

# Prästlönetillgångar i Visby stift

---

Verksamhetsplan och budget 2025

## Innehållsförteckning

|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| Innehållsförteckning .....                                | 1  |
| Prästlönetillgångar i Visby stift .....                   | 2  |
| Inledning .....                                           | 2  |
| Verksamhet.....                                           | 3  |
| Resultat och utdelning.....                               | 4  |
| Framtid.....                                              | 5  |
| BUDGET FÖR PRÄSTLÖNETILLGÅNGARNA I VISBY STIFT 2025 ..... | 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. Stiftet 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 utjämnningssystemet.

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 utjämnningssystem.

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 2025 ett resultat på 3 744 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 att någon annan fastighet säljs. Idag förvaltar Prästlönetillgångar i Visby stift ca 100 fastigheter fördelat på cirka 200 skiften.

Då prästlönetillgångarna enligt kyrkoordningen är skyldiga att säkra eget bundet kapital för inflationen fick det stora konsekvenser för utdelningen under 2023. 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.

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. Detta innebär bl.a. att vi sparar träd och buskar efter vattendrag för att förhindra kväveläckor, lämnar kvar döda träd och gör högstubbar för att ge mat och boplatser åt insekter och fåglar, lämnar lövträd och anpassar trädslagsval efter markens förutsättningar. Vi är också anslutna till FSC® sedan 2008.

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 solesparker. Förvaltningen jobbar även med att analysera alla fastigheter utifrån möjligheten att kunna producera solenergi. 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 m<sup>3</sup>sk/år och avverkningen under 2025 beräknas uppgå till 11 500 m<sup>3</sup>sk. 50 % av volymen kommer från förnygringsavverkning och resterande från gallring och plockhuggning. Rådande skogskonjunktur fortsätter att ligga på en historiskt hög nivå. 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.

Resultatet för skog beräknas till 1 204 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, Sigrajvs 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 jordbruksmark finns ett kontinuerligt behov av att underhålla och förbättra avvattnings. Många dikesanläggningar börjar bli gamla och det finns ett ökat behov av att investera i underhåll av dessa. Prästlönetillgångar har även ett anläggningsarrende för vindkraft på Näs Annex 1:1. All mark är även upplåten till jakt. Uppräkning av jakträtt gjordes 2023 och fr.o.m. 2024 kopplades KPI till avgiften.

Resultatet för jord beräknas till 1 517 tkr.

## **Prästlönefond**

Förmögenhetsmassan i prästlönefonden ska bevaras till sitt kapital och värdesäkras för inflation. Vid ingången av året uppgick den till 37 113 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 är största delen placerad i SE Bankens Ethosfonder med bokfört värde på 17 703 tkr. I början av 2024 överfördes 15 miljoner, vilket motsvarade en tredjedel av totala marknadsvärdet, till Söderberg & Partners i ett försök att få upp utdelningsnivåerna men även att sprida riskerna på flera aktörer.

Resultatet för prästlönefond beräknas till 1 023 tkr.

## **Resultat och utdelning**

Totalt resultat för Prästlönetillgångarna beräknas 2025 till 3 744 tkr. Om det under 2025 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.

Egendomsnämndens förslag till beslut för utdelning 2024, för resultatet från 2023, sattes till 2 250 tkr till församlingarna och 2 250 tkr till nationell nivå, totalt 4 500 tkr. Utdelning under 2025, för resultatet 2024, är till viss del beroende av Riksbankens prognos för årets medelinflation. Nu verkar

ju inflationen åter komma ner i rimliga nivåer i linje med Riksbankens mål på 2% årligen. Vid 2% inflation blir värdesäkringen 700 tkr och prognosen för utdelningsbart resultat + 3 034 tkr. Balanserade vinstmedel enligt prognosen uppgår till 5 789 tkr. Netto utdelningsbara medel blir således 8 823 tkr. Ett återkommande problem är den beslutade inflationssäkringen som i tider av hög inflation blir stor och tenderar att äta upp större delen av resultatet.

Egendomsnämnden strävar efter att hålla en jämn utdelningsnivå vilket betyder att man vissa år tar av balanserade vinstmedel och andra år sparar 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 vindkraftsexploatörer som utmynnat i att förhandlingar om vindkraftsarrende inletts med SR Energy. Under våren 2024 beslutade egendomsnämnden att teckna avtal vilket sedan konfirmerades av stiftsfullmäktige i juni samma år. Egendomsnämnden beslutade även under året att köpa en fastighet med tre mindre vindkraftverk på. Vindkraftverken ägs och drivs av externt företag och marken där verken står arrenderas ut.

Prästlönetillgångarna i Visby stift ingår tillsammans med stiftens prästlönetillgångar i ett projekt att titta på storskaliga solelsparkar. Inom Prästlönetillgångarna finns både mark och kapital och i kyrkan som helhet finns stor elförbrukning. Tanken är att genom samverkan kunna göra en stor klimatsatsning. Första etappen i projektet, med bland annat scanning av fastigheter lämpliga för solelproduktion, är genomförd och etapp 2 är slut till 2025. I denna etapp har bland annat lämpliga affärsmodeller undersökts för att kunna samäga grön energiproduktion på prästlönefastigheter. Fråga är ställd till kyrkostyrelsen om möjligheten att starta en grön fond för investeringar i grön energi. Kyrkostyrelsen har meddelat att svar kommer tidigast hösten 2024. Egendomsförvaltningarna har även gjort en studieresa till Västergötland för att titta på goda exempel vid etablering av solparker på åkermark och skogsmark.

På Gotland är den stora utmaningen för elproduktion att kunna ansluta till befintligt elnät. Egendomsförvaltningen arbetar nu för att hitta projekt där energibalansering ingår eller där energin kan förädlas och användas på annat sätt. Glädjande är att det under 2023 kom besked om ny elkabel till Gotland.

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 skall utredas, även jord och fond, då kap. 46 i kyrkoordningen behandlar hela egendomsmassan inte bara skog. Utredaren lämnade 25 september utredningen till kyrkostyrelsen. Det är en lång och omfattande utredning som i många avseenden föreslår en stor omställning av förvaltningen av skogsmark. ENSO och egendomsförvaltningarna

jobbar nu med att analysera utredningens förslag och inväntar hur kyrkostyrelsen kommer att föra processen framåt.

Under 2024 har ett samarbetsavtal tecknats 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. I samråd med GUBIS har vi valt att börja med Stenkyrka där en bygglovsprocess är förestående.

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 2025

|                                                                       | Utfall 2023   | Prognos 2024  | Budget 2025  |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| Intäkter, skog                                                        | 5 602         | 10 405        | 6 308        |
| Kostnader, skog                                                       | -4 466        | -5 705        | -5 104       |
| <b>SUMMA</b>                                                          | <b>1 136</b>  | <b>4 700</b>  | <b>1 204</b> |
| Intäkter, jord                                                        | 4 844         | 9 415         | 4 240        |
| Kostnader, jord                                                       | -2 335        | -2 835        | -2 723       |
| <b>SUMMA</b>                                                          | <b>2 509</b>  | <b>6 580</b>  | <b>1 517</b> |
| Intäkter, fond                                                        | 4 340         | 1 750         | 1 300        |
| Kostnader, fond                                                       | -236          | -250          | -277         |
| <b>SUMMA</b>                                                          | <b>4 104</b>  | <b>1 500</b>  | <b>1 023</b> |
| Intäkter, förvaltning                                                 | 14 786        | 21 570        | 11 848       |
| Kostnader, förvaltning                                                | -7 037        | -8 790        | -8 104       |
| <b>RESULTAT inkl skatt</b>                                            | <b>7 749</b>  | <b>12 780</b> | <b>3 744</b> |
| Ej utdelningsbara intäkter<br>(reavinster fastighet, intrångsersättn) | -397          | -7 761        | -10          |
| Avsättning för värdesäkring *<br>(inflationssäkring av kapitalet)     | -828          | -820          | -700         |
| <b>ÅRETS DISPONIBLA RESULTAT</b>                                      | <b>6 524</b>  | <b>4 199</b>  | <b>3 034</b> |
| <b>Balanserade vinstmedel</b>                                         | <b>4 066</b>  | <b>6 090</b>  | <b>5 789</b> |
| <b>DISPONIBELT FÖR UTDELNING</b>                                      | <b>10 590</b> | <b>10 289</b> | <b>8 823</b> |
| <b>Årets utdelning (faktiskt eller budgeterad)</b>                    | <b>4 500</b>  | <b>4 500</b>  | <b>4 000</b> |

Utdeln i förhållande till disponibla medel

42%

44%

45%

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

som är det mått kyrkan på nationell nivå rekommenderar att vi ska använda

ligger i augusti 2024 på 1,8 % på medelfondkapitalet under året.

Värdesäkringen för 2025 beräknas 2% på 35 milj, 2024 med 2% på 40 milj och 2023 med 2,3% på 36 milj

Prognosutfallet för 2024 baseras på augusti månads utfall.

Utdelningsprognosen relaterar till tidigare års utdelningar samt balanserade resultat från tidigare år.



| <b>SKOG (tkr)</b>                   | <b>Utfall<br/>2023</b> | <b>Prognos<br/>2024</b> | <b>Budget<br/>2025</b> |
|-------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>           |                        |                         |                        |
| Virkesförsäljning                   | 5 073                  | 7 265                   | 5 690                  |
| Fastighetsintäkter                  | 533                    | 529                     | 608                    |
| Reavinst, m m ej utdeln bart        | -4                     | 2 611                   | 10                     |
| <b>Summa intäkter</b>               | <b>5 602</b>           | <b>10 405</b>           | <b>6 308</b>           |
| <b>Rörelsens kostnader</b>          |                        |                         |                        |
| Avverkningskostnad                  | -2 132                 | -4 302                  | -2 880                 |
| Fastighetskostnader                 | -412                   | -258                    | -441                   |
| Administrationskostnader            | -182                   | -239                    | -602                   |
| Adm kostn till stiftet              | -153                   | -225                    | -221                   |
| Kostnad för inhyrd personal         | -1 173                 | -777                    | -968                   |
| Övriga kostnader och intäkter       | -414                   | 96                      | 6                      |
| <b>Summa kostnader</b>              | <b>-4 466</b>          | <b>-5 705</b>           | <b>-5 104</b>          |
| <b>Resultat skog</b>                | <b>1 136</b>           | <b>4 700</b>            | <b>1 204</b>           |
| <i>Avgår ej utdelningsbart</i>      | <i>4</i>               | <i>-2 611</i>           | <i>-10</i>             |
| <b>UTDELNINGSBART RESULTAT SKOG</b> | <b>1 140</b>           | <b>2 089</b>            | <b>1 194</b>           |

| <b>JORD (tkr)</b>                   | <b>Utfall<br/>2023</b> | <b>Prognos<br/>2024</b> | <b>Budget<br/>2025</b> |
|-------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>           |                        |                         |                        |
| Hyror                               | 922                    | 848                     | 553                    |
| Arrenden                            | 3 514                  | 3 417                   | 3 512                  |
| Övriga intäkter                     | 7                      |                         | 175                    |
| Reavinst, intrångsersättn m m       | 401                    | 5 150                   |                        |
| <b>Summa intäkter</b>               | <b>4 844</b>           | <b>9 415</b>            | <b>4 240</b>           |
| <b>Rörelsens kostnader</b>          |                        |                         |                        |
| Fastighetskostnader                 | -782                   | -912                    | -657                   |
| Adm kostnader (inkl skatt)          | -686                   | -921                    | -877                   |
| Adm kostnader till stiftet          | -124                   | -225                    | -221                   |
| Kostnad inhyrd personal             | -743                   | -777                    | -968                   |
| <b>Summa kostnader</b>              | <b>-2 335</b>          | <b>-2 835</b>           | <b>-2 723</b>          |
| <b>Resultat jord</b>                | <b>2 509</b>           | <b>6 580</b>            | <b>1 517</b>           |
| <i>Avgår ej utdelningsbart</i>      | <i>-401</i>            | <i>-5 150</i>           |                        |
| <b>UTDELNINGSBART RESULTAT JORD</b> | <b>2 108</b>           | <b>1 430</b>            | <b>1 517</b>           |

| <b>FOND (tkr)</b>                   | <b>Utfall<br/>2023</b> | <b>Prognos<br/>2024</b> | <b>Budget<br/>2025</b> |
|-------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>           |                        |                         |                        |
| Utdelning                           | 1 073                  | 1 200                   | 1 000                  |
| Ränteintäkter                       | 595                    | 550                     | 300                    |
| Reavinst                            | 2 672                  | 0                       | 0                      |
| <b>Summa intäkter</b>               | <b>4 340</b>           | <b>1 750</b>            | <b>1 300</b>           |
| <b>Rörelsens kostnader</b>          |                        |                         |                        |
| Förvaltningskostnader               | -14                    | -27                     | -13                    |
| Övriga kostnader                    | -2                     | 0                       | 0                      |
| Adm kostn till stiftet              | -52                    | -50                     | -49                    |
| Kostnad inhyrd personal             | -168                   | -173                    | -215                   |
| <b>Summa kostnader</b>              | <b>-236</b>            | <b>-250</b>             | <b>-277</b>            |
| <b>UTDELNINGSBART RESULTAT FOND</b> | <b>4 104</b>           | <b>1 500</b>            | <b>1 023</b>           |

*I FOND så är alla intäkter utdelningsbara, även reavinster.*

