

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?

- Med samfälld skog avses ett gemensamt område för delägarfastigheterna vilket i första hand är avsett att användas för bedrivande av hållbart skogsbruk.
- Högsta beslutanderätten utövas av delägarlagets stämma. Förvaltningsnämnden som delägarna valt, tar hand om alla praktiska ärenden för delägarlagets bästa. Delägaren behöver inte oroa sig för skogsbeskattning eller andra skyldigheter avseende skogsbruket.
- Delägarens ägarandel (dvs. andelstal) i det gemensamma skogsområdet bestäms av värdet på skogsfastigheten som är föremålet för andelen.
- Samfälld skog sköter skogsbeskattningen och överskottet som betalas till delägaren är skattefritt. Beskattningen av Samfällda skogar är mildare (26,5 %) än beskattningen av kapitalinkomster för en privatperson.
- Samfällda skogar är privat mark och de har ingen offentligrättslig karaktär eller skyldigheter. Försäljningen av en andel i samfälld skog räknas som en fastighetsaffär.
- En delägare i Samfälld skog kan påverka beslutsfattandet i samfälld skog i förhållande till de andelar hen äger.
- Skogscentralen övervakar samfällda skogar och lagen om samfällda skogar reglerar verksamheten.
- Samfälld skog påminner om ett andelslag, där skogen ägs av delägarfastigheterna och deras ägare. Delägarna bildar ett delägarlag som är en juridisk person.
- Delägaren ansvarar inte personligen för delägarlagets förpliktelser.



En lösning för dödsbon och generationsväxling

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 jämnt 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 en skogsägare som inte själv har tid, kunskap eller möjlighet att sköta sin skog produktivt. När du ansluter ditt skogsskifte eller del av det till LokalTapiola Samfällid skog blir du, i stället för privat skogsägare, en delägare i en samfällid skog som är verksam i hela Finland. Efter anslutningen får du en jämn avkastning i förhållande till din andel. Samtidigt sköts din skog hållbart av finländska skogsexperter. Om du vill avsluta ditt delägarskap i Samfällid skog, kan du göra det genom att sälja din andel på samma sätt som i en vanlig fastighetsaffär.

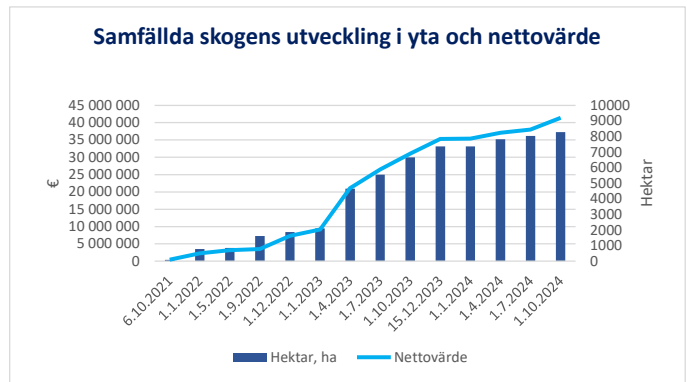
Samfällid skog är en bekymmersfri form av skogsäggande eftersom skyldigheterna för den egna skogen upphör, när man ansluter sig till en samfällid skog. I LokalTapiola Samfällid skog ansvarar en sakkunnig och inhemsk aktör för skyldigheten att sköta skogstillgångar. Vi vet hur det går för vår samfällida skog och när det är dags att vidta åtgärder på fastigheterna för att få den bästa skötseln och avkastningen. Samfällid skog är inte bunden till en ort utan vi verkar riksomfattande. Du kan alltså ansluta din skog från alla håll i Finland. Då skogarna är spridda runt om i Finland minskar den ekonomiska risken för skogsskador.

Som en oberoende aktör konkurrensutsätts alla åtgärder och affärer för den samfällida skogen. Som en stor samfällid skog får vi bättre priser för virkesaffärer och enhetskostnaderna för skogsvården är lägre.

I LokalTapiola Samfällid skog förenas den bästa kompetensen inom den inhemska skogsvården med LokalTapiolas starka bakgrund inom finansbranschen. LokalTapiola-gruppens bolag är, vid sidan av de andra delägarna, med som delägare i samfällid skog dvs. som saminvestorer, vilket medför ett starkt engagemang för en långsiktig och hållbar verksamhet.

LokalTapiola Samfällid skog i tal

| | |
|--|------------------------|
| Total yta | 8 284 ha |
| Förvaltade tillgångar | 41 423 300 € |
| Trädbeståndets årliga tillväxt | 36 000 m ³ |
| Totalavkastning 2023 | 8,4 % |
| Överskott från räkenskapsperioden 2023 | 3,6 % (440 €/andel) |



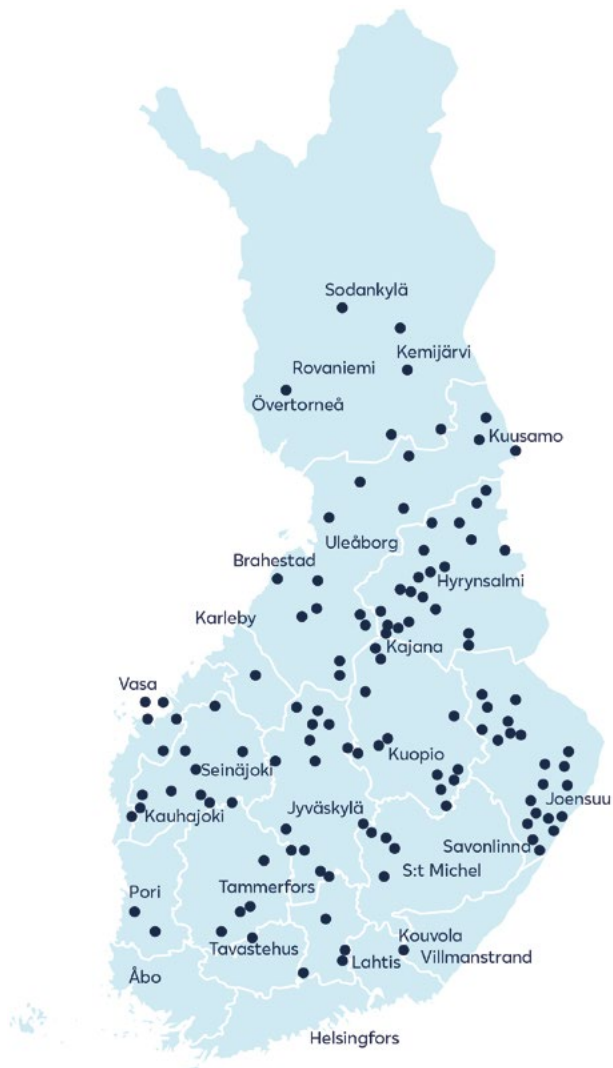
Skogsvård i LokalTapiola Samfällid skog

I samfällid skog bedrivs en hållbar skogsvård med beaktande av både ekonomiska, sociala och ekologiska aspekter. Den viktigaste faktorn som styr skogsvården är produktionen av stockträd av hög kvalitet under decennier. Vad gäller den ekonomiska avkastningen tillämpas i skogsvården de odlingsmetoder som bäst passar för ståndorten och de väljs enligt ståndorten och skogens skötselhistoria. Vi strävar också efter att öka andelen blandskogar för att främja skogarnas livskraft. Vi strävar efter mångfaldiga skogar, där skaderisken minimeras i alla skeden genom ett brett urval av trädslag och med beaktande av andelen lövträd samt där biodiversiteten ökas.

I skogsvården används rekommendationerna om skogsvård samt kraven i PEFC- och FSC-certifikaten. Certifieringen är ett redskap för att förverkliga en hållbar skogsvård. I skogsvårdsstrategin betonas dessutom en mångsidig rekreationsanvändning av skogar enligt skogsbeståndens ålder och skötsel- och behandlingsskede. Områden som passar till skyddsområden strävar vi efter att lämna som objekt för fullt skydd.

Vad är bra att beakta vid anslutning:

Skogsfastigheten kan inte fås tillbaka efter anslutandet, man kan endast bedriva handel med andelarna. Delägarens singularrätt 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 1.10.2024.

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 råmärken 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

Den minsta fastigheten som ansluts kan vara cirka 30 hektar. Anslutandet avgörs alltid dock från fall till fall och därmed är hektargränsen inte ovillkorlig. Det finns ingen övre gräns för fastighetens storlek. Det är lätt att ansluta sig till Samfällid skog:

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:
 - Ett terrängbesök förutsätter inte en anslutning till samfällid skog, men i detta skede förbinder sig skogsägaren till att betala kostnaderna för terrängbesöket (100 € + 5 €/ha), om hen inte vill ansluta sig till samfällid skog.
 - Vid en anslutning till samfällid skog 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 | 30,773370 st |
| Årlig förväntad avkastning (440 €/andel) | 13 540 € |

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 anslutningsvärdet genom att beräkna dess nuvärde, där följande beräkningsformel kan användas: oanvänd skogsavdragsrätt i euro x 26,5 % x 50 %. Till exempel om det finns 5 000 euro kvar i avdragsrätt beaktas 662,5 euro (5 000 x 0,265 x 0,5) av detta.

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 € / 10 000 € = 10).

Samfällida skogens andelar och deras värde 1.10.2024

| | |
|--------------------------|--------------|
| Antalet andelar (cirka) | 3 273 st. |
| Andelens värde EUR | 12 656 € |
| Samfällida skogens värde | 41 413 300 € |

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 upp bärs ingen separat avgift av delägare.

Kostnader i anslutning till Samfällid skog

| | |
|-------------------------------------|--------|
| Anslutningskostnad (engångskostnad) | 2,20 % |
| Förvaltningsavgift (årlig) | 0,75 % |

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 % x 100 000 € = 2 200 €), varvid anslutningsvärdet är 97 800 €.

Avkastning på samfällid skog

Totalavkastningen på Samfällid skog består av två delar:

- Av årliga kassaflöden (virkesförsäljningsinkomster samt försäljning av jordmaterial, hyresintäkter eller övriga motsvarande intäkter), vilka delas ut årligen som överskott till delägarna.
- Av förändring i andelens värde, som realiseras när andelen säljs. Andelens värde ökar när skogen sköts bra och långsiktigt.

Den förverkligade totalavkastningen för år 2023 var 8,4 %, av vilket 3,6 % delades ut till delägarna som överskott (440 euro / andel).

Förväntad avkastning på Samfällid skog på lång sikt (efter förvaltningsavgift och skatter per år)

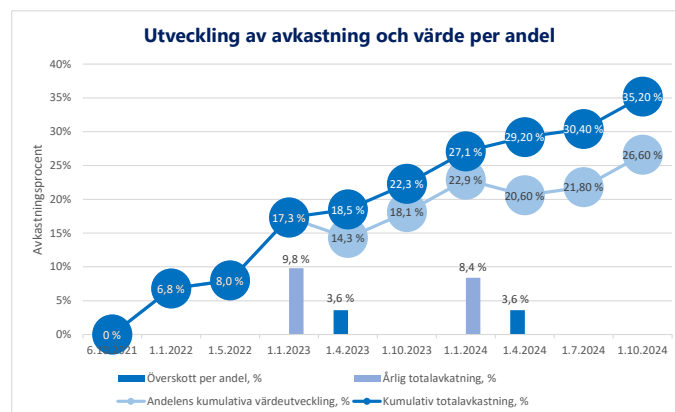
| | |
|---|---------------|
| Överskottsavkastning | 3,00 % |
| Andelens värdeökning | 2,00 % |
| Förväntad totalavkastning på lång sikt | 5,00 % |

Betalning av överskott och andelens värdeökning

Samfällid skog delar ut den intjänade avkastningen dvs. överskottet till delägarna. Delägarna beslutar på delägarlagets möten, som hålls en gång om året, om användningen av överskottet, vilket i regel i sin helhet delas ut till delägarna. Överskottet betalas i förhållande till andelarna. Delägarna kan också besluta om att överskottet inte delas ut.

Överskottet som årligen betalas till delägarna i Samfällid skog är skattefri inkomst för delägaren eftersom samfällid skog sköter betalningen av skatterna före överskottet redovisas till delägarna.

Värdeökningen för andelarna består av värdeökningen för trädbeståndet och skogsmark i samfällid skog. Tillväxten främjas av att den samfällida skogen sköts av yrkesfolk inom skogsvård. Andelarnas värde uppdateras alltid när nya skogsfastigheter ansluts till samfällid skog. Förvaltningsnämnden framlägger alltid eventuella nya förtjänstmöjligheter för att beslutas av delägarlaget som en del av den årliga verksamhetsplanen för Samfällid skog.



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 skogsinvesterare. 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 Samfäll
skog är hållbart och
produktivt finländskt
skogsägande!**

