

Prästlönetillgångar i Visby stift

Verksamhetsplan och budget 2024

Innehållsförteckning

Prästlönetillgångar i Visby stift	2
Inledning	2
Verksamhet.....	3
Resultat och utdelning.....	4
Framtid.....	5
BUDGET FÖR PRÄSTLÖNETILLGÅNGARNA I VISBY STIFT 2024	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 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 2024 ett resultat på 5 344 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).

Förvaltningen är jobbar bl.a. fortsatt 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 så krävs dock att någon annan fastighet säljs. Prästlönetillgångarna är en juridisk person som omfattas av förvärvstillståndslagstiftningen. Idag äger Prästlönetillgångar i Visby stift 108 fastigheter fördelat på cirka 213 skiften.

Då prästlönetillgångarna enligt kyrkoordningen är skyldiga att säkra eget bundet kapital för inflationen fick det stora konsekvenser för utdelningen under 2023. Inflationen var över 10 % år 2022 och nästan hela resultatet för förvaltningen blev tvunget att användas till inflationssäkring och placeras i fonden. Utdelningen, 2 miljoner, möjliggjordes av balanserade vinstmedel samt avyttring av fondkapital.

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. En del i arbetet är bl.a. att upplåta mark för att undersöka möjligheten att uppföra solelsparkar. 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.

Bytesaffär med Staten genom Naturvårdverket att sälja ca 230 ha på norra Gotland som ska ingå i den nya nationalparken Bästeträsk är nu klar. Naturvårdverket har erbjudit ersättningsmark med högre produktionsförmåga. Med anledning av lagstiftning för förvärvstillstånd så har prästlönetillgångarna endast kunnat köpa ersättningsmark motsvarande ca 70 ha då denna mark har mycket högre bonitet på och därmed högre produktionsförmåga.

Skogsbruk

Prästlönetillgångars skogsinnehav i Visby stift förvaltas av Skogssällskapet. Skogsbruket är certifierat enligt FSC®. Tillväxten i våra produktionsskogar beräknas till 22 000 m³sk/år och avverkningen under 2024 beräknas uppgå till 12 000 m³fub. 50 % av volymen kommer från föryngringsavverkning och resterande från gallring samt övrig avverkning. Den rådande skogskonjunkturen har gått upp pga kriget så avverkningarna kan ligga kvar i volym. Rådjurs- och kaninskadorna förväntas fortsätta under 2024. Fortsatt beredskap för detta måste vidmakthållas. Utöver intäkter från skogsbruket tillkommer intäkter och kostnader för upplåtelse, administration m.m.

Resultatet för skog beräknas till 2 374 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. Uppräkning av jaktarrenden senast hösten 2022 då det även kopplades KPI uppräkning till arrendeavgiften.

Resultatet för jord beräknas till 1 211 tkr.

Prästlönefond

Förmögenhetsmassan i prästlönefonden ska bevaras till sitt kapital och värdesäkras för inflation. Vid ingången av året uppgick den till 35 708 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 25 895 tkr men planer finns att diversifiera fondförvaltningen på flera aktörer dels för att sprida risker men också för att få upp utdelningsnivåerna.

Resultatet för prästlönefond beräknas till 1 759 tkr.

Resultat och utdelning

Totalt resultat för Prästlönetillgångarna beräknas 2024 till 5 344 tkr. Under 2024 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 prästlönetillgångarnas fastighetskapital.

Egendomsnämndens förslag till beslut för utdelning 2023, för resultatet från 2022, sattes till 1 000 tkr till församlingarna och 1 000 tkr till nationell nivå, totalt 2 000 tkr. Utdelning under 2024, för resultatet 2023, är beroende av Riksbankens prognos för årets medelinflation. Om inflationen landar på 6% blir värdesäkringen 2 250 tkr och resultatprognosen landar på + 3 034 tkr, så blir det en

blygsam vinst för 2023 på 734 tkr och då måste man förlita sig till största delen på balanserade vinstmedel som uppgår till 4 065 tkr. Netto utdelningsbara medel 4 799 tkr. Ett återkommande problem är den beslutade inflationssäkring som i dessa tider med 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 och stift, 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 miljö tillstånd 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 vindkraftsexploaterer som utmynnat i att förhandlingar om vindkraftsarrande inletts med SR Energy.

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 etapp 2 är påbörjad. I denna etapp skall bland annat undersökas lämpliga affärsmodeller för att koppla ihop kyrkans elförbrukning med möjlig elproduktion på fastigheterna. Egendomsförvaltningarna har även gjort studieresa till Danmark, där etablering av solelsparker kommit längre, för att titta på goda exempel vid etablering av solparker.

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 året 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. Ett första delbetänkande från utredare skall ske till kyrkostyrelsen december 2023.

Den för närvarande höga inflationen får stor inverkan på prästlönetillgångarnas möjlighet att dela ut medel till kyrkan då bundet eget kapital skall säkras för inflationen (2022 över 10 %). För 2022 tog inflationssäkring nästan hela resultatet i anspråk. Prognoserna för 2023, vilket påverkar utdelningen under 2024, pekar på en halvering av inflationen. Prognoserna för 2024 ger ett mer normalläge med ca 3 % inflation. Egendomsnämnden målsättning är att ge en så jämn utdelning som möjligt över tid vilket kan innebära att balanserade vinstmedel används även vid utdelning för år 2023 för att år 2024 inte använda hela resultatet för utdelning.

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 2024

	Utfall 2022	Budget 2023	Budget 2024
Intäkter, skog	8 528	6 130	7 762
Kostnader, skog	-4 419	-5 617	-5 388
SUMMA	4 109	513	2 374
Intäkter, jord	4 486	4 215	4 363
Kostnader, jord	-2 286	-2 469	-3 152
SUMMA	2 200	1 746	1 211
Intäkter, fond	2 355	980	2 000
Kostnader, fond	-232	-205	-241
SUMMA	2 123	775	1 759
Intäkter, förvaltning	15 369	11 325	14 125
Kostnader, förvaltning	-6 937	-8 291	-8 781
Återföring periodiseringsfond	216		
RESULTAT inkl skatt	8 648	3 034	5 344
Ej utdelningsbara intäkter (reavinster fastighet, intrångsersättn)	-3 514	-50	-50
Avsättning för värdesäkring * (inflationssäkring av kapitalet, 3% på 40 milj)	-3 451	-2 250	-1 200
ÅRETS DISPONIBLA RESULTAT	1 683	734	4 094
<i>Balanserade vinstmedel</i>	<i>4 382</i>	<i>4 065</i>	<i>1 799</i>
DISPONIBELT FÖR UTDELNING	6 065	4 799	5 893
Årets utdelning (faktiskt eller budgeterad)	2 000	3 000	3 000

* Not- avsättning för värdesäkring; inflationsmättet KPIF (konsumentprisindex med fast ränta) som är det mått kyrkan på nationell nivå rekommenderar att vi ska använda ligger i augusti 2023 på 4,7 %. Prognoserna för årsmedel 2023 för Sveriges 12 största prognosinstitut landar på 6,01% och för 2024 på 2,31%
Avsättning för 2023 är beräknat på fondkapital 37,5 milj och en inflation på 6%.

SKOG (tkr)	Utfall 2022	Budget 2023	Budget 2024
Rörelsens intäkter			
Virkesförsäljning	4 687	5 638	7 265
Fastighetsintäkter	384	472	477
Reavinst, m m ej utdeln bart	3 457	20	20
Summa intäkter	8 528	6 130	7 762
Rörelsens kostnader			
Avverkningskostnad	-2 144	-4 318	-4 302
Fastighetskostnader	-1 247	-103	-258
Administrationskostnader	-291	-180	-239
Adm kostn till stiftet	-166	-180	-225
Kostnad för inhyrd personal	-555	-700	-777
Övriga kostnader och intäkter	-16	-136	413
Summa kostnader	-4 419	-5 617	-5 388
Resultat skog	4 109	513	2 374
<i>Avgår ej utdelningsbart</i>	<i>-3 457</i>	<i>-20</i>	<i>-20</i>
UTDELNINGSBART RESULTAT SKOG	652	493	2 354

JORD (tkr)	Utfall 2022	Budget 2023	Budget 2024
Rörelsens intäkter			
Hyror	880	867	916
Arrenden	3 473	3 318	3 417
Övriga intäkter	76		
Reavinst, intrångsersättn m m	57	30	30
Summa intäkter	4 486	4 215	4 363
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	-1 081	-1 012	-1 229
Adm kostnader (inkl skatt)	-515	-577	-921
Adm kostnader till stiftet	-135	-180	-225
Kostnad inhyrd personal	-555	-700	-777
Summa kostnader	-2 286	-2 469	-3 152
Resultat jord	2 200	1 746	1 211
<i>Avgår ej utdelningsbart</i>	<i>-57</i>	<i>-30</i>	<i>-30</i>
UTDELNINGSBART RESULTAT JORD	2 143	1 716	1 181

FOND (tkr)	Utfall 2022	Budget 2023	Budget 2024
Rörelsens intäkter			
Utdelning	1 015	800	1 200
Ränteintäkter	280	180	800
Reavinst	1 060	0	0
Summa intäkter	2 355	980	2 000
Rörelsens kostnader			
Förvaltningskostnader	-5	-15	-18
Övriga kostnader	-17	0	0
Adm kostn till stiftet	-56	-40	-50
Kostnad inhyrd personal	-154	-150	-173
Summa kostnader	-232	-205	-241
UTDELNINGSBART RESULTAT FOND	2 123	775	1 759

I FOND så är alla intäkter utdelningsbara, även reavinst.