jul–sep	2024 jul–sep	2025 jan–sep	2024 jan–sep	2024 jan–dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	12 885	8 099	34 509	8 214	14 980
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	629	354	1 745	-649	-1 166
Betald inkomstskatt	-1 725	-1 643	-7 369	-13 434	-15 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	11 789	6 810	28 885	-5 869	-1 263
Förändring av rörelsefordringar	4 692	26 193	47 951	47 592	81 450
Förändring av rörelseskulder	-4 023	-6 048	-8 313	256	3 706
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 458	26 955	68 523	41 979	83 893
Investeringsverksamheten					
Investering i förvaltningsfastigheter	-10 288	-11 401	-30 534	-22 797	-32 724
Försäljning av förvaltningsfastigheter	3 359	-	54 098	15 167	26 321
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 929	-11 401	23 564	-7 630	-6 403
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	-	-	95 197	95 197
Upptagna lån	-	-	75 000	16 940	16 940
Amortering och lösen av lån	-2 044	-31 729	-161 969	-128 066	-192 621
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 044	-31 729	-86 969	-15 929	-80 484
Periodens kassaflöde	3 485	-16 175	5 118	18 420	-2 994
Likvida medel vid periodens ingång	37 174	73 130	35 541	38 535	38 535
Likvida medel vid periodens utgång	40 659	56 955	40 659	56 955	35 541



Moderbolagets resultaträkning

<i>Belopp i tusentals kronor, Tkr</i>	2025 jul–sep	2024 jul–sep	2025 jan–sep	2024 jan–sep	2024 jan–dec
Nettoomsättning	5 807	6 726	19 539	22 378	25 933
Övriga externa kostnader	-1 894	-2 396	-10 466	-11 744	-15 089
Personalkostnader	-2 311	-2 308	-7 187	-7 416	-9 866
Rörelseresultat	1 602	2 022	1 886	3 218	978
Resultat från andelar i koncernföretag	1	-	-	-	-58 104
Finansiella intäkter	0	184	-	403	37 769
Finansiella kostnader	0	-	-45	-14	-14
Resultat före skatt	1 603	2 206	1 842	3 607	-19 371
Bokslutsdisposition	-	-	-	-	995
Skatt	-	-	-	-414	-414
Periodens resultat	1 603	2 206	1 842	3 193	-18 790

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tusentals kronor, Tkr	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Tillgångar			
Andelar i dotterbolag	79 162	83 241	79 162
Fordringar hos dotterbolag	1 194 156	1 163 246	1 129 163
Summa anläggningstillgångar	1 273 318	1 246 487	1 208 325
Fordringar hos dotterbolag	-	1 120	39 386
Övriga kortfristiga fordringar	710	35	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	429	1 439	798
Likvida medel	4 940	24 304	3 129
Summa omsättningstillgångar	6 079	26 898	43 348
SUMMA TILLGÅNGAR	1 279 397	1 273 384	1 251 673

Belopp i tusentals kronor, Tkr	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	36 798	36 798	36 798
Övrigt tillskjutet kapital	1 495 999	1 495 999	1 495 999
Balanserade vinstmedel	-286 023	-267 233	-267 233
Periodens resultat	1 842	3 193	-18 790
SUMMA EGET KAPITAL	1 248 616	1 268 757	1 246 774
Skulder till dotterbolag	25 986	-	-
Summa långfristiga skulder	25 986	0	0
Leverantörsskulder	359	275	409
Aktuell skatteskuld	-	718	741
Övriga kortfristiga skulder	2 171	1 942	1 105
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	2 264	1 692	2 644
Summa kortfristiga skulder	4 795	4 627	4 899
Summa skulder	30 781	4 627	4 899
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 279 397	1 273 384	1 251 673

Aktien

Mofasts aktie handlas på Spotlight Stock Market under kortnamn MOFAST.
Aktiekursen per den 30 september 2025 uppgick till 15,9 kr/aktie och substansvärdet per aktie uppgick vid samma datum till 39,7 kr/aktie.

Kortnamn: MOFAST

Handelsplats: Spotlight Stock Market

ISIN-kod aktie: SE0012596120

Aktiekapitalets utveckling

Namn	Händelse	Teckningskurs	Ökning/minskning av antal aktier	Ökning/minskning av aktiekapital	Aktiekapital	Antal Aktier	Kvotvärde
September 2017	Nybildning		500 000	500 000	500 000	500 000	1
Juni 2019	Nyemission	99,75	2 000 000	2 000 000	2 500 000	2 500 000	1
Juni 2019	Minskning		-500 000	-500 000	2 000 000	2 000 000	1
Februari 2020	Nyemission	100,00	3 850 000	3 850 000	5 850 000	5 850 000	1
Januari 2021	Nyemission	99,54	1 707 856	1 707 856	7 557 856	7 557 856	1
Februari 2022	Nyemission	97,22	514 296	514 296	8 072 152	8 072 152	1
Februari 2022	Nyemission	97,44	974 958	974 958	9 047 110	9 047 110	1
Februari 2022	Nyemission	102,00	2 754 899	2 754 899	11 802 009	11 802 009	1
November 2022	Nyemission	44,95	6 035 231	6 035 231	17 837 240	17 837 240	1
December 2022	Nyemission	44,95	562 000	562 000	18 399 240	18 399 240	1
Mars 2024	Nyemission	8,15	18 399 240	18 399 240	36 798 480	36 798 480	1

Aktiekapitalets utveckling
Ovanstående tabell sammanfattar den historiska utvecklingen för Mofasts aktiekapital sedan registreringen hos Bolagsverket den 8 september 2017.

Aktiekapital och antal aktier
Aktiekapitalet i Mofast uppgick den 30 september 2025 till 36 798 480 kr. Antalet aktier uppgick till 36 798 480. Aktiens kvotvärde uppgår till 1 krona. Samtliga aktier är av ett och samma slag.

Utdelning
Utdelningen ska långsiktigt uppgå till minst 30 procent och högst 50 procent av förvaltningsresultatet efter skatt.

Aktierelaterade nycketal

	2025 jul–sep	2024 jul–sep	2025 jan–sep	2024 jan–se	2024 jan–dec
Resultat per aktie, kr	0,3	0,1	0,3	0,2	0,3
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,4	0,2	0,9	0,3	0,5
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	39,7	38,9	39,7	38,9	39,1
Antal utestående aktier per balansdagen	36 798 480	36 798 480	36 798 480	36 798 480	36 798 480
Genomsnittligt antal utestående aktier	36 798 480	36 798 480	36 798 480	30 956 386	32 424 890

De 10 största aktieägarna i Mofast

Namn	Antal Aktier	Ägarandel
Anders Ivarsson Aktiebolag	15 493 798	42,1%
Rplim Fastighets AB	4 559 478	12,4%
Avanza Pension	1 509 580	4,1%
Von Euler & Partners	1 125 780	3,1%
Mats Ivarsson	1 003 198	2,7%
JRS Asset Management AB	829 912	2,3%
Futur Pension	525 888	1,4%
Berkway AB	492 482	1,3%
Jontef Holding AB	475 012	1,3%
Tor-Leif Ivarsson	461 000	1,3%
Övriga	10 322 352	28,1%
Summa	36 798 480	100,0%

Källa: Euroclear, utdrag per 30 september 2025

Övrig information



Transaktioner med närstående

MAQS Advokatbyrå, där Mofasts ordförande Jonas Blomquist är delägare, har under kvartalet fakturerat bolaget 0,8 miljoner kronor (0,5) för juridisk konsultation. Transaktioner med närstående har ingåtts på marknadsmässiga grunder och till marknadsmässiga villkor.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Mofast arbetar aktivt för att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har stor betydelse för verksamheten. Mer information om risker och hantering av dessa återfinns i årsredovisningen för 2024 på sidorna 24–28.

Granskning av rapporten

Rapporten har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Framåtriktad information

Vissa poster inom denna rapport är av framåtriktad karaktär och det faktiska utfallet kan komma att se väsentligt annorlunda ut. Förutom de faktorer som uttryckligen har kommenterats kan även andra faktorer väsentligt påverka det faktiska utfallet, exempelvis ekonomisk tillväxt, räntenivå, finansieringsvillkor, avkastningskrav på fastighetstillgångar och politiska beslut.

Kommande informationstillfällen

Bokslutskommuniké 2025	2026-02-12
Årsredovisning 2025	2026-03-17

På Mofast webbplats, www.mofastab.se, finns möjlighet att ladda ned och prenumerera på pressmeddelanden och finansiella rapporter.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt RFR 2. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen.

Förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter förekommer upplysningar enligt IAS 34.16A även i övriga delar av delårsrapporten. Inga nya eller ändrade IFRS som har trätt i kraft under 2025 har haft en väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna

För ytterligare information

VD, Eric Fischbein, 0708 55 05 00

Nyckeltal	Definition
Soliditet	Eget kapital dividerat med balansomslutningen.
Belåningsgrad	Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde.
Driftnetto	Skillnaden mellan intäkter och driftkostnader från fastighetsförvaltning.
Överskottsgrad	Andelen av driftnettot i förhållande till de totala intäkterna från fastighetsförvaltning.
Räntetekningsgrad	Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.
Långsiktigt substansvärde	Eget kapital med återläggning för derivat och uppskjuten skatt.
Balansomslutning	Det totala värdet av ett företags tillgångar eller skulder vid en given tidpunkt
Förvaltningsresultat	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.
Fastigheternas marknadsvärde	Fastigheternas marknadsvärde enligt senast genomförd värdering av oberoende värderingsinstitut.
Resultat per aktie	Resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.
Förvaltningsresultat per aktie	Förvaltningsresultat i relation till antal utestående aktier.
Långsiktigt substansvärde per aktie	Långsiktigt substansvärde i relation till antal utestående aktier.
Fastighet	Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.
Samhällsfastighet	Fastighet som brukad till övervägande del av skattefinansierad verksamhet.
Bostadsfastigheter	Fastighet som till övervägande del används till bostäder.
Övriga fastigheter	Fastigheter som ej räknas som bostadsfastigheter, eller samhällsfastigheter



Styrelsens och VDs undertecknande

Styrelsen och Verkställande Direktören försäkrar att delårsrapporten, såvitt de känner till, ger en rättvisande översikt av bolagets verksamhet, ställning och resultat.

Stockholm den 6 november 2025

Jonas Blomquist

Ordförande

Tor-Leif Ivarsson

Styrelseledamot

Magnus Malm

Styrelseledamot

Malcolm Lidbeck

Styrelseledamot

Eric Fischbein

VD

Mofast AB (Publ)

Organisationsnummer 559124-6052



Mofast AB (Publ) är ett på Spotlight noterat fastighetsbolag som äger, utvecklar och förvaltar samhälls- och bostadsfastigheter i attraktiva svenska tillväxtregioner.

mofast