januari – september 2026

Delårsrapport Q3

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



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 och privatpersoner. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till Stockholmsområdet. 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: 28 st | **Fastighetsvärde:** 2,0 Mdkr | **Uthyrningsbar area:** 80 321 kvm



Innehåll

3 Sammanfattning

5 VD-kommentar

7 Mål och strategi

9 Våra fastigheter

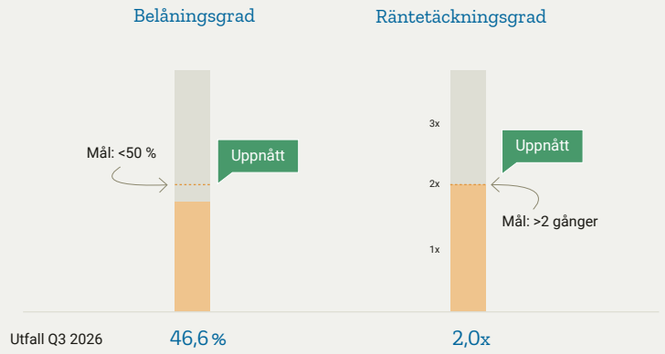
12 Finansiell information

Perioden i sammandrag

Q3 2026

Hyresintäkter, Mkr	Driftnetto, Mkr	Förvaltningsresultat, Mkr	Resultat före skatt, Mkr
35,3	26,6	10,3	-51,4
(51,0)	(32,2)	(12,9)	(16,9)

Mål och finansiella riskbegränsningar



Perioden juli – september 2026

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 35,3 Mkr (51,0).
- Driftnettot under perioden uppgick till 26,6 Mkr (32,2).
- Periodens förvaltningsresultat uppgick till 10,3 Mkr (12,9).
- Periodens resultat före skatt uppgick till -51,4 Mkr (16,9).

Perioden januari – september 2026

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 131,3 Mkr (161,1).
- Driftnettot under perioden uppgick till 86,7 Mkr (101,9).
- Periodens förvaltningsresultat uppgick till 29,9 Mkr (34,5).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 96,4 Mkr (18,4).

"Sammanfattningsvis konstaterar vi att Mofast gör ett resultatmässigt stabilt Q3 sett till förvaltningsresultatet, har en trygg kassa och utvecklingen av bolaget fortsätter i oförändrad takt."

Eric Fischbein, VD

Händelser under perioden

- Mofast har under kvartalet avyttrat 615 miljoner aktier i Episurf Medical till en snittkurs om 6,5 öre.

Händelser efter periodens slut

- Mofast har påkallat konvertering av en av sina konvertibler om 87,5 mkr till kursen 5,5 öre/aktien, vilket motsvarar ytterligare ca 1,6 mdr aktier.

Nyckeltal

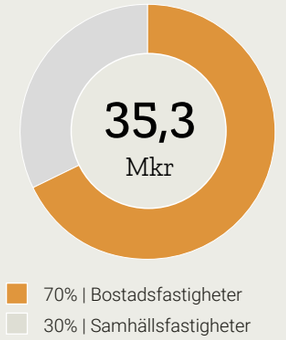
Fastighetsrelaterade nyckeltal	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
Antal fastigheter	28	66	28	66	66
Fastigheternas marknadsvärde, Tkr	2 044 873	2 841 030	2 044 873	2 841 030	2 863 740
Uthyrningsbar area, kvm*	80 321	134 386	80 321	134 386	134 386
- Samhällsfastigheter	14 098	56 967	14 098	56 967	56 967
- Bostadsfastigheter	66 223	77 419	66 223	77 419	77 419

**Fastigheter som ej varit ägda under hela kvartalet exkluderas.*

Finansiella nyckeltal	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
Hyresintäkter, Tkr	35 268	50 964	131 281	161 125	213 563
Driftnetto, Tkr	26 572	32 208	86 672	101 864	131 910
Förvaltningsresultat, Tkr	10 284	12 885	29 900	34 509	44 893
Soliditet, %	57,1%	47,8%	57,1%	47,8%	47,8%
Belåningsgrad, %	46,6%	49,1%	46,6%	49,1%	48,7%
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,9	1,9	1,8	1,8
Långsiktigt substansvärde	1 450 047	1 460 216	1 450 047	1 460 216	1 466 314
Substansvärde inklusive finansiell tillgång i Episurf (aktier och konvertibler)	1 537 426	1 460 216	1 537 426	1 460 216	1 466 314

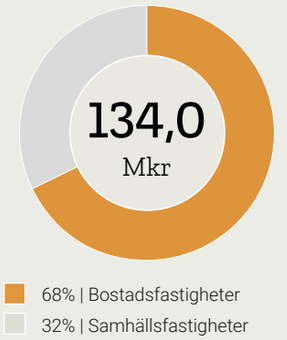
Aktierelaterade nyckeltal	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
Resultat per aktie, kr	-1,5	0,3	2,7	0,3	0,5
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,3	0,4	0,8	0,9	1,2
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	39,4	39,7	39,4	39,7	39,8
Substansvärde inklusive finansiell tillgång i Episurf (aktier och konvertibler) per aktie, kr	41,8	39,7	41,8	39,7	39,8
Antal utestående aktier per balansdagen, st	36 798 480	36 798 480	36 798 480	36 798 480	36 798 480
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	36 798 480	36 798 480	36 798 480	36 798 480	36 798 480

Intäkter per hyreskategori, Q3 2026



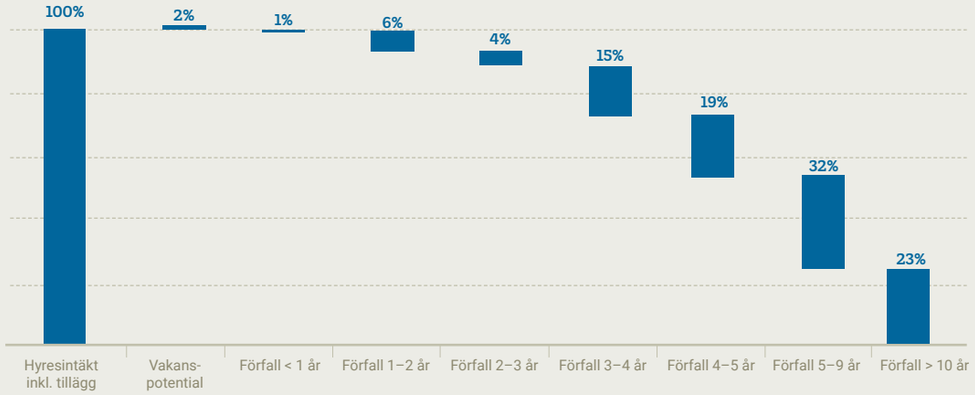
Kontraktuell årshyra inklusive tillägg[1]

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



Förfallostruktur

Kontraktuell årshyra kommersiella hyresgäster



VD har ordet

Stabilt kvartal sett till den underliggande verksamheten

Verksamheten

Utvecklingen av portföljen fortsätter enligt plan och under kvartalet har vi investerat 4,7 (10,3) Mkr i fastigheterna.

Vårt arbete med förlängningar och nytecknande av hyresavtal fortsätter. Detta gör att vår snittduration i samhällsportföljen nu ligger på 6,5 (5,5) år.

Vid kvartalets utgång har bolaget en ekonomisk uthyrningsgrad om 96,5 (94,7) procent.

Ekonomiskt utfall

Koncernens hyresintäkter uppgick under kvartalet till 35,3 (51,0) Mkr och driftnettot till 26,6 (32,2), minskningen är kopplad till den avyttring som gjordes tidigare under året till Episurf Medical. För perioden landade förvaltningsresultatet på 10,3 (12,9) Mkr. Överskottsgraden har ökat till 75,3 (63,2) procent.

Vi har under kvartalet även arbetat vidare med att stärka vår soliditet genom att sänka belåningen ytterligare. Detta har medfört att soliditeten ökat till 57,1 (47,8) procent och belåningsgraden minskat till 46,6 (49,1) procent. Räntetäckningsgraden har ökat i jämförelse mot föregående år till 2,0 (1,9) ggr.

Under kvartalet har bolaget därtill avyttrat 615 miljoner aktier i Episurf Medical till en snittkurs om 6,5 öre per aktie för totalt 40 Mkr, vilket innebär att bolaget idag har en stark likviditet.

Resultat för kvartalet före skatt landade däremot på -51,4 (16,9) Mkr, vilket helt beror på att kursen i Episurf Medical gått ner sedan förra kvartalet, vilket får stor påverkan på de tillgångar Mofast erhållit i form av aktier och konvertibler vid försäljningen.

Mofast kommer på samma vis löpande redovisa värdet av de aktier och konvertibler bolaget innehar i Episurf Medical och tas upp per den sista handelsdagen i respektive kvartal. Kursen den 30 september var 7,37 öre per aktie, vilket ger en orealiserad värdeförändring om 73,4 Mkr jämfört med Q2. Kursen överstiger alltjämt Mofasts genomsnittliga anskaffningskurs om cirka 5 öre per aktie, beräknad på samtliga aktier Mofast äger inklusive de aktier som tillkommer genom påkallad konvertering av konvertibler.

Finansiering

Vid kvartalets utgång uppgick vår kapitalbindning till 1,6 (1,3) år och räntebindningen till 0,6 (0,6) år. Snitträntan för Mofast ligger på 4,0 procent, upp från 3,8 procent Q3 2025.

Mofast följer även löpande utvecklingen på räntemarknaden. Vi kan då konstatera att styrräntan idag ligger på 1,75 procent och enligt Riksbankens prognos kan den komma att höjas vid ett par tillfällen under kommande 6-12 månader. Mofast följer utvecklingen för att säkerställa en god finansiell beredskap.

Aktieägarvärde

Substansvärdet i Bolaget utifrån fastigheternas bokförda värde motsvarar en aktiekurs på 41,8 (39,7) kr per aktie, vilket innebär att substansrabatten på vår aktie är hög. I värdet inkluderas aktierna och konvertiblerna i Episurf Medical.

Bolaget har efter kvartalets utgång även påkallat konvertering av ytterligare konvertibler i Episurf Medical om totalt 1,6 mdr aktier på emissionskursen 5,5 öre per aktie.

Mofast är efter konverteringen en av Episurf Medicals största aktieägare med ett totalt ägande om 2,7 mdr aktier.

Framtiden

Sammanfattningsvis konstaterar vi att Mofast gör ett resultatmässigt stabilt Q3 sett till förvaltningsresultatet, har en trygg kassa och utvecklingen av bolaget fortsätter i oförändrad takt.

Stockholm, 6 november, 2026
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 primärt i Stockholmsområdet.

Mofasts 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 ska ske genom att:

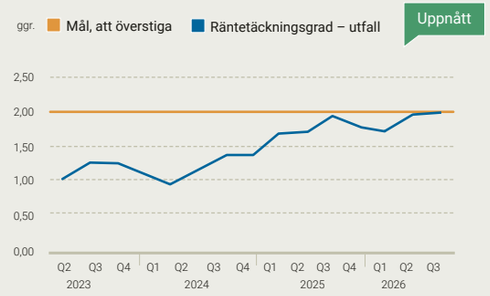
- Tillskapa nya bostäder inom befintligt bestånd i tillväxtorter.
- Utveckla och realisera projekt inom byggrättsportföljen.
- Förvärva bostads- och samhällsfastigheter med utvecklingspotential i attraktiva lägen.
- Avveckla icke strategiska fastighetsinnehav i syfte att frigöra medel och resurser till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

Investerings- & förvaltningsstrategi

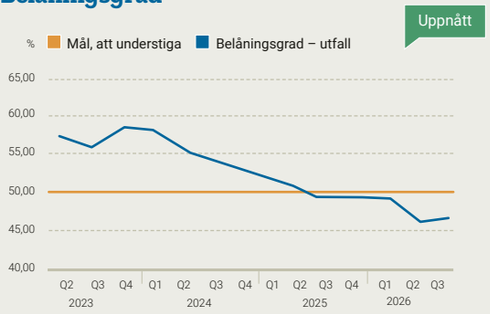
Våra investeringar ska ske med tydligt fokus på kassaflöde, förvaltningseffektivitet och utvecklingsmöjligheter inom segmenten samhällsfastigheter och bostadsfastigheter.

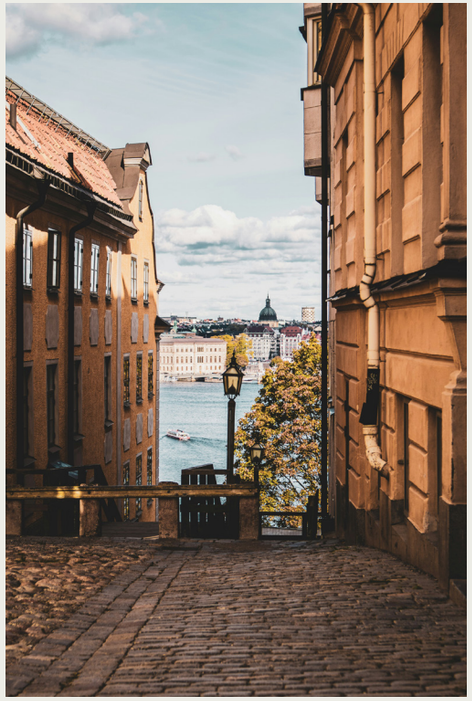
Mofast ska via egen professionell och engagerad organisation förvalta och förädla fastighetsbeståndet. Den tekniska förvaltningen utförs dels av egen personal men även av upphandlade samarbetspartners som assisterar med det löpande och planerade underhållet.

Räntetäckningsgrad



Belåningsgrad





Våra fastigheter



mofast

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 och privata hyresgäster. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till Stockholmsområdet.

28
Antal fastigheter

80 321
Uthyrningsbar area i kvm

96,5%
Genomsnittlig uthyrningsgrad Q3 2026

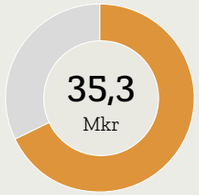
Fastighetsportfölj

Mofasts fastighetsportfölj bestod per den 30 september 2026 av 28 samhälls- och bostadsfastigheter.

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, regioner och övriga samhällsfastighetshyresgäster från ett bestånd som omfattar nästan 1 000 hyresavtal, fördelat på drygt 80 000 kvadratmeter uthyrbar yta.



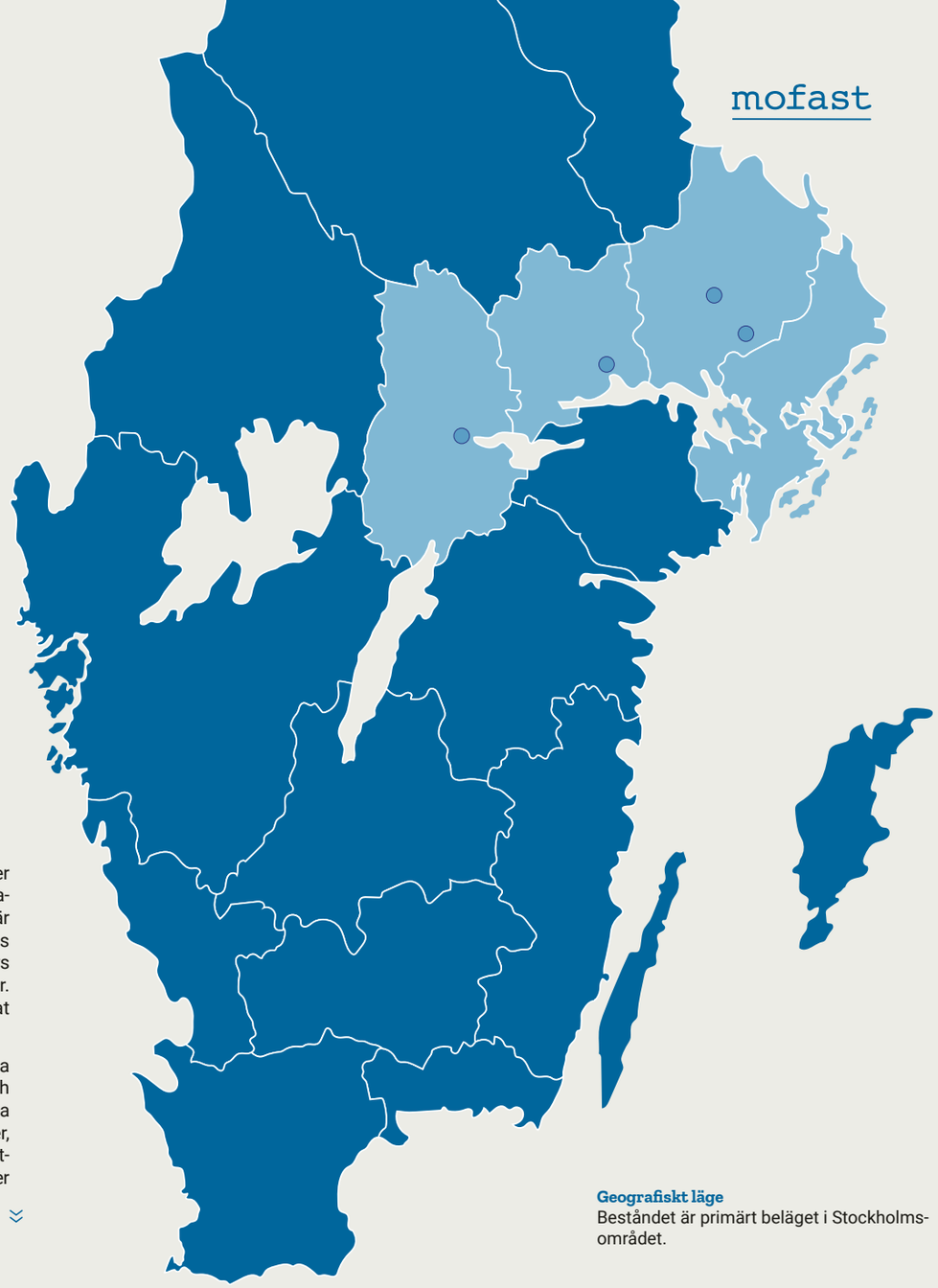
Intäkter per hyreskategori, Q3 2026

70% | Bostadsfastigheter
30% | Samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter

Mofasts portfölj omfattar per den 30 september 2026 22 samhällsfastigheter med en koncentration i Stockholmsområdet. 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, SoL-hem och förskolor.

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 6,5 (5,5) år.



Geografiskt läge
Beståndet är primärt beläget i Stockholmsområdet.

Här finns våra fastigheter

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 6 fastigheter med 46 lägenheter i Stockholm och 872 lägenheter i Södertälje.

Projektutveckling

Projektutveckling är en strategiskt viktig del av Mofasts 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 hållbarhetskonsekvenser. 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.

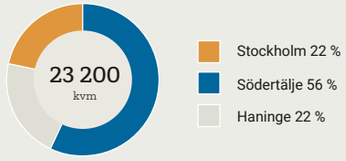
Hållbarhet

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 hållbarhet. 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 hållbarhetsområdet.

Projektutvecklingsportfölj, Q3 2026



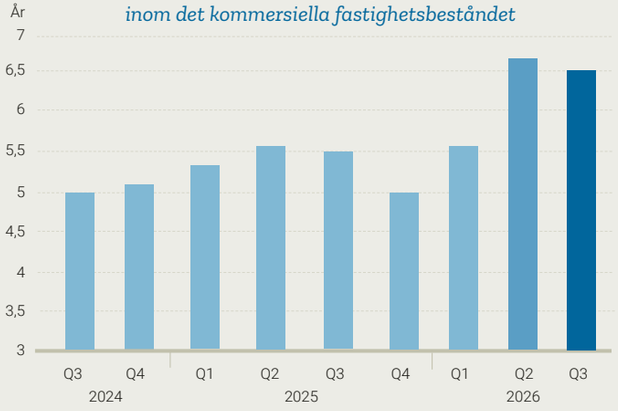
Inom fastighetsbeståndet ska det kontinuerligt finnas goda projektutvecklingsmöjligheter som över tid kommer addera värde och intäkt till portföljen.

23 200
kvm totalt i projektportföljen

Tidiga skeden	Planbesked	Granskning	Detaljplan	Bygglov	Produktion	Färdigställande
En identifierad utvecklingsmöjlighet.	Kommunen har lämnat planbesked inför kommande detaljplanearbete.	Kommunen har ställt ut planförslag för granskning.	Detaljplan har vunnit laga kraft.	Godkänt mark- eller bygglov inför byggstart.	Byggrätt under projektering, upphandling, utförande eller produktion.	Slutbesiktning/ slutbesked inför hyresgästs tillträde.
0 kvm	21 000 kvm	0 kvm	1 300 kvm	900 kvm	0 kvm	0 kvm

WAULT

– Koncernens viktade hyresduration inom det kommersiella fastighetsbeståndet



De 5 största hyresgästerna

per 30 september 2026

Namn	Kontraktshyra inkl tillägg*, Mkr	Antal avtal	% av totala hyresintäkter
Haninge Kommun	6,7	2	5
Stockholm Kommun	5,3	4	4
Frösunda Omsorg AB	3,9	3	3
Dibber Helianthus Förskola AB	3,6	1	3
Ambea AB	3,0	2	2
Totalt 5 största hyresgästerna	**22,5**		**17**
Övriga samhällsfastigheter	20,9		15
Bostadshyresgäster	90,6		68
Totalt	**134,0**		**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 2026 uppgick till 2,0 Mdkr.

Kapitalstruktur

Mofast finansierar verksamheten dels genom eget kapital, dels genom skulder hos kreditinstitut respektive svenska affärsbanker. Mofast hade per balansdagen den 30 september 2026 ett eget kapital om 1 483,0 Mkr och räntebärande skulder exklusive leasing om 952,8 Mkr.

Finansiering

Bolaget hade per den 30 september 2026 en belåningsgrad om 46,6 procent, vilket understiger bolagets finansiella riskbegränsning om maximalt 50 procent belåningsgrad. Soliditeten uppgick till 57,1 procent.

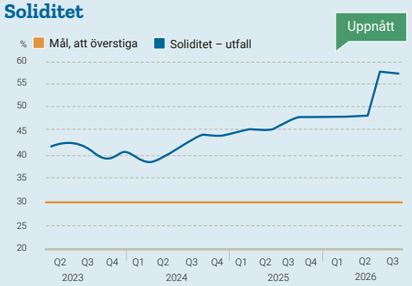
Ränte- och kapitalbindning

Bolagets kapitalbindning uppgick till 1,6 år och bolagets räntebindning till 0,6 år per den 30 september 2026.

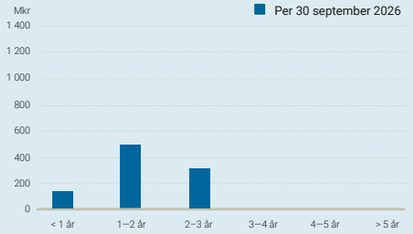
Räntekostnad

Bolagets skuldportfölj är räntesäkrad till knappt 46 procent. Genomsnittsräntan uppgick till 4,0 (3,8) procent.

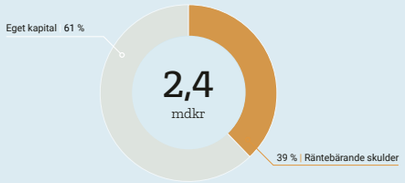
Soliditet



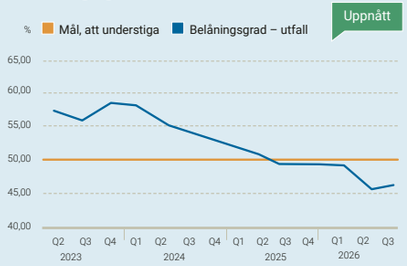
Kapitalbindning



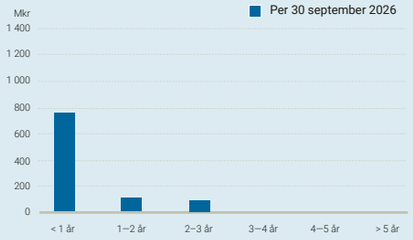
Kapitalstruktur



Belåningsgrad



Räntebindning



Marknadsvärde



Kommentarer till koncernens resultaträkning

Hyresintäkter
Koncernens hyresintäkter för kvartalet uppgick till 35,3 Mkr (51,0). Intäktsminskningen är främst hänförlig till avyttringen av Invest II-portföljen till Episurf Medical, vilken slutfördes den 18 maj.

Driftnetto
Koncernens driftnetto för kvartalet uppgick till 26,6 (32,2) Mkr. Minskningen beror på det minskade fastighetsbeståndet. Överskottsgraden uppgick till 75,3 (63,2) procent. Den ökade överskottsgraden är bland annat hänförligt till övriga intäkter i form av försäkringsersättningar och förvaltningsarvode i kvartalet, samt avyttring av fastigheter med lägre överskottsgrad.

Fastighetskostnader
Koncernens fastighetskostnader för kvartalet uppgick till 10,5 (18,8) Mkr. Av fastighetskostnader utgjorde driftskostnader 7,1 (11,3) Mkr, underhållskostnader 2,9 (6,8) Mkr och fastighetsskatt 0,5 (0,6) Mkr. Fastighetskostnaderna minskade till följd av det minskade fastighetsbeståndet. 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 5,5 (5,2) Mkr för kvartalet, motsvarande 15,5 (10,1) procent av hyresintäkterna. Utöver det har koncernen haft kostnader relaterat till avyttringar om 1,4 (0,4) Mkr under kvartalet. En del av kostnaderna för central administration täcks av förvaltningsarvoden, som redovisas som övriga rörelseintäkter. Netto efter förvaltningsarvoden motsvarar den centrala administrationen 11,3 procent (10,1) av hyresintäkterna.

Finansiella intäkter och kostnader
Koncernens finansiella intäkter och kostnader för kvartalet uppgick netto till -9,1 (-13,5) Mkr. Kostnadsminskningen förklaras av avyttrade lån samt löpande amortering. Dessutom erhåller koncernen ränta på reverser och konvertibler som erhållits som betalning i samband med avyttringar.

Den genomsnittliga kostnadsräntan, exklusive uppläggningskostnader, uppgick på balansdagen till 4,0 (3,8) procent. Kapitalbindning uppgick till 1,6 (1,3) år och räntebindningen uppgick till 0,6 (0,6) år.

Avskrivning av nyttjanderätter och övriga anläggningstillgångar
Koncernen redovisar avskrivningar om 0,3 (0,3) 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 -0,7 (13,6) Mkr. Bolaget redovisar realiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheterna om -1,1 (-11,2) Mkr. De realiserade värdeförändringarna avser differensen mellan upptaget marknadsvärde i senaste kvartalsrapporten och försäljningspriset.

Värdeförändring långfristiga värdepappersinnehav
Som betalning för Invest II-portföljen erhöll Mofast aktier och konvertibler i Episurf Medical. Aktierna emitterades till en kurs om 4,5 öre/aktie och konvertiblerna kan konverteras till aktier på en kurs om mellan 5,5 öre/st till 8,5 öre/st, beroende på när Mofast väljer att konvertera.

Per balansdagen uppgick värdet på Episurf Medicals aktie till 7,37 öre, vilket har inneburit en orealiserad värdeförändring på erhållna aktier och konvertibler om 87,4 Mkr sedan försäljningen. Beloppet redovisas på separat rad i resultaträkningen. Aktiekursen den 30 juni var 8,5 öre vilket har lett till en orealiserad förlust i innevarande kvartal.

Under kvartalet har Mofast sålt 615 miljoner Episurfaktier och därmed realiserat en vinst om 12,2 Mkr.

En aktiekursändring i Episurf Medical med +-1 öre påverkar Mofasts resultat och eget kapital med ca 41 MSEK per balansdagen (ner till 5,5 öre där konvertiblerna faller ut med nominellt belopp om konvertering ej sker).

Värdeförändring derivatinstrument
Omvärderingseffekten hänförlig till räntederivat uppgick till 1,3 (1,6) Mkr under kvartalet.

Förvaltningsresultat
Koncernens förvaltningsresultat för kvartalet uppgår till 10,3 (12,9) Mkr. Det lägre förvaltningsresultatet är hänförligt till lägre driftsnetto till följd av ett minskat fastighetsbestånd, vilket delvis motverkas av lägre finansiella kostnader.

Resultat före skatt
Koncernen redovisar ett resultat före skatt om -51,4 (16,9) Mkr för kvartalet. Försämringen mot föregående period utgörs främst av de orealiserade värdeförändringarna på innehavet i Episurf.

Skatt
Koncernen redovisar en förändring av uppskjuten skatt om -1,6 (-5,8) Mkr samt aktuell skatt om -1,0 (-0,0) Mkr för kvartalet. Uppskjuten skatt är hänförlig till skattemässiga värden jämfört med verkliga värden på koncernens förvaltningsfastigheter samt orealiserade värdeförändringar av de finansiella instrumenten.

Kommentarer till koncernens balansräkning

Förvaltningsfastigheter
Koncernen redovisar ett fastighetsvärde om 2 044,9 (2 841,0) Mkr. Minskningen av fastighetsvärdet är primärt hänförligt till avyttrade fastigheter.

Nyttjanderättstillgångar
Koncernen redovisar tomträtter enligt IFRS 16 – Leasingavtal, vilket innebär att värdet av koncernens tomträttsavtal 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 10,6 (9,0) Mkr.

Långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen redovisar aktie- och konvertibelinnehav i Episurf Medical som långfristiga värdepappersinnehav. Redovisning sker till verkligt värde enligt noterad aktiekurs på balansdagen. Per balansdagen uppgår det redovisade värdet på det samlade innehavet till 301,2 Mkr.

Övriga kortfristiga fordringar
Koncernen redovisar övriga kortfristiga fordringar om 74,0 (24,1) Mkr. Saldot består till största delen av reverser kopplat till sålda fastigheter, vilka förväntas inflyta under de kommande 12 månaderna.

Andelar i bostadsrättsföreningar för försäljning
I samband med avyttringen av en fastighet till en bostadsrättsförening har ett antal lägenheter i föreningen upplåtits med bostadsrätt till Mofast. Lägenheterna renoveras och avyttras i takt med att de färdigställs. Redovisat värde för bostadsrätterna uppgår till 83,2 Mkr per balansdagen.

Inom ramen för samma avyttring har Mofast åtagit sig att bekosta renoveringen av fastigheten innan inflyttning sker. Åtagandet redovisas som en övrig avsättning, som per balansdagen uppgår till 40,5 Mkr.

Likvida medel
Per balansdagen uppgår koncernens likvida medel till 56,5 (40,7) Mkr.

Eget kapital
Koncernens eget kapital uppgick per 30 september 2026 till 1 483,0 Mkr, vilket motsvarar ett långsiktigt substansvärde per aktie om 39,4 (39,7) kr. Per 31 december 2025 uppgick bolagets egna kapital till 1 401,2 Mkr. Förändringen under perioden är hänförlig till periodens resultat om 100,3 Mkr minskat med den beslutade utdelningen om 18,4 Mkr, vilken betalades i juli. Soliditeten uppgick till 57,1 (47,8) procent.

Uppskjuten skatteskuld
Bolaget redovisar en uppskjuten skatteskuld om 53,7 (61,2) Mkr per balansdagen. Den uppskjutna skatten är hänförlig till temporära skillnader på fastighetsinvesteringar om 53,8 Mkr, samt skillnader mellan bokfört värde och skattemässigt värde på finansiella derivatinstrument om -0,1 Mkr.

Räntebärande skulder
Koncernens räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 952,8 (1 396,3) Mkr. Minskningen är hänförlig till amortering av de räntebärande skulderna samt avyttring av den externa skulden hänförlig till Invest II-koncernen. Räntebärande skulder har erhållits från nordiska finansinstitut och säkerställs huvudsakligen med pantbrev i fastigheter samt aktiepant.

På bokslutsdagen uppgick koncernens belåningsgrad till 46,6 (49,1) 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 nuvärden. 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 -0,7 (-4,5) Mkr per 30 september 2026.

Leasingskulder
Koncernen redovisar tomträtter enligt IFRS 16 – Leasingavtal, vilket innebär att värdet av koncernens tomträttsavtal redovisas som en tillgång respektive skuld i koncernens balansräkning. Även leasingavtal för bilar och lokalhyresavtal redovisas enligt IFRS 16 – Leasingavtal. Den 30 september 2026 uppgick koncernens leasingskulder till 10,6 (9,0) Mkr.

Aktuell skatteskuld
Den aktuella skatteskulden per 30 september 2026 var 1,0 (0,7) Mkr. Skatteskulden består av fastighetsskatt samt inkomstskatt.

Kommentarer till moderbolaget
Moderbolaget redovisar ett resultat före skatt om -52,7 (1,6) Mkr.

Effekten av värderingen av aktier och konvertibler i Episurf Medical till verkligt värde, vilken beskrivs under rubriken Värdeförändring långfristiga värdepappersinnehav ovan, har påverkat moderbolaget med -61,3 Mkr under kvartalet.

Koncernens resultaträkning

Belopp i tusentals kronor, Tkr	2026 jul–sep	2025 jul–sep	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 jan–dec
Hyresintäkter	35 268	50 964	131 281	161 125	213 563
Övriga intäkter	1 770	-	2 695	-	-
Fastighetskostnader	-10 466	-18 756	-47 304	-59 261	-81 653
Driftnetto	**26 572**	**32 208**	**86 672**	**101 864**	**131 910**
Central administration	-5 464	-5 159	-17 094	-20 889	-26 421
Förvärvs- och avyttringskostnader	-1 382	-425	-5 295	-1 365	-1 494
Finansiella intäkter	1 465	861	2 257	2 010	2 026
Finansiella kostnader	-10 609	-14 328	-35 738	-46 362	-60 141
Avskrivning av nyttjanderätter och övriga anläggningstillgångar	-297	-273	-901	-750	-988
Förvaltningsresultat	**10 284**	**12 885**	**29 900**	**34 509**	**44 893**
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-696	13 564	10 729	1 026	9 830
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-1 057	-11 158	-46 704	-16 489	-23 222
Orealiserade värdeförändringar långfristiga värdepappersinnehav	-73 426	-	87 379	-	-
Realiserade värdeförändringar långfristiga värdepappersinnehav	12 159	-	12 159	-	-
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument	1 328	1 598	2 935	-596	241
Resultat före skatt	**-51 408**	**16 887**	**96 398**	**18 449**	**31 742**
Uppskjuten skatt	-1 629	-5 777	7 808	-7 950	-8 223
Aktuell skatt	-950	-	-3 951	-	-6 357
Periodens resultat	**-53 988**	**11 111**	**100 254**	**10 499**	**17 162**

Koncernens balansräkning

Belopp i tusentals kronor, Tkr	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 044 873	2 841 030	2 863 740
Nyttjanderättstillgångar	10 606	9 005	11 199
Långfristiga värdepappersinnehav*	301 192	-	-
Övriga anläggningstillgångar	279	67	415
Summa anläggningstillgångar	**2 356 950**	**2 850 103**	**2 875 354**
Hyresfordringar	20 278	1 064	2 046
Andelar i bostadsrättsföreningar för försäljning	83 162	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	73 997	24 117	14 786
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 637	3 118	3 308
Likvida medel	56 513	40 658	37 390
Summa omsättningstillgångar	**238 587**	**68 957**	**57 530**
SUMMA TILLGÅNGAR	**2 595 537**	**2 919 060**	**2 932 884**

**Innehåller långsiktigt värdepappersinnehav (aktier och konvertibler) i Episurf Medical (Publ), värdedatum 30 september 2026.*

Belopp i tusentals kronor, Tkr	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
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	-164 728	-163 490	-163 490
Periodens resultat	100 254	10 499	17 162
SUMMA EGET KAPITAL	**1 483 022**	**1 394 504**	**1 401 167**
Uppskjuten skatteskuld	53 661	61 196	61 469
Övriga avsättningar	40 504	-	-
Långfristiga räntebärande skulder	815 950	612 733	575 984
Långfristiga leasingskulder	9 111	8 243	10 117
Finansiella derivatinstrument	743	4 516	3 678
Summa långfristiga skulder	**919 969**	**686 688**	**651 249**
Kortfristiga räntebärande skulder	136 804	783 552	818 873
Kortfristiga leasingskulder	1 500	797	1 088
Leverantörsskulder	6 243	9 694	10 761
Aktuell skatteskuld	960	712	5 918
Förskott från kunder	38	173	231
Övriga kortfristiga skulder	3 680	4 124	3 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 321	38 816	39 844
Summa kortfristiga skulder	**192 546**	**837 868**	**880 468**
Summa skulder	**1 112 515**	**1 524 556**	**1 531 717**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**2 595 537**	**2 919 060**	**2 932 884**

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i tusentals kronor, Tkr	2026 jul–sep	2025 jul–sep	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 jan–dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	10 284	12 885	29 900	34 509	44 893
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-1 134	629	826	1 745	1 885
Betald inkomstskatt	-2 057	-1 725	-6 562	-7 369	-8 519
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	**7 093**	**11 789**	**24 164**	**28 885**	**38 259**
Förändring av andelar i bostadsrätter	-1 017	-	-1 467	-	-
Förändring av rörelsefordringar	-4 846	4 692	-8 587	47 951	49 153
Förändring av rörelseskulder	546	-4 023	-652	-8 313	-5 814
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 776**	**12 458**	**13 458**	**68 523**	**81 598**
Investeringsverksamheten					
Investering i förvaltningsfastigheter	-4 703	-10 288	-26 440	-30 534	-44 860
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	3 359	32 927	54 098	54 098
Försäljning av värdepapper	39 853	-	39 853	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**35 150**	**-6 929**	**46 340**	**23 564**	**9 238**
Finansieringsverksamheten					
Utdelning	-18 399	-	-18 399	-	-
Upptagna lån	19 656	-	19 656	75 000	75 000
Amortering och lösen av lån	-789	-1 734	-41 094	-161 179	-162 930
Amortering av leasingskuld	-261	-310	-838	-790	-1 057
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**207**	**-2 044**	**-40 675**	**-86 969**	**-88 987**
Periodens kassaflöde	37 133	3 485	19 123	5 118	1 849
Likvida medel vid periodens ingång	19 380	37 174	37 390	35 541	35 541
Likvida medel vid periodens utgång	**56 513**	**40 659**	**56 513**	**40 659**	**37 390**

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tusentals kronor, Tkr	**2026** jul–sep	**2025** jul–sep	**2026** jan–sep	**2025** jan–sep	**2025** jan–dec
Nettoomsättning	4 724	5 807	16 309	19 539	22 875
Övriga externa kostnader	-3 084	-1 894	-10 282	-10 466	-12 899
Personalkostnader	-2 597	-2 311	-9 365	-7 187	-9 602
Rörelseresultat	**-957**	**1 602**	**-3 338**	**1 886**	**374**
Resultat från andelar i koncernföretag	-	1	-89 272	-	-37 568
Orealiserade värdeförändringar långfristiga värdepappersinnehav	-73 426	-	87 379	-	-
Realiserade värdeförändringar långfristiga värdepappersinnehav	12 159	-	12 159	-	-
Övriga finansiella intäkter	10 445	-	34 225	-	49 436
Finansiella kostnader	-900	-	-1 977	-45	-861
Resultat före skatt	**-52 680**	**1 603**	**39 175**	**1 841**	**11 381**
Bokslutsdisposition	-	-	-	-	1 577
Skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	**-52 680**	**1 603**	**39 175**	**1 841**	**12 958**

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tusentals kronor, Tkr	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Tillgångar			
Andelar i dotterbolag	100 073	79 162	119 512
Långfristiga värdepappersinnehav	301 192	-	-
Fordringar hos dotterbolag	909 882	1 194 156	1 168 656
Summa anläggningstillgångar	**1 311 147**	**1 273 318**	**1 288 168**
Kundfordringar	951	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	13 121	710	905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 557	429	510
Likvida medel	40 799	4 940	5 044
Summa omsättningstillgångar	**57 428**	**6 079**	**6 459**
SUMMA TILLGÅNGAR	**1 368 575**	**1 279 396**	**1 294 627**

Belopp i tusentals kronor, Tkr	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
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	-291 464	-286 023	-286 023
Periodens resultat	39 175	1 842	12 958
SUMMA EGET KAPITAL	**1 280 508**	**1 248 616**	**1 259 732**
Skulder till dotterbolag	82 758	25 986	30 432
Summa långfristiga skulder	**82 758**	**25 986**	**30 432**
Leverantörsskulder	721	359	643
Övriga kortfristiga skulder	1 823	2 171	1 587
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 765	2 264	2 233
Summa kortfristiga skulder	**5 309**	**4 794**	**4 463**
Summa skulder	**88 067**	**30 780**	**34 895**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**1 368 575**	**1 279 396**	**1 294 627**

Aktien

Mofasts aktie handlas på Spotlight Stock Market under kortnamn MOFAST. Aktiekursen per den 30 september 2026 uppgick till 14 kr/aktie och substansvärdet per aktie uppgick vid samma datum till 41,8 kr/aktie.*

Kortnamn: MOFAST | **Handelsplats**: Spotlight Stock Market | **ISIN-kod aktie**: SE0012596120

Aktierelaterade nyckeltal

	2026 jul–sep	2025 jul–sep	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 jan–dec
Resultat per aktie, kr	-1,5	0,3	2,7	0,3	0,5
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,3	0,4	0,8	0,9	1,2
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	39,4	39,7	39,4	39,7	39,8
Substansvärde inklusive finansiell tillgång i Episurf (aktier och konvertibler) per aktie, kr	41,8	39,7	41,8	39,7	39,8
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	36 798 480	36 798 480

Aktiekapitalets utveckling

Datum	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

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	1 509 156	4,1%
Von Euler & Partners	1 185 534	3,2%
Mats Ivarsson	1 008 198	2,7%
JRS Asset Management AB	794 217	2,2%
Jontef Holding AB	540 116	1,5%
Berkway AB	465 000	1,3%
Tor-Leif Ivarsson	461 000	1,3%
Victor Bengtsson	400 000	1,1%
Övriga	10 381 983	28,2%
Summa	**36 798 480**	**100,0%**

Källa: Euroclear, utdrag per 30 september 2026

Aktiekapitalets utveckling

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

Aktiekapital och antal aktier

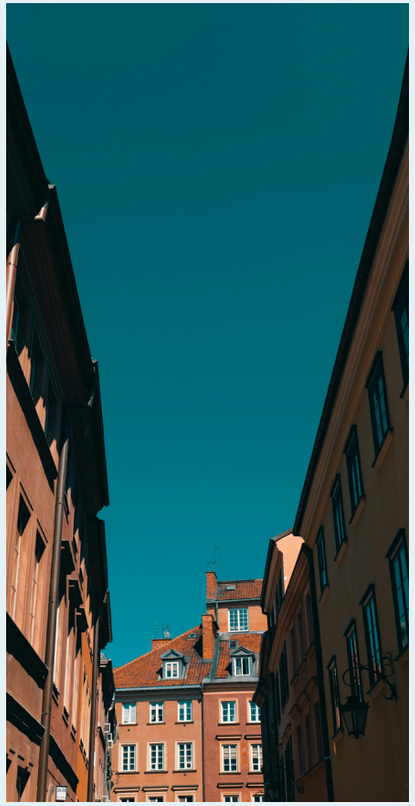
Aktiekapitalet i Mofast uppgick den 30 september 2026 till 36 798 480 kr. Antalet aktier uppgick till 36 798 480. Aktiens kvotvärde uppgår till 1 krona. Samtliga aktier är av ett och samma slag.

Utdelning

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

*Inklusive värdet i Episurf Medical per den 30 september.

Övrig information



Transaktioner med närstående

MAQS Advokatbyrå, där Mofasts ordförande Jonas Blomquist är delägare, har under kvartalet fakturerat bolaget 1,2 miljoner kronor (0,8) för juridisk konsultation. Vidare är 0,2 (0,2) miljoner kronor betalt till A. Ivarssons fastigheter i Stockholm AB, där Mofasts styrelseledamot Tor-Leif Ivarsson är styrelseordförande. 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 2025 på sidorna 24–29.

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.

Redovisningsprinciper

Denna rapport för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Rapporten 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 rapporten. Inga nya eller ändrade IFRS som har trätt i kraft under 2026 har haft en väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

Kommande informationstillfällen

Bokslutskommuniké 2026	2027-02-16
Årsredovisning 2026	2027-03-17

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

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.
Räntetäckningsgrad	Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.
Långsiktigt substansvärde	Eget kapital med återläggning för derivat, orealiserad värdeförändring på långfristiga värdepappersinnehav, samt 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 varken samhällsfastigheter eller bostadsfastigheter.

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 2026

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