

# Prästlönetillgångar i Visby stift

---

Verksamhetsplan och budget 2023

## Innehållsförteckning

Prästlönetillgångar i Visby stift .....	2
Inledning .....	2
Verksamhet.....	3
Resultat och utdelning.....	5
Framtid.....	5
BUDGET FÖR PRÄSTLÖNETILLGÅNGARNA I VISBY STIFT 2023 .....	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. Stiftens 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 skäligen 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 2023 ett resultat på 3 034 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 förklarar innebär att skatt betalas med 22 % på jord och skog (fond undantagen).

Målet för förvaltningen är bl.a. att jobba för en fortsatt strukturrationalisering. Inriktningen är att skapa större och mer bärkraftiga enheter 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 samt avyttra mark som ligger utspridd. Markens produktionsförmåga påverkar också de strategiska besluten att köpa och sälja mark. Idag äger Prästlönetillgångar i Visby stift 108 fastigheter fördelat på cirka 213 skiften.

### Miljö

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 boplats 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. Under året har eigendomsnämnden antagit en klimatstrategi för prästlönetillgångarna. En del i arbetet är bl.a. att upplåta mark för att undersöka möjligheten att uppföra solelsparker. Två sådana markupplåtelseavtal har tecknats. 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.

### Naturreservat

Under senare år har intresset för att vårda miljön genom att behålla olika natur- och landskapstyper ökat starkt. Här ingår också att bevara sällsynta arter, som ställer krav på en viss specifik miljö, till exempel gamla och murkna lövträd där det finns en rik insektsflora. Sverige har en lagstiftning, som tvingar markägaren att ta långtgående naturhänsyn i dessa avseenden. Egendomsnämndens naturvårdshänsyn går ofta längre än vad lagstiftningen kräver i såväl skogs- som jordbruk.

Svenska kyrkan har under senare år tagit sitt ansvar för miljövården bland annat genom att avsätta ca 20 % till någon typ av reservat/målklassning/avsättning. Prästlönetillgångar i Visby stift har avyttrat 480 ha och upplåtit 180 ha mark till Länsstyrelsen för naturreservat. Dessutom har 275 ha avsatts som s.k. kyrkoreservat.

Avtal finns även klara med Staten genom Naturvårdverket att sälja ca 230 ha på norra Gotland som ska ingå i den nya nationalparken Bästeträsk. Naturvårdverket har åtagit sig att ta fram ersättningsmark av mer produktionskaraktär till prästlönetillgångarna.

### **Skogsbruk**

Prästlönetillgångars skogsinnehav i Visby stift förvaltas av Skogssällskapet. Skogsbruket är certifierat enligt FSC®. Tillväxten i våra produktionsskogar beräknas till 23 000 m<sup>3</sup>sk/år och avverkningen under 2023 beräknas uppgå till 11 000 m<sup>3</sup>fub. 65 % av volymen kommer från föryngringsavverkning och resterande från gallring samt övrig avverkning. Den rådande skogskonjunkturen har gått upp så avverkningarna kan ligga kvar i volym. Rådjurs- och kaninskadorna förväntas fortsätta under 2023. Fortsatt beredskap för detta måste vidmakthållas. Torkan var svår sommaren 2018 och det innebär att tidpunkten för plantering numera delas upp för att sprida riskerna. Utöver intäkter från skogsbruket tillkommer intäkter och kostnader för upplåtelse, administration m.m.

Resultatet för skog beräknas till 513 tkr.

### **Jord**

Jordbruksförvaltningen bedrivs huvudsakligen genom utarrendering av sidoarrenden. Arrendena skrivs om vart 5:e år enligt ett rullande schema. 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 avvattning. 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 utarrenderad till jakt.

Biskopsgården ingår under kostnadsställe *jord* och hyrs ut i sin helhet till Visby stift. Fastighetskötsel och vaktmästeri sköts av Visby Domkyrkoförsamling enligt avtal. Under vinter/vår 2017/2018 har en omfattande reovering av biskopsgården genomförts vilket resulterat i ett nytt hyresavtal med Visby stift. Det nya avtalet reglerar hyreskostnaden efter de verkliga kostnaderna för att äga och driva biskopsgården.

Resultatet för jord beräknas till 1 746 tkr.

### **Prästlönefond**

Förmögenhetsmassan i prästlönefonden ska bevaras till sitt kapital 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 ger bästa möjliga uthålliga avkastning. Detta ska ske enligt beslutad etisk och hållbar finanspolicy. För närvarande är största delen placerad i SE Bankens Ethosfonder.

Resultatet för prästlönefond beräknas till 775 tkr.

## Resultat och utdelning

Totalt resultat för Prästlönetillgångarna beräknas 2023 till 3 034 tkr. Under 2023 kommer sannolikt flera fastighetsaffärer att slutföras. Detta bör höja resultatet ytterligare men får inte budgeteras med. Vinster från försäljningar är inte utdelningsbara utan ska återinvesteras i prästlönetillgångarna.

Egendomsnämnden delade under 2022, för resultatet 2021, ut 2 000 tkr till församlingarna och 2 000 tkr till nationell nivå, totalt 4 000 tkr. Utdelning under 2023, för resultatet 2022, är i skrivande stund relativt osäkert beroende på årets medelinflation. Om inflationen landar på 8% blir värdesäkringen 3 600 tkr och resultatprognosen landar på + 2 000 tkr, så blir det en förlust för 2022 på 1 600 tkr och då måste man förlita sig till balanserade vinstmedel som efter nämnda utdelning uppgår till 4 382 tkr. Netto utdelningsbara medel 2 782 tkr, vilket kan ge en total utdelning på mellan 2 000 - 2 500 tkr.

Egendomsnämnden strävar efter att hålla en jämn utdelningsnivå även om osäkerhetsfaktorn vad gäller framtida utdelningar är stor.

## Framtid

Även om förvaltningen ska vara långsiktigt hållbar får den, i en föränderlig värld, inte bli för passiv. Eigendomsnämnden letar ständigt nya vägar för att behålla en hög avkastning och därmed en hög utdelning till församlingar och stift, samtidigt som natur- och kulturmiljövårdens intressen beaktas.

Arbetet med att i framtiden etablera ytterligare vindkraft på prästlönetillgångarnas marker har varit inaktivt många år, men påbörjas nu igen. Det är ett mycket långsiktigt arbete då miljötillstånd och möjligheten att exportera el från ön ännu ska säkras. Prästlönetillgångarna arbetar tillsammans med flera andra fastighetsägare för att undersöka möjligheterna till vindkraft på mellersta Gotland.

I Svenska kyrkans färdplan för klimatet har Prästlönetillgångarna i alla stift gemensamt arbetat fram målområden inom jord, skog och samhällsbyggnad. Under en konferens med alla eigendomsnämnder och utskott i slutet på september 2022 påbörjades arbetet med att sätta nya målområden för nästa etapp 2023–2027.

Prästlönetillgångarna i Visby stift ingår tillsammans med stiftens prästlönetillgångar i ett projekt att titta på storskaliga solelsparker. 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 solelsproduktion, är genomförd och medel för etapp 2 är beviljat. I denna etapp skall bland annat undersökas lämpliga affärsmodeller för att koppla ihop kyrkans elförbrukning med möjlig elproduktion på fastigheterna.

Avtal där entreprenör undersöker möjligheterna till etablering av solelspark är tecknat på två fastigheter. På Gotland är den stora utmaningen för elproduktion att kunna ansluta till befintligt elnät. Eigendomsförvaltningen arbetar nu för att hitta projekt där energibalansering ingår eller där energin kan förädlas och användas på annat sätt.

Under renoveringen av biskopsgården 2018 användes biblioteket till förvaring av möbler och återstår att renovera. När biskopsgården under hösten 2022 står tom kommer biblioteket att renoveras samt att andra underhållsåtgärder planeras att genomföras. Åtgärderna skall vara klara till att ny biskop för Visby stift flyttar in i början på 2023.

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 2023

	Utfall 2021	Budget 2022	Budget 2023
Intäkter, skog	4 062	5 296	6 130
Kostnader, skog	-3 654	-4 845	-5 617
<b>SUMMA</b>	<b>408</b>	<b>451</b>	<b>513</b>
Intäkter, jord	4 376	3 811	4 215
Kostnader, jord	-1 774	-2 341	-2 469
<b>SUMMA</b>	<b>2 602</b>	<b>1 470</b>	<b>1 746</b>
Intäkter, fond	1 074	855	980
Kostnader, fond	-235	-231	-205
<b>SUMMA</b>	<b>839</b>	<b>624</b>	<b>775</b>
<hr/>			
Intäkter, förvaltning	9 512	9 962	11 325
Kostnader, förvaltning	-5 663	-7 417	-8 291
<b>RESULTAT inkl skatt</b>	<b>3 849</b>	<b>2 545</b>	<b>3 034</b>
Ej utdelningsbara intäkter (reavinster fastighet, intrångsersättn)	-369	-200	-50
Avsättning för värdesäkring (inflationssäkring av kapitalet)	-1 667	-38	-2 500
<b>Årets disponibla resultat</b>	<b>1 813</b>	<b>2 307</b>	<b>484</b>
<b>Balanserade vinstmedel</b>	<b>6 569</b>	<b>4 382</b>	<b>1 089</b>
<b>Värdesäkring utöver budget 2022</b>		<b>-3 600</b>	
<hr/>			
<b>DISPONIBELT FÖR UTDELNING</b>	<b>8 382</b>	<b>3 089</b>	<b>1 573</b>
<b>Årets utdelning (förslag)</b>	<b>4 000</b>	<b>2 000</b>	<b>1 000</b>

Not; avsättn för värdesäkring i budget 2022 är alldeles för lågt satt, det kan bli 3,6 miljoner vid en årsmedelsinflation på 8%, vilket ger en förlust för år 2022 och en minskning av de balanserade vinstmedlen men också låg eller ingen utdelning.

Avsättning för 2023 är beräknat på fondkapital 50 milj och inflation 5%.



**SKOG (tkr)**

	<b>Utfall 2021</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Budget 2023</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Virkesförsäljning	3 690	4 821	5 638
Fastighetsintäkter	372	475	492
<b>Summa intäkter</b>	<b>4 062</b>	<b>5 296</b>	<b>6 130</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Avverkningskostnad	-2 214	-3 298	-4 318
Fastighetskostnader	-49	-106	-103
Administrationskostnader	-142	-218	-180
Adm kostn till stiftet	-164	-180	-180
Kostnad för inhyrd personal	-890	-675	-700
Övriga kostnader och intäkter	-195	-368	-136
<b>Summa kostnader</b>	<b>-3 654</b>	<b>-4 845</b>	<b>-5 617</b>
<b>Resultat skog</b>	<b>408</b>	<b>451</b>	<b>513</b>
<i>Avgår ej utdelningsbart</i>	<i>0</i>	<i>-50</i>	<i>-20</i>
<b>UTDELNINGSBART RESULTAT SKOG</b>	<b>408</b>	<b>401</b>	<b>493</b>

**JORD (tkr)**

	<b>Utfall 2021</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Budget 2023</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hyror	763	751	867
Arrenden	3 187	2 885	3 318
Övriga intäkter	57	175	30
Reavinst	369	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>4 376</b>	<b>3 811</b>	<b>4 215</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	-494	-1 210	-1 012
Adm kostnader (inkl skatt)	-424	-276	-577
Adm kostnader till stiftet	-133	-180	-180
Kostnad inhyrd personal	-723	-675	-700
<b>Summa kostnader</b>	<b>-1 774</b>	<b>-2 341</b>	<b>-2 469</b>
<b>Resultat jord</b>	<b>2 602</b>	<b>1 470</b>	<b>1 746</b>
<i>Avgår ej utdelningsbart</i>	<i>-369</i>	<i>-150</i>	<i>-30</i>
<b>UTDELNINGSBART RESULTAT JORD</b>	<b>2 233</b>	<b>1 320</b>	<b>1 716</b>

**FOND (tkr)**

	<b>Utfall 2021</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Budget 2023</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Utdelning	893	810	800
Ränteintäkter	181	45	180
Vinst vid fsg av vp. M.m.	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 074</b>	<b>855</b>	<b>980</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Förvaltningskostnader	-15	-25	-15
Övriga kostnader	-8	-16	0
Adm kostn till stiftet	-56	-40	-40
Kostnad inhyrd personal	-156	-150	-150
<b>Summa kostnader</b>	<b>-235</b>	<b>-231</b>	<b>-205</b>
<b>UTDELNINGSBART RESULTAT FOND</b>	<b>839</b>	<b>624</b>	<b>775</b>

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