

Prästlönetillgångar i Stockholms stift

Budget 2021

BAKGRUND

Prästlönetillgångarna består av fast egendom och tomträtter (prästlönefastigheter) samt andra tillgångar (prästlönefond) och har till ändamål att bidra till de ekonomiska förutsättningarna för Svenska kyrkans förkunnelse. Endast avkastningen får användas för ändamålet. Förmögenheten ska vara placerad på ett godtagbart sätt.

Prästlönetillgångarna ska förvaltas så effektivt som möjligt och på ett sådant sätt att de ger bästa möjliga uthålliga totalavkastning. Tillgångarna ska förvaltas i enlighet med lagen (1998:1591) om Svenska kyrkan och kyrkoordningen. Vid förvaltningen av prästlönefastigheterna ska naturvårdens och kulturmiljövårdens intressen beaktas i skälig omfattning.

Stiftsstyrelsens egendomsutskott ansvarar på stiftsstyrelsens uppdrag för förvaltningen av prästlönefastigheterna och prästlönefonden.

För prästlönetillgångarna upprättas en särskild budget som beslutas av stiftsstyrelsen och fastställs av stiftsfullmäktige i Stockholms stift.

Mål för verksamheten

Prästlönetillgångarna ska förvaltas så effektivt som möjligt på ett sådant sätt att de ger bästa möjliga uthålliga totalavkastning.

Stiftsstyrelsen har i sin finanspolicy beslutat om ett avkastningskrav på kapital om reall tre procent över en rullande tioårsperiod mätt som årlig avkastning. Det innebär att avkastningen ska överträffa inflationen med tre procent.

Den ekonomiska målsättningen för prästlönetillgångarna är att ge sådan avkastning att man kan hålla en hög och jämn utdelning till församlingarna och nationell nivå. Målet är att kunna dela ut i genomsnitt 300 kr per andel och år. Förutom den årliga avkastningen styrs utdelningsnivån av inomkyrkliga begränsningsregler av konsolideringsgraden. För 2020 budgeteras en utdelningen om 300 kr per andel att bli utbetald juni 2021.

Jord

Förvaltningen av fastigheterna bedrivs huvudsakligen genom utarrendering av gårds-, sidoarrenden, tomträtter och uthyrning av bostäder.

Investeringar

Med hänsyn till att omfattande utrednings- och detaljplanarbeten fortsätter avseende prästlönetillgångarnas markinnehav har särskilt budgeterats 2,0 Mkr främst för fastigheterna Vallentuna Prästgård 1:1 (Kristineberg), Eriksberg 2:27 (Prästviken) samt Degernäs 1:1 (Ornö).

Under 2021 planeras löpande underhåll på fastigheten Havssvalget 13, Artillerigatan 30, Stockholm, i form av byte till ledlampor i trapphuset samt målning av yttertak beräknat till 0,78 Mkr.

Försäljningar

Intäkterna för 2021 är budgeterade till 8,7 Mkr. Under året beräknas försäljning av fastigheter ge en realisationsvinst på 4,5 Mkr. Beräknat resultat med hänsyn till ovanstående är 5,0 Mkr.

Skog

Intäkterna för skogen inklusive jakt och fiske beräknas till 5,8 Mkr.

Kostnaderna gäller främst skogsunderhåll och beräknas till 4,1 Mkr. Under 2020 har angreppen av granbarkborre fortsatt och kommer att fortsätta även under 2021. För Prästlönetillgångar i Stockholms stift så är skadorna nästan uteslutande på fastigheterna Långkärr och Torp. De stora angreppen påverkar priserna på våra produkter då det skapar ett stort utbud från skogen. Vi har redan idag en mättad biobränslemarknad och stora lager av barmassaved i Sverige. Det kommer även innebära ökade kostnader i att inventera och leta skador. Budgeterat resultat för skogsförvaltningen och jakten beräknas till 1,7 Mkr med hänsyn taget till lägre virkespriser.

Svenska kyrkans skogar är certifierade enligt två olika systemen för miljöcertifiering av skogsbruket. Prästlönetillgångar i Stockholms stift, som äger en liten andel skog i förhållande till övriga stift, är certifierade enligt FSC® -standard (Forest Stewardship Council®, licensnummer FSC-C014110). För certifieringen finns en gemensam förening – Stiftens egendomsförvaltnings förening. Föreningens uppgift är att stödja medlemstiften i arbetet med att leva upp till certifieringens krav och att förvaltningen åstadkommer ständiga förbättringar. Varje år genomför ett oberoende certifieringsföretag revision för att se att stiften följer certifieringsstandarderna och utfärdar certifikaten. Föreningen utför själv årliga interna revisioner av stiftens skogsbruk för att kontrollera att det överensstämmer med åtaganden i standarderna.

Fond

Prästlönefondens kapital ska bevaras och värdesäkras för inflation. Fonden ska förvaltas så effektivt som möjligt. Den ska vara placerad på ett sådant sätt att riskerna sprids och att fonden uppnår bästa möjliga uthålliga avkastning. Fonden ska förvaltas på ett etiskt försvarbart sätt i enlighet med kyrkans grundläggande värderingar och enligt Stockholms stifts finanspolicys bestämmelser samt placeringsanvisningarna för etiska och hållbara placeringar.

Fonden förvaltas av Cliens Kapitalförvaltning AB, Lancelot Asset Management AB och E. Öhman J:or Fonder AB med lika delar vardera baserat på marknadsvärdena 31 augusti 2019.

Det bundna kapitalet omfattar prästlönefondens bokförda värde. Detta justeras kontinuerligt i samband med försäljningar av prästlönefastigheter, då likvider efter omkostnader påverkar fonden, vid inköp av fast egendom och investeringar i fast egendom med ianspråktagande av fonderade medel samt vid den årliga avsättningen för värdesäkring.

I budgeten för 2021 beräknas fonden generera 25 Mkr och efter avdrag för förvaltningskostnader blir resultatet 21,9 Mkr. Fondens avkastning är särskilt svår att beräkna med hänsyn till rådande pandemi och omvärldsfaktorer som Brexit och valet i USA.

Skatt och disponibelt resultat

Skatten beräknas uppgå till 0,5 Mkr på näringsverksamhet. Det disponibla resultatet beräknas uppgå till 14,7 Mkr efter avdrag för gemensamma kostnader.

Prästlönetillgångar i Stockholms stift - Budget 2021 (tkr)

	Utfall helår	Utfall delår	Budget helår	Prognos helår	Budget helår
	2019	2020	2020	2020	2021
1 Jord					
Hyresintäkter	503	281	416	416	425
Hyresintäkter Havssvalget	1 240	847	1 263	1 263	1 266
Gårdsarrenden	345	178	261	261	267
Sidoarrenden	863	658	923	923	872
Lägenhetsarrenden	191	131	189	189	168
Anläggningsarrenden	209	138	158	158	162
Bostadsarrenden	124	83	118	118	125
Tomträtter industri	171	128	171	171	171
Tomträtter bostäder	578	433	581	581	652
Övriga sidointäkter	7	0	10	0	0
Vinst avyttring byggnad/mark	0	0	10 000	0	4 500
Intrång/servitut	137	114	110	114	110
Summa intäkter	4 369	2 991	14 199	4 193	8 718
Fastighetskostnader	-470	-197	-250	-296	-300
Fastighetsskatt	-81	0	-80	-80	-80
Försäkringar	-188	-139	-210	-209	-210
Fastighetskostnader Havssvalget	-1 967	-421	-1 152	-632	-782
Främmande tjänster, konsultarvoden etc	-1 629	-958	-2 000	-1 437	-2 000
Övriga kostnader, administration	-8	0	-20	0	0
Avskrivning fastighet	-377	-192	-300	-288	-300
Avskrivning byggnadsinventarier	-6	-4	-10	-6	-10
Avskrivning markanläggningar	-61	-40	-30	-60	-60
Summa kostnader	-4 787	-1 951	-4 052	-3 007	-3 742
1 Jord Totalt	-418	1 040	10 147	1 187	4 976
2 Skog					
Skogsbruk (HäradSkog)	5 273	3 895	4 562	4 795	4 892
Utdelning allmänning	95	79	60	79	90
Jakt	827	560	748	840	840
Fiske	4	3	3	3	3
Övriga sidointäkter	420	17	0	26	0
Summa intäkter	6 620	4 554	5 373	5 743	5 825
Förvaltararvode HäradSkog	-574	-386	-585	-578	-597
Förändring av skogsvårdsskuld	379	0	-100	-80	-100
Plantor, beredning, huggning, röjning etc	-2 758	-1 541	-2 635	-2 195	-3 009
Fastighetskostnader	-229	-439	-270	-490	-290
Övr administration, bl.a skogsvårdskonsult	-86	-15	-100	-23	-50
Övr kostnader, medlemsavgifter	-72	-47	-70	-71	-70
Summa kostnader	-3 341	-2 428	-3 760	-3 436	-4 116
2 Skog Totalt	3 279	2 126	1 613	2 307	1 709

Prästlönetillgångar i Stockholms stift - Budget 2021 (tkr)

	Utfall helår	Utfall delår	Budget helår	Prognos helår	Budget helår
	2019	2020	2020	2020	2021
3 Fond					
Nettoresultat	83 736	20 336	25 000	25 000	25 000
Summa intäkter	83 736	20 336	25 000	25 000	25 000
Förvaltararvode (fast o rörlig)	-3 464	-775	-3 000	-4 000	-3 000
Övriga externa kostnader	-86	-32	-80	-80	-80
Nedskr/återf av nedskr av värdepapper	0	0	0	0	0
Räntekostnader/-intäkter	-8	-4	0	-4	0
Summa kostnader	-3 558	-811	-3 080	-4 084	-3 080
3 Fond Totalt	80 178	19 525	21 920	20 916	21 920
9 Förvaltningen gemensamt					
Övriga sidointäkter	0	0	0	0	0
Summa intäkter	0	0	0	0	0
Övrig adm	-181	-16	-150	-100	-100
Revision	-190	-120	-180	-180	-180
Admin kostn 2,25 pers inkl overheadkostnad	-2 763	-1 815	-3 000	-2 800	-3 000
Summa kostnader	-3 135	-1 951	-3 330	-3 080	-3 280
Finansnetto	163	0	0	0	0
9 Förvaltningen gemensamt Totalt	-2 971	-1 951	-3 330	-3 080	-3 280
Bokslutsdisposition	7 321				
Inkomstskatt	-1 242		-500	-500	-500
Årets resultat	86 146	20 740	29 850	20 829	24 825
Värdesäkring enl KO 46:11	-7 274		-5 500	-7 500	-5 500
Omföring reavinst/förlust för fastighet	-1 094		-10 110	-114	-4 610
Årets disponibla resultat	77 778		14 240	13 215	14 715
Balanserat resultat föregående år	16 888 kr		61 475 kr	67 178	59 778 kr
Summa	94 666 kr		75 716 kr	80 394	74 492 kr
Utdelning till församling/pastorat per andel (34 360 st)	400 kr		300 kr	300 kr	300 kr
Total utdelning till församling/pastorat	13 744		10 308	10 308	10 308
Särskild utjämningsavgift till NN	13 744		10 308	10 308	10 308
Summa utdelning	27 488		20 616	20 616	20 616
Återstående medel överförs i ny räkning	67 178		55 100	59 778	53 876

Utdelning betalas ut till församlingarna senast den 1 juli varje år.