

Verksamhetsplan och Budget 2026



Prästlönetillgångar i Visby stift

Fastställd av stiftsfullmäktige 22 november 2025



**Svenska
kyrkan**

Visby
stift

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning.....	1
Prästlönetillgångar i Visby stift.....	2
Inledning.....	2
Verksamhet	3
Resultat och utdelning	4
Framtid	5
BUDGET FÖR PRÄSTLÖNETILLGÅNGARNA I VISBY STIFT 2026.....	7
SKOG (tkr).....	8
JORD (tkr)	9
FOND (tkr).....	10

Prästlönetillgångar i Visby stift

Inledning

Prästlönetillgångar består av skog, jord och fond och har som ändamål att bidra till förutsättningarna för kyrkans förkunnelse. Stifteten har i uppdrag att förvalta prästlönetillgångarna och har för uppgiften inrättat särskilda egendomsnämnder och egendomsförvaltningar. Prästlönetillgångarna ska enligt kyrkoordningen kapitel 46, 3§ förvaltas så effektivt som möjligt och på ett sådant sätt att de ger bästa möjliga uthålliga totalavkastning. Tillgångarna skall därtill förvaltas på ett etiskt och miljömässigt försvarbart sätt i enlighet med kyrkans grundläggande värderingar. Vid förvaltningen av prästlönefastigheterna ska naturvårdens och kulturmiljövårdens intressen beaktas i skälig omfattning.

Svenska kyrkans prästlönetillgångar uppgår totalt till cirka en halv miljon hektar skog och 49 000 ha jordbruksmark. I Visby stift finns 7 500 ha skog, 2 000 ha åker och 1 000 ha övrig mark. Den ekonomiska målsättningen är att Prästlönetillgångarna ska ge sådan avkastning att man kan hålla en hög och jämn utdelning till församlingarna och nationella utjämningsystemet.

Prästlönetillgångar har en lång historia. Redan vid den tidpunkt då landet kristnades tillfördes kyrkan mark eftersom en församling fick bildas först när prästen säkrades avkastning från framför allt skogs- och jordbruksfastigheter. Avkastningen blev en del av prästens lön och därför kallas denna egendom för prästlönetillgångar. Sedan dess har fastigheter donerats till kyrkan i syfte att avkastningen skulle användas för att avlöna församlingens präster.

Från och med 1910 finns inte längre någon absolut koppling mellan Prästlönetillgångar och prästlöner. Vid förvaltningsreformen 1995 samlades alla Prästlönetillgångar under stiftens förvaltning. För varje pastorat fastställdes ett andelstal i den totala förmögenhetsmassan för prästlönetillgångarna i stiftet. Hälften av avkastningen fördelas mellan församlingarna efter var och ens andelstal. Resterande del av avkastningen går till nationell nivå och utgör en del i Svenska kyrkans ekonomiska utjämningsystem.

Prästlönetillgångarna i varje stift utgör egna juridiska personer. Utan att formellt betraktas som stiftelser är de liksom stiftelser "självägande". I december 2010 kom högsta domstolen med en dom gällande ägandet av prästlönetillgången Näs Annex 1:1. Den aktuella prästlönefastigheten ägs enligt domen av sin prästlönetillgång, vilket betyder att varje prästlönefastighet utgör en egen juridisk person. Vad detta betyder är fortfarande under utredning av Kyrkokansliet.

Verksamhet

Förvaltning

För den samlade förvaltningen av prästlönetillgångarna i Visby stift budgeteras 2026 ett resultat på 3 360 tkr.

En faktor som påverkar den framtida lönsamheten är den beskattning av prästlönetillgångarna som utlöstes från och med verksamhetsåret 2010. Mellan inkomståret 2010 och 2013 var prästlönetillgångar oinskränkt skattskyldiga, vilket innebar att skatt betalades på hela resultatet från både skog, jord och fond. Från och med inkomståret 2014 beskattas prästlönetillgångar som inskränkt skattskyldig, vilket förenklat förklarat innebär att skatt betalas med 22 % på jord och skog (fond undantagen).

Förvaltningen jobbar bl.a. fortsatt med strukturrationalisering. Inriktningen är att skapa mer bärkraftiga fastigheter vad gäller både skog och jordbruk. Detta ska genomföras på ett etiskt försvarbart sätt. Egendomsnämnden följer marknaden för jord- och skogsfastigheter och verkar aktivt för att söka rationaliseringsvinster genom att förvärva jord- och skogsmark i anslutning till befintligt innehav. Markens produktionsförmåga påverkar också de strategiska besluten att köpa och sälja mark. För att erhålla förvärvstillstånd vid köp av nya fastigheter krävs dock oftast att någon annan fastighet säljs. Idag förvaltar Prästlönetillgångar i Visby stift ca 100 fastigheter fördelat på ca 200 skiften.

Att prästlönetillgångarna enligt kyrkoordningen är skyldiga att säkra eget bundet kapital för inflationen fick stora konsekvenser för utdelningen under 2023 då inflationen var mycket hög. Då inflationen nu är lägre har inte lika stor del av resultatet från förvaltningen behövt användas för inflationssäkring, som placeras i fonden, utan har kunnat användas till utdelning. Därmed har inte lika stor del balanserade vinstmedel heller behövt användas för utdelning.

Egendomsnämnden gör stora insatser på miljöområdet, bl.a. för att bevara den biologiska mångfalden och minska utsläppen av växthusgaser. Den största satsningen görs i vardagsskogsbruket då brukningsmetoderna ståndortsanpassas efter de naturgivna förutsättningarna. I samarbete med Länsstyrelsen har det under 2025 påbörjats restaurering av rikkärr på några av prästlönefastigheterna. Det handlar om ca 30 ha fördelat på 13 rikkärr. Under året har det även tecknats avtal om områdesskydd, naturreservat, på ca 235 ha, på klinteberget. Områdesskyddet ger möjlighet att via förvärvstillstånd kunna köpa ersättningsmark. Tyvärr är inte inlösenssumman utdelningsbar utan används för köp av ersättningsmark. Det nya naturreservatet beräknas kunna bildas under 2026.

Egendomsnämnden har i Svenska Kyrkans färdplan för klimatet, genom ENSO (Egendomsförvaltningarnas samarbetsorgan), åtagit sig mål för förvaltningen inom områdena samhällsbyggnad, jord och skog. Egendomsnämnden har antagit en klimatstrategi för prästlönetillgångarna i Visby stift under perioden fram till 2027. En del i arbetet är bl.a. att upplåta mark för att undersöka möjligheten att uppföra solelsparter. Förvaltningen jobbar även med att analysera alla fastigheter utifrån möjligheten att kunna producera solel. Här har ett nationellt gemensamt projekt för prästlönetillgångarna bidragit till att en genomlysning av fastighetsbeståndet kunnat göras.

Skogsbruk

Prästlönetillgångars skogsinnehav i Visby stift förvaltas av Skogssällskapet. Skogsbruket är certifierat enligt FSC®. Tillväxten i våra produktionsskogar beräknas till 24 000 m³sk/år och avverkningen under 2026 beräknas uppgå till 10 400 m³sk. 50 % av volymen kommer från gallringar och resterande från slutavverkning och plockhuggning. Rådande skogskonjunktur är på sjunkande pga att många avverkar så industrin blir mättad med massaved och bränslesortiment samt att kronan stiger i värde. Skogspolitiken, skogsutredningen och artskyddet gör att valet av bestånd görs mera omsorgsfullt numera. Även klimatet måste man ta i beaktande för att inte råka ut för onödiga skogsskador. Risken är stor att skogsbudgeten ej kan hållas pga artskyddet och sjunkande virkespriser.

Resultatet för skog beräknas till 788 tkr (varav Skogssällskapets resultat 2 005 tkr).

Jord

Jordbruksförvaltningen bedrivs huvudsakligen genom utarrendering av sidoarrenden (åker- och betesmark). Arrendena skrivs om vart 5:e år enligt ett rullande schema. Det sista gårdsarrendet, Sigrävs i Västerhejde, såldes under 2024. Nu finns endast sidoarrenden kvar i Visby stift. Utöver åkermark utarrenderas stora arealer betesmark. Dessa betesmarker som brukas helt utan konstgödsel och kemiska bekämpningsmedel utgör en viktig del av det gotländska landskapet. På den del som är åkermark finns ett kontinuerligt behov av att underhålla och förbättra avvattning. Många dikesanläggningar börjar bli gamla och det finns ett ökat behov av att investera i underhåll av dessa. I kombination med underhållsbehovet samt att det finns möjlighet till stöd för täckdikning från Länsstyrelsen har det under 2025 investerats i täckdikning och budgeterats för fortsättning under 2026. Investeringen belastar det bundna egna kapitalet och påverkar därmed inte det utdelningsbara resultatet.

Resultatet för jord beräknas till 1 258 tkr.

Prästlönefond

Förmögenhetsmassan i prästlönefonden ska bevaras till sitt kapital och värdesäkras för inflation. Vid ingången av året uppgick eget fondkapital till 46 128 tkr. Fonden ska förvaltas så effektivt som möjligt. Den ska vara placerad på ett sådant sätt att riskerna sprids och att fonden ger bästa möjliga uthålliga avkastning. Detta ska ske enligt beslutad etisk och hållbar finanspolicy. För närvarande finns placeringarna i SE Bankens Ethosfonder med bokfört värde på 17 703 tkr och hos Söderberg & Partners med ett bokfört värde på 16 186 tkr. Placeringen i S & P var ett försök att få upp utdelningsnivåerna men även att sprida riskerna på flera aktörer.

Resultatet för prästlönefond beräknas till 1 314 tkr.

Resultat och utdelning

Totalt resultat för Prästlönetillgångarna beräknas 2026 till 3 360 tkr. Om det under 2026 sker fastighetsaffärer så påverkar de inte det utdelningsbara resultatet vare sig det är inköp eller försäljning eftersom vinster från försäljningar är inte utdelningsbara utan ska läggas till prästlönetillgångarnas fondkapital. Inköp belastar fondkapitalet och sänker underlaget för värdesäkring.

Enligt senaste prognosen för 2025 så kan utdelningsbart resultat landa på 2 400 tkr och med balanserade vinstmedel finns det totalt 9 852 tkr utdelningsbart. Rimlig utdelningsnivå kan då vara 4 000 tkr totalt, varav hälften till Gotländska pastorat och församlingar och hälften till kyrkan centralt. Disponibel utdelning för budgetåret är till viss del beroende av Riksbankens prognos för årets medelinflation. Vid 2,5% inflation blir värdesäkringen 1 000 tkr och prognosen för utdelningsbart resultat + 2 325 tkr. Balanserade vinstmedel enligt prognosen uppgår till 5 852 tkr. Netto utdelningsbara medel blir således 8 177 tkr. Inflationssäkringen kan vara ett problem i tider av hög inflation och påverkar då det utdelningsbara resultatet negativt.

Egendomsnämnden strävar efter att hålla en jämn utdelningsnivå vilket betyder att man vissa år tar mer av balanserade vinstmedel och andra år sparar mer av årets resultat för framtida utdelningar.

Framtid

Även om förvaltningen ska vara långsiktigt hållbar får den, i en föränderlig värld, inte bli för passiv. Egendomsnämnden letar ständigt nya vägar för att behålla en hög avkastning och därmed en hög utdelning till församlingar/pastorat och nationell nivå (utjämningsystemet), samtidigt som natur- och kulturmiljövårdens intressen beaktas.

Arbetet med etablering av ny vindkraft på Gotland har, efter att varit inaktivt under många år, påbörjats igen. Det är ett mycket långsiktigt arbete då miljötillstånd och möjligheten att exportera el från ön ännu ska säkras. Prästlönetillgångarna har tillsammans med representanter från andra fastighetsägare på mellersta Gotland förhandlat med ett flertal vindkraftsexploaterare som utmynnat i att prästlönetillgångarna innan jul 2024 tecknade avtal med SR Energy AB. Avtalet är inledningsvis ett nyttjanderättsavtal. SR Energy kommer att söka miljötillstånd och om tillstånd ges övergår avtalet till ett arrende.

Prästlönetillgångarna i Visby stift har under flera år arbetat för att det, via arrendeavtal, etableras soleanläggningar på prästlönefastigheterna. På Gotland är den stora utmaningen för elproduktion att kunna ansluta till befintligt elnät. Under 2025 tecknades nyttjanderättsavtal med ett solföretag för undersökning av möjlig etablering av solpark. GEAB har givit en anslutningspunkt till projektet och projektören arbetar nu med att få miljötillstånd.

Under 2025 avslutades samarbetsavtalet med GUBIS (Gotländska utvecklingsbolag i samverkan) om att undersöka möjligheten att bygga bostäder på prästlönefastigheter i skolorterna Stenkyrka och Kräklingbo. Förhoppningen är, förutom den kommersiella möjligheten, att kunna bidra med lokal utveckling samt att kyrkan är en del av samhällsbygget. Samarbetet har resulterat i att planansökan för Stenkyrka för 18 hushåll är godkänd. Nästa steg är att teckna planavtal med Region Gotland för att ta fram en detaljplan. Samverkan med GUBIS är etablerad och ambitionen finns att undersöka fler skolorter. Den nyantagna översiktsplanen (ÖP) för Gotland har även öppnat för att under 2026 kunna fortsätta exploateringsplanerna i Västerhejde som i väntan på ny ÖP har pausats.

Kyrkomötet hösten 2021 gav kyrkostyrelsen i uppdrag att utreda skogsförvaltningen i prästlönetillgångarna. Kyrkostyrelsen utsåg 2023 Göran Enander som utredare och utredningsdirektivet ger att hela prästlönetillgångarna skulle utredas, även jord och fond, då kap. 46 i kyrkoordningen behandlar hela egendomsmassan inte bara skog. Utredaren lämnade 25 september 2024 utredningen till kyrkostyrelsen. Det är en lång och omfattande utredning som i många avseenden föreslår en stor omställning av förvaltningen av skogsmark. Utredningen skickades ut på

remiss brett i hela kyrkan och ca 1200 remissvar inkom varav 300 från kyrkliga enheter. ENSO och egendomsförvaltningarna har påbörjat arbetet med hur en ändrad skogsförvaltning skall kunna organiseras, men inväntar kyrkomötets beslut för slutliga bestämmelser.

Prästlönetillgångar har en vilja att tillmötesgå församlingar och församlingsbor med en positiv hållning. Detta tar sig uttryck t.ex. vid upplåtelse av servitut och andra upplåtelseformer till allt från orienteringstävlingar till fiberledningar.

BUDGET FÖR PRÄSTLÖNETILLGÅNGARNA I VISBY STIFT 2026

	Utfall 2024	Prognos 2025	Budget 2026
Intäkter, skog	11 699	5 725	5 519
Kostnader, skog	-5 899	-5 142	-4 732
SUMMA	5 800	583	788
Intäkter, jord	9 751	4 314	4 411
Kostnader, jord	-2 802	-2 829	-3 153
SUMMA	6 949	1 485	1 258
Intäkter, fond	3 497	2 050	1 700
Kostnader, fond	-319	-300	-386
SUMMA	3 178	1 750	1 314
Intäkter, förvaltning	24 947	12 089	11 630
Kostnader, förvaltning	-9 020	-8 271	-8 271
RESULTAT inkl skatt	15 927	3 818	3 360
Ej utdelningsbara intäkter (reavinster fastighet, intrångsersättn)	-7 944	-69	-35
Avsättning för värdesäkring * (inflationssäkring av kapitalet)	-620	-1 350	-1 000
ÅRETS DISPONIBLA RESULTAT	7 363	2 399	2 325
Balanserade vinstmedel	6 090	7 453	5 852
DISPONIBELT FÖR UTDELNING	13 453	9 852	8 177
Årets utdelning (faktiskt eller budgeterad)	6 000	4 000	3 500

Utdeln i förhållande till disponibla medel

45%

41%

43%

* Not- avsättn för värdesäkring; inflationsmättet KPIF (konsumtprisindex med fast ränta)

som är det mått kyrkan på nationell nivå rekommenderar att vi ska använda
ligger i juli 2025 på 3,0 % på medelfondkapitalet under året.

Värdesäkringen för 2026 beräknas 2,5% på 40 milj

Värdesäkringen för 2025 beräknas med 3% på 45 milj

Värdesäkringen för 2024 beräknas efter inflation på 1,5% på 41 milj

SKOG (tkr)	Utfall 2024	Prognos 2025	Budget 2026
Rörelsens intäkter			
Virkesförsäljning	8 409	5 000	4 909
Fastighetsintäkter	637	670	575
Reavinst/förlust, m m ej utdeln bart	2 653	55	35
Summa intäkter	11 699	5 725	5 519
Rörelsens kostnader			
Avverkningskostnad	-3 280	-2 500	-2 438
Fastighetskostnader	-541	-370	-198
Administrationskostn inkl skatt	-877	-700	-518
Adm kostn till stiftet	-232	-225	-225
Kostnad för inhyrd personal	-740	-950	-1 344
Övriga kostnader och intäkter	-229	-397	-9
Summa kostnader	-5 899	-5 142	-4 732
Resultat skog	5 800	583	788
<i>Avgår ej utdelningsbart</i>	-2 653	-55	-35
UTDELNINGSBART RESULTAT SKOG	3 147	528	753

JORD (tkr)	Utfall 2024	Prognos 2025	Budget 2026
Rörelsens intäkter			
Hyror	746	600	621
Arrenden	3 540	3 550	3 585
Övriga intäkter	173	150	205
Reavinst, intrångsersättn m m	5 292	14	
Summa intäkter	9 751	4 314	4 411
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	-994	-850	-813
Adm kostnader (inkl skatt)	-861	-804	-772
Adm kostnader till stiftet	-188	-225	-225
Kostnad inhyrd personal	-759	-950	-1 344
Summa kostnader	-2 802	-2 829	-3 153
Resultat jord	6 949	1 485	1 258
<i>Avgår ej utdelningsbart</i>	<i>-5 292</i>	<i>-14</i>	
UTDELNINGSBART RESULTAT JORD	1 657	1 471	1 258

FOND (tkr)	Utfall 2024	Prognos 2025	Budget 2026
Rörelsens intäkter			
Utdelning	1 525	1 300	1 200
Ränteintäkter	787	750	500
Reavinst	1 185		
Summa intäkter	3 497	2 050	1 700
Rörelsens kostnader			
Förvaltningskostnader	-19	-40	-37
Övriga kostnader	-14		
Adm kostn till stiftet	-79	-50	-50
Kostnad inhyrd personal	-207	-210	-299
Summa kostnader	-319	-300	-386
UTDELNINGSBART RESULTAT FOND	3 178	1 750	1 314

I FOND så är alla intäkter utdelningsbara, även reavinster.



Märket för
ansvarsfullt
skogsbruk

www.svenskakyrkan.se/visbystift/jord-och-skog