

LokalTapiola Samfälld skog

LokalTapiola Samfälld skog är ett alternativ för skogsägare, som inte själva har tid, kunskap eller intresse att sköta sin skog kostnadseffektivt. När du ansluter ditt skogsskifte till LokalTapiola Samfälld skog blir du delägare i en samfälld skog och får avkastning i förhållande till din andel. Din skog sköts på ett hållbart sätt av finländska skogsexperter.

Vad är samfälld skog?

Samfälld skog är ett gemensamt område som tillhör delägarfastigheterna, vilket i första hand är avsett att användas för att bedriva hållbart skogsbruk till godo för delägarna. I den samfällda skogen bildar ägarna av delägarfastigheterna, det vill säga delägarna, ett delägarlag som är en juridisk person.

Den högsta beslutanderätten i den samfällda skogen utövas av delägarstämman. Dessutom tar förvaltningsnämnden, som delägarna valt, hand om alla praktiska ärenden för delägarlagets bästa. Delägaren behöver alltså inte ta hand om skogsvården, skyldigheterna som hör till skogsbruket eller skogsbeskattningen och hen är inte heller personligen ansvarig för delägarlagets skyldigheter.

På delägarstämman har delägaren i den samfällda skogen rösträtt i förhållande till andelarna hen äger. Delägarlagets ägarandel, det vill säga andelstal, i det gemensamma skogsområdet bestäms utifrån fogningsvärdet på skogsfastigheten som är föremål för andelen.

Delägarlaget kan besluta att resultatet som bildats under räkenskapsperioden utdelas som överskott mellan delägarna och den är skattefri inkomst för delägaren. Den samfällda skogen tar hand om skogsbeskattningen och samfällda skogar beskattas med lägre skattesats (26,5 %) än en privatpersons kapitalinkomster.

Samfällda skogar är privata marker och de har ingen offentligrättslig karaktär eller skyldigheter. Skogscentralen övervakar samfällda skogar och lagen om samfällda skogar reglerar deras verksamhet. Avslutande av delägarlag i en samfälld skog sker genom att sälja andelarna som i en normal fastighetsaffär.



En lösning för dödsbon och generationsväxlingar

Samfälld skog kan vara en bra lösning när ett oskiftat dödsbo söker enklare beslutsfattande och vill få avkastning från skogarna. Dödsboet kan vara delägare i en samfälld skog, precis som en privatperson, ett bolag, en sammanslutning eller ett samfund. Vid ett arvskifte är det oftast lättare att fördela vidare andelar i samfälld skog, men det lönar sig att först sätta sig in i överlåtelsebegränsningen som nämns i reglementet. Vid generationsväxling blir det jämlikt och enkelt att fördela andelarna i samfälld skog mellan arvingarna utan att skogen splittras i mindre delar.

LokalTapiola Samfällid skog: hållbar och produktiv förvaltning av skogstillgångar

LokalTapiola Samfällid skog är vår tjänst för skogsägare som inte har tid, kunskaper eller möjlighet att själv ta hand om sin skog på ett lönsamt sätt. Som delägare i LokalTapiola Samfällid skog behöver du inte själv fullgöra de skyldigheter som hänför sig till skogsvården och du är inte heller personligen ansvarig för den samfällida skogens verksamhet. Ett finländskt företag med omfattande expertresurser ser till att skogsförmögenheten förvaltas aktivt och enligt lönsamhetsmålen.

Vi är inte en samfällid skog som är bunden till en ort utan vi verkar riksomfattande. Du kan alltså föga fastigheter som finns på fastlandet i Finland. Eftersom skogarna är spridda runtom i Finland, minskar den ekonomiska risken som skogsskador orsakar. Vi stöder samtidigt regionala ekonomier genom att sysselsätta företaget inom skogsbranschen runtom i Finland.

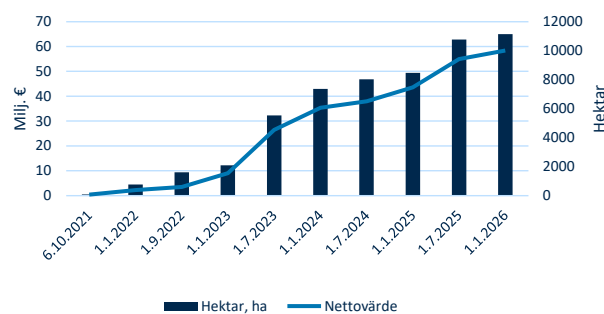
Som ett oberoende företag, konkurrensutsätter vi alla åtgärder och affärer som gäller den samfällida skogen. Eftersom vi är en stor samfällid skog, får vi bättre priser på virkesaffärer och enhetskostnaderna för skogsvården är mindre.

I LokalTapiola Samfällid skog förenas den största kompetensen inom inhemsk skogsvård med LokalTapiolas starka bakgrund inom finansbranschen. LokalTapiola-gruppens bolag är, utöver de övriga delägarna, med som delägare i den samfällida skogen, det vill säga som saminvesterare, och bidrar till att verksamheten är långsiktig och att riskerna i verksamheten hanteras.

LokalTapiola Samfällid skog i tal 1.1.2026

Areal	11 136 ha
Areal skogsmark	9 906 ha
Förvaltad förmögenhet	58,4 miljoner €
Antal andelar	4 391
Andelsvärde	13 294 €

Samfällida skogens utveckling i yta och nettovärde



Skogsvård i LokalTapiola Samfällid skog

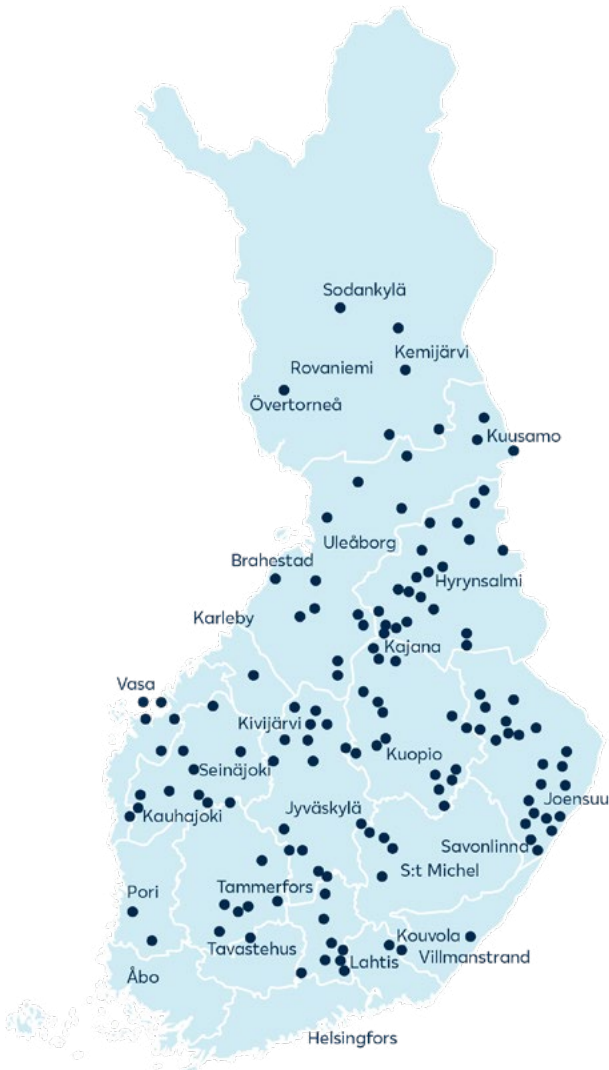
Målet med skogsvården är att maximera skogens värdeökning och därigenom även den totala avkastningen under de decennier som skogen ägs. Målet uppnås med en bra och rätt tajmad skogsvård samt genom att odla en skog som har mångsidiga arter och betydligt mer naturenligt plantskolematerial samt mer variation vad gäller trädslagen än en traditionell ekonomiskog. Den viktigaste saken som styr skogsvården är att producera stockträd av hög kvalitet under flera decennier. Vi strävar samtidigt efter mångfaldiga skogar, där skaderisken minimeras i alla skeden genom ett brett urval av träslag och med beaktande av andelen lövträd samt där biodiversiteten ökas.

Huvudprincipen i skogshanteringen är alltid att välja den bästa odlingsmetoden för skogen med en lägenhets- och figurspecifik bedömning. Att avverknings- och skogsvårdsåtgärderna sker på rätt sätt och i rätt tid säkerställs med en tidsenlig skogsplan och terrängbesök som görs tillräckligt ofta. I planeringen strävar man efter att bevara och främja en mångfaldig skog genom en bedömning av bestånds- och figurspecifika åtgärder. En högklassig bärning och fällning säkerställs med omsorgsfull planering och aktiv övervakning.

De viktigaste verktygen för att främja naturvården och mångfalden i skogen är att delta i frivilliga skyddsprogram mot ersättning samt naturvårdsåtgärderna i samband med avverkning och skogsvårdsarbeten. I skogsvården följer man skogsvårdsrekommendationerna och ser till att uppfylla de krav som allmänna certifikat som används i skogsbranschen, till exempel PEFC och FSC, ställer.

Vad är bra att beakta vid anslutning:

Skogsfastigheten kan inte fås tillbaka efter anslutandet, man kan endast bedriva handel med andelarna. Delägarens singulärrätt till den egna skogen upphör. Det kan vara möjligt att få ta en julgran eller ved för eget bruk från fastigheten, men detta måste avtalas separat med förvaltningsnämnden. Från samfällid skog finns i allmänhet inte att få stor avkastning tillfälligt. Din rösträtt beror på andelens storlek. Smådelägarnas ställning skyddas med begränsningar i röstetal. En andel i samfällid skog kan säljas fritt, men affären ger inte rätt till skogsavdrag.



Lokaltapiola Samfällid skog på kartan 6.2.2026.

Förrättning

Att ansluta den egna skogen till en samfällid skog understöds med statsmedel. Staten betalar förrättningen och eventuella avstyckningskostnader. Det är till exempel möjligt att utan extra kostnader avskilja byggnader från fastigheten som ansluts. Om rämärken för den anslutande fastigheten inte hittas i terrängen i samband med ansökan om anslutning, fakturerar Lantmäteriverket detta separat av kunden enligt Lantmäteriverkets prislista (maanmittauslaitos.fi/sv/prislista).

Det är enkelt att ansluta sig till Samfällid skog

Skogsfastigheten eller skogsfastighetshelheten som fogas till den samfällida skogen måste uppfylla värdebestämningsskriterierna för den samfällida skogen. Experter kontrollerar från fall till fall att kriterierna uppfylls för att säkerställa att fastigheterna som fogas lämpar sig för den samfällida skogen.

Det är lätt att foga en fastighet till den samfällida skogen:

1. En preliminär genomgång av Samfällid skog och skogsfastigheten med Lokaltapiolas skogsspecialist.
2. Fastighetsuppgifterna kontrolleras och med skogsägarens samtycke görs en riktgivande distansanalys av anslutningsvärdet tillsammans med AARI Metsä.
 - Distansanalysen är gratis och förutsätter inte en anslutning till samfällid skog.
 - Även andra åtgärder i anslutning till fastställandet av värdet för fastigheten samt inlämnandet av eventuella avtal i ett senare skede görs tillsammans med AARI Metsä.
3. Det exakta värdet för skogsfastigheten och anslutningsvärdet fastställs alltid med ett terrängbesök, där en skogsplan* uppgörs för fastigheten:
 - fastigheten fogas till den samfällida skogen men skogsägaren förbinder sig att betala kostnaderna för terrängbesöket (100 € + 5 €/ha) om hen inte fogar sin fastighet till den samfällida skogen. Vid fogande av fastigheten till den samfällida skogen uppbärs ingen avgift för terrängbesöket.
 - Skogsägaren får alltid en skogsplan från terrängbesöket.
4. Anslutningsavtalet undertecknas och därefter söks förrättning hos Lantmäteriverket. Efter att förrättningen slutförts fastställs delägarskapet på ett förrättningsammansammantråde som Lantmäteriverket ordnar.
5. Delägarskap i Samfällid skog börjar

*En skogsplan görs alltid så att de fastigheter som ansluts värderas med samma metoder. På detta sätt säkerställs en jämlik behandling och värdering av fastigheterna som ska anslutas.

Exempel på anslutning av skogsfastighet:

Uppgifter om fastigheten:

Kommun	Kiuruvesi
Areal	52 ha
Trädbestånd	9 412 m ³
Anslutningsvärd	389 427 €

Bestämmande av anslutningsvärde

Skogsfastighetens värde (Avkastningsvärde)	398 233 €
Skogsavdragets nuvärde	0 €
Anslutningskostnad 2,2 %	-8 761 €
Anslutningsvärde	389 472 €

Preliminär uppskattning av antal andelar	29,028248 st
Exempel på överskott enligt antalet andelar (440 €/andel)	13 277 €

Delägarskap i LokalTapiola Samfällid skog

Bestämmande av äganderätt

När din skog ansluts till en samfällid skog, görs alltid en värdering av skogsfastigheten med ett terrängbesök. Fastighetens värde relateras till värdet för den samfällida skogen på basis av vilket den blivande delägaren får andelar i den samfällida skogen. Vid fastställandet av värdet använder samfällid skog avkastningsvärde-metoden.

Den oanvända skogsavdragsrätten beaktas i fogningsvärdet genom att beräkna dess nuvärde, där följande beräkningsformel kan användas: oanvänt skogsavdrag i euro $\times 26,5 \% \times 40 \%$. Om det till exempel återstår 5 000 euro i avdragsrätt, beaktas 530 euro ($5\,000 \times 0,265 \times 0,4$) av rätten.

Exempel på fastställande av andelar:

Skogsägaren ansluter sig till LokalTapiola Samfällid skog med en fastighet vars anslutningsvärde har fastställts till 100 000 €. Värdet för en andel i den samfällida skogen vid tidpunkten för anslutning är 10 000 €, skogsägaren får i samband med anslutningen 10 andelar ($100\,000 \text{ €} / 10\,000 \text{ €} = 10$).

Kostnader för Samfällid skog

Kostnaderna täcker den samfällida skogens förvaltning, ekonomiförvaltning och skogsvårdsåtgärder som krävs i skogsplanen samt de utgifter som orsakas av underhåll av delägarlagets egendom samt av andra uppgifter och skyldigheter. Den samfällida skogen sköter alla driftskostnader och för dem uppbärs ingen separat avgift av delägare.

Kostnader i anslutning till Samfällid skog

Anslutningskostnad (engångskostnad) 2,20 %

Förvaltningsavgift (årlig) 0,66 % (2025)

Anslutningskostnaden täcker huvudsakligen kostnaderna för terrängbesöket, skogsplanen och fastställandet av värdet. Anslutningskostnaden avdras från skogsfastighetens värde vid anslutningen och därför betalas den inte som en separat avgift.

Exempel på anslutningskostnad:

I samband med ett terrängbesök fastställs värdet för skogsfastigheten till 100 000 €. Från detta avdras anslutningskostnaden ($2,2 \% \times 100\,000 \text{ €} = 2\,200 \text{ €}$), varvid anslutningsvärdet är 97 800 €.

Avkastningen på samfällid skog

Totalavkastningen på den samfällida skogen består av två delar:

- Överskottet, som enligt delägarlagets beslut utdelas till delägarna av de utdelningsbara tillgångarna. Den samfällida skogens kassaflöden består årligen i huvudsak av inkomsterna från virkesförsäljningen men inkomster intjänas även från försäljning av marksubstans, hyresavkastning och övriga biinkomster från skogsbruket. Den professionella förvaltningsnämnden för den samfällida skogen utreder och framställer aktivt nya inkomstmöjligheter som delägarlaget kan besluta om som en del av den årliga verksamhetsplanen för den samfällida skogen.

På delägarstämman, som hålls en gång om året, beslutar delägarna om användningen av de utdelningsbara tillgångarna utifrån förslaget som förvaltningsnämnden för den samfällida skogen gett. I LokalTapiola Samfällid skog har delägarna vanligtvis beslutat att dela ut som överskott den avkastning som inlutit från kassaflöden under året. Delägarna kan även besluta att överskottet inte delas ut. Överskottet betalas i förhållande till andelarna och det är skattefri inkomst för delägarna eftersom den samfällida skogen betalar skatterna före överskottet redovisas till delägarna.

- Av förändringen i andelsvärdet. Den samfällida skogen strävar efter att med aktiv skogsvård maximera ökningen av skogarnas värde på lång sikt. Ju värdefullare skog den samfällida skogen äger, desto högre är värdet på en andel. Ändringen av värdet på en andel realiserar när andelen säljs. Ökningen av värdet på andelarna består av ökningen av värdet på trädbeståndet och på skogsmarken i den samfällida skogen. Den samfällida skogen bedriver skogsvård professionellt och långsiktigt med betoning på riktade skogsvårdsåtgärder som vidtas i rätt tid. Målet med skogsvården är att maximera ökningen av värdet på skogen och därigenom även den totala avkastningen under de decennier som skogen ägs. Priset på skogsmark har ökat stabilt på lång sikt.

Den samfällida skogens avkastningsmål på lång sikt (efter förvaltningsavgift och skatter per år)

Kassaflöde	3,00 %
Förändring av priset på skogsmark	2,00 %
Utveckling av skogsfastighetsstrukturen	2,00 %
Totalt avkastningsmål på lång sikt	7,00 %

LokalTapiola Samfällid skogs förmögenhet och avkastning

	1.1.2023	1.1.2024	1.1.2025	1.1.2026
Nettoförmögenhet, miljoner €	9,1	35,4	43,6	58,4
Andelsvärde, €	11 725	12 709	12 935	13 294
Årlig totalavkastning sedan bildandet, %	13,7	11,3	10,4	9,3
Löpande avkastning under 12 månader, %	9,8	8,4	8,8	6,2
Kumulativ avkastning sedan bildandet, %	17,3	27,1	38,0	45,9
Överskott som betalats för räkenskapsperioden, €/andel	420	440	440	(Beslutas på delägarstämman 2026)

Beslutsfattande

I Samfällid skog utgör delägarna i LokalTapiola Samfällid skog delägarlaget för den samfällida skogen. LokalTapiola Samfällid skog sköts och används enligt en tidsenlig skogsbruksplan som delägarlagets stämma godkänt. Den årliga verksamheten sker enligt verksamhetsplanen och budgeten delägarlaget godkänt. Allt beslutsfattande som skogsvård och virkesaffärer sker med delägarlagets majoritet. Förvaltningsnämnden som delägarna valt, tar hand om alla praktiska ärenden.

LokalTapiolas roll

Fastighetskapitalförvaltning producerar för skogsägare eller skogsinvestorare. Bolagen i LokalTapiola-gruppen är med som delägare i samfällid skog och eftersträvar således samma avkastning som de övriga delägarna i den samfällida skogen. LokalTapiola Fastighetskapitalförvaltning verkar som samarbetspartner för Samfällid skog och ser till att den samfällida skogen används och sköts enligt verksamhetsplanen som delägarlaget godkänt och på det sätt som lagen om samfällida skogar förutsätter. LokalTapiola Fastighetskapitalförvaltning finns även som stöd för förvaltningsnämnden för att säkerställa att förvaltningen av och ekonomin för samfällid skog ordnas samt säkerställer att de tjänster som samfällid skog behöver skaffas tillförlitligt och kostnads-effektivt.

AARI Metsä Oy är LokalTapiola Samfällid skogs samarbetspartner



LokalTapiola Samfällid skog har ingått ett tjänsteavtal med AARI Metsä Oy (aarimetsa.fi) som har gedigen erfarenhet av långsiktig vård och förvaltning av skogsfastigheter. Samfällid skog skaffar nödvändiga centrala skogsvårdstjänster av AARI Metsä. AARI arbetar i nära samarbete med förvaltningsnämnden för samfällid skog och svarar till exempel för skogsplanering och de praktiska åtgärderna i skogen. Förvaltningsnämnden för samfällid skog och AARI ser tillsammans till att de beslut som fattas av delägarna förverkligas på bästa möjliga sätt.

Jakträtter

Utgångspunkten är att jaktlagens hyresavtal inte ändras vid anslutning till den samfällida skogen. Tills vidare uppbärs ingen hyra av jaktlagen. Mot hyresfriheten är jaktlagen skyldiga att anmäla skogshärjning eller andra eventuella skador i den samfällida skogen. De delägare i samfällid skog, vilka är intresserade av jakt, kan kontakta info@aarimetsa.fi.

Avstående från andelar i Samfällid skog

Före anslutandet säkerställer vi att samfällid skog är en lämplig form av skogsägande för den som ansluter sig och att kunden är medveten om och har förstått verksamhetsprinciperna för samfällid skog. Från samfällid skog går det inte att i efterhand få tillbaka den fastighet som anslutits, men om du vill kan du lösgöra dig från samfällid skog genom att sälja andelarna. Försäljningen av andelar i samfällid skog sker genom en normal fastighetsaffär.

Ta kontakt

E-post: yhteismetsa@lahitapiola.fi

Telefonnummer: 09 453 4000 (mån & tor kl. 12–14)

lahitapiola.fi/yhteismetsa

Närmare information om samfällid skog och dess verksamhet hittar du i Reglementet och Partnerskapsavtalet för LokalTapiola Samfällid skog.

Tjänsten erbjuds av Tapiola Yhteismetsä och LokalTapiola Fastighetskapitalförvaltning.

Tapiola Yhteismetsä är juridiskt namn för LokalTapiola Samfällid skog.

Ansvarsfrihetsklausul

bolagets åsikter om ekonomin och investeringsmarknaden. Bedömningar, uppgifter och åsikter i broschyren grundar sig på LokalTapiola Fastighetskapitalförvaltning Ab:s egna kalkyler eller källor, vilka LokalTapiola Fastighetskapitalförvaltning Ab anser vara korrekta och pålitliga. Investeringsbeslut ska inte enbart grunda sig på den här broschyren och uppgifterna i broschyren är inte avsedda som en uppmaning till att bedriva handel med investeringsprodukter eller -tjänster. Värdet på investeringar kan öka eller minska och investeraren kan förlora investerade tillgångar. Det går inte att dra slutsatser om framtida avkastning utifrån tidigare resultat.

LokalTapiola Fastighetskapitalförvaltning Ab ansvarar inte för eventuella brister eller fel i den här broschyren eller för direkta eller indirekta skador till följd av att broschyren används.

Den här broschyren eller delar av den får inte reproduceras eller överföras elektroniskt, genom kopiering eller genom inspelning eller på annat sätt lagras utan ett skriftligt tillstånd av LokalTapiola Fastighetskapitalförvaltning Ab.

Denna publikation är endast avsedd för privat bruk. Alla rättigheter förbehålls. Om presentationen citeras, ska LokalTapiola Fastighetskapitalförvaltning Ab anges som källa.

**LokalTapiola Samfällid
skog är hållbart och
produktivt finländskt
skogsägande!**

