



PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS

HT, JHT Ville Valkosen ja tilintarkastusyhteisö Revisium Oy:n toiminnan tutkinta Setlementtiasunnot Oy:n tilikausien 2020-2022 tilintarkastuksissa

Tilintarkastuslautakunnan päätös 21.5.2024

Päätöksen diaarinumero: PRH/1501/10000/2023

Asian vireilletulo

Patentti- ja rekisterihallituksen tilintarkastusvalvonta on vastaanottanut 17.2.2023 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (myöhemmin myös "ARA") ilmoituksen koskien tilintarkastajan toimintaa Setlementtiasunnot Oy:n tilintarkastuksissa. Ilmoitukseen oli liitetty ARA:n Setlementtiasunnot Oy:öön tehdyn tarkastuksen perusteella laadittu tarkastuskertomus (ARA:n 13.2.2023 päivätty tarkastuskertomus ARA-05.02.01-2021-9) ja ARA:n antama kehoitus.

Tilintarkastusvalvonnan selvityspyynnot

Tilintarkastusvalvonta on 31.7.2023 pyytänyt Ville Valkosta selvittämään, mitä tilintarkastustoimenpiteitä hän on tehnyt ja miten hän on raportoinut korkotukilainsäädännön (604/2001: laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta) Setlementtiasunnot Oy:lle tuomista velvoitteista. Lisäksi Valkosta pyydettiin liittämään selvitykseensä Setlementtiasunnot Oy:n tilintarkastuksia koskeva tilintarkastusdokumentaatio (työpaperit) tilikausilta 2020-2022.

Tilintarkastusvalvonta on 23.4.2024 pyytänyt tilintarkastusyhteisö Revisium Oy:tä selvittämään, miten yhteisö on valvonut päävastuullisen tilintarkastajan toimintaa kyseisten tilintarkastustoimeksiantojen suorittamisessa ja miten tilintarkastusyhteisö on varmistanut, että toimeksiantojen hoitamiseen on ollut riittävät ja asianmukaiset resurssit.

Tilintarkastajan selvitys

Ville Valkonen on antanut tilintarkastusvalvonnan selvityspyyntöön 30.8.2023 päivätyn vastineen. Lisäksi hän on toimittanut pyydetyn tilintarkastusdokumentaation. Kirjallisessa selvityksessään Valkonen toteaa muun muassa seuraavaa.

Tilikausien 2020-2022 tilintarkastuksille on määritelty kokonaisolennaisuus ja tarkastusolennaisuus erikseen tuloslaskelman ja taseen erille seuraavasti (suluissa tarkastusolennaisuus):

Tilikausi	Tuloslaskelman erät, eur	Taseen erät, eur
2020	218 000 (142 675)	3 025 000 (1 966 900)
2021	236 000 (177 000)	3 361 500 (2 521 125)
2022	327 000 (245 250)	3 483 000 (2 628 000)

Korkotukilainsäädännön yhtiölle tuomista velvoitteista on keskusteltu tarkastuskohteen johdon ja taloushallinnon edustajien kanssa tilikausien 2020-2022 tilintarkastuksissa. Konsernin emoyhdistyksen laskuttamien hallintopalvelumaksujen ongelmallisuus on tiedostettu tilikaudesta 2021 alkaen.

Tilintarkastuksissa on kiinnitetty huomiota tiliin 8395 Konsernihallinto palvelut, jonka summat vuosina 2020-2022 ovat olleet:

2020: 119.357,54 euroa
2021: 113.660,54 euroa
2022: 56.109,54 euroa

Edellä mainitut summat ovat jääneet alle tarkastustyössä käytettyjen olennaisuusrajojen, jolloin niiden tarkastaminen on ollut luonteeltaan enemmän analyttistä, sekä johdon kanssa käytäviin keskusteluihin ja ohjaukseen pohjautuvaa (ISA 250.6).

ARA:n tulkinta "sallituista" konsernipalveluveloituksista on saatu vasta vuonna 2023 valmistuneessa ARA:n tarkastuskertomuksessa. Tilikauden 2022 tilinpäätökseen on kirjattu ARA:n tarkastushavainnot asianmukaisesti tulosvaikutteisesti ja oman pääoman kautta tehtiin tarvittavat korjaukset (aiempiin tilikausiin kohdistuvat oikaisut).

Tilikausien 2020 – 2021 tilintarkastuksissa ei ole kirjallisesti raportoitu korkotukilainsäädännön noudattamisesta, koska olennaisuuden ylittävää raportoitavaa ei havaittu. Raportointi on rajoittunut johdon kanssa käytyihin keskusteluihin.

Tilikaudelta 2022 on annettu asiaa koskeva tilintarkastuspöytäkirja (pöytäkirjan sisältö on selostettu tarkemmin myöhemmin).

Valkonen tuo selvityksessään esille, että korkotukilainsäädännön asettamien veloitteiden noudattamisen tarkastamisessa on sovellettu standardia ISA 250. ISA 250.5:n mukaisesti tilintarkastuksessa on hankittu kohtuullinen varmuus siitä, ettei tilinpäätös ole olennaisesti virheellinen säädösten ja määräysten noudattamatta jättämisestä. Korkotukilainsäädännön osalta tilintarkastajan velvollisuus on rajattu tiettyihin tilintarkastustoimenpiteisiin, koska säädöksillä ei ole välitöntä vaikutusta tilinpäätöksen oikeellisuuteen. Korkotukilainsäädännön osalta on tilikausien 2020 ja 2021 tilintarkastuksissa muodostettu ISA 250.13b:n mukainen yleinen käsitys, että yhteisö on noudattanut korkotukilainsäädäntöä. Tilikauden 2022 tilintarkastuksessa on muodostunut käsitys, ettei lainsäädäntöä ole noudatettu.

Tilintarkastaja on tehnyt tilikausien 2020 – 2022 tarkastuksissa ISA 250.15 mukaiset tilintarkastustoimenpiteet:

- Keskusteltu johdon kanssa siitä, noudattaako yhteisö säädöksiä ja määräyksiä.
- Käyty läpi soveltuvin osin sääntelyviranomaisen ja Setlementtiasunnot Oy:n välinen kirjeenvaihto siltä osin kuin se on ollut tilintarkastajan käytettävissä.
- Lisäksi ISA 250.17 mukaiset kirjalliset vahvistusilmoitukset säädösten noudattamisesta ovat olleet osana johdon vahvistuskirjeitä.

Tilikaudella 2020 tiedossamme ei ole ollut tunnistettua eikä epäilyä säädösten noudattamatta jättämistä, joten ISA 250.18 mukaisesti tilintarkastajan ei edellytetä kohdistavan säädösten noudattamatta jättämiseen muita tilintarkastustoimenpiteitä.

Tilikaudella 2021 tilintarkastajan tietoon tuli epäilyjä siitä, että konsernihallintopalveluveloitusten osalta korkotukilainsäädännön säädöksiä ei olisi ARA:n mielestä noudatettu, joten tilintarkastaja muodosti käsityksen asian luonteesta ja olosuhteista, sekä arvioi säädösten noudattamatta jättämisen vaikutuksia tilinpäätökseen ISA 250.19 mukaisesti. Koska konsernihallintopalveluveloitukset ovat olleet alle tilintarkastuksessa käyttämämme tarkastusolennaisuuden, tilintarkastajalla oli käsitys siitä, että niistä muodostuvalla virheellä ei ole olennaista vaikutusta tilinpäätöksen oikeellisuuteen.

Tilikaudella 2022 tiedossa oli, että ARA:n tulkinnan mukaan korkotukilainsäädäntöä ei ole noudatettu. Yhtiö teki ARA:n tarkastuskertomuksen perusteella tilinpäätöksessä 31.12.2022 oikaisun oman pääoman määrään. ISA 250.19 mukaisesti tilintarkastaja muodosti käsityksen asian luonteesta ja olosuhteista sekä arvioi asian vaikutukset tilinpäätöksen oikeellisuuteen. Tilintarkastaja raportoi asiasta tilintarkastuspöytäkirjassa.

Tilintarkastusyhteisön selvitys

Tilintarkastusyhteisö Revisium Oy on antanut tilintarkastusvalvonnalle 7.5.2024 päivätyn selvityksen. Selvityksessään yhteisö tuo esille muun muassa seuraavaa.

Yksittäisten toimeksiantovastuullisten tilintarkastajien toimintaa ja tilintarkastustoimeksiantoja tuetaan ja valvotaan Revisium Oy:n yleisessä laadunvalvontajärjestelmässä (nykyisin ISQM1:n mukainen laadunhallintajärjestelmä) kuvattujen toimintaperiaatteiden ja menettelytapojen mukaisesti. Tilintarkastusyhteisön tehtävänä on varmistaa toimeksiannon edellyttämät resurssit, ja että vastuullisella tilintarkastajalla on toimeksiannon edellyttämä pätevyys ja riittävä aika tehtävän hoitamiseen ammatillisten standardien, säädösten ja määräysten mukaisesti.

HT, JHT Ville Valkosen osalta nämä edellytykset ovat täyttyneet. Valkonen työskentelee Revisium Oy:n osakkaana ja esihenkilönä Lahden toimistolla. Hänellä on siten ollut asemansa perusteella mahdollisuus hyödyntää yhtiön tilintarkastusresursseja toimeksiannoissa sekä ammatillinen pätevyys (auktorisoinnit ja työkokemus) niiden suorittamiseksi. Lisäksi Valkosen saatavilla on ollut Revisium Oy:ltä ammatillista tukea ja osaamista liittyen Settlementtiasunnot Oy:n tilintarkastuksiin. Valkonen on myös sitoutunut ylläpitämään ammattitaitoaan ja hänen käytössään ovat olleet tilintarkastusyhteisön tarkastusmanuaalit ja työpaperipohjat.

Settlementtiasunnot Oy:n tilintarkastustoimeksiannon hyväksymis- tai suunnitteluvaiheessa ei ole havaittu erityistä kohonnutta riskiä, jonka johdosta erityistä toimeksiantokohtaista laadunvalvontaa olisi ollut tarpeen suorittaa ja siten toimeksiannon suorittamisessa ja valvonnassa on noudatettu laatujärjestelmän yleisiä periaatteita ja menettelytapoja.

Revisium Oy:n käsityksen mukaan tilintarkastusyhteisö on tukenut ja valvonut Ville Valkosen toimintaa toimeksiannon hoitamisessa asianmukaisesti tilintarkastusyhteisöltä edellytettävällä tavalla eikä yhteisön tietoon ole tuotu tai tullut tilintarkastustoimeksiantojen aikana seikkoja, joiden johdosta yhteisön olisi ollut mahdollista tai tarpeen ryhtyä erityisiin toimeksiantokohtaisiin valvontatoimenpiteisiin Settlementtiasunnot Oy:n vuosien 2020-2022 tilintarkastuksia koskien.

Valkosella on ollut Settlementtiasunnot Oy:n vuosien 2020-2022 tilintarkastustoimeksiannoissa käytettävissään resursseina oman työpanoksensa lisäksi muun muassa avustavien tilintarkastajien työpanos, kokeneiden osakkaiden ja auktorisoitujen tilintarkastajien tuki sekä yhteisön tarkastusmanuaalit ja työpaperipohjat. Näitä resursseja hän on myös aktiivisesti käyttänyt eikä tilintarkastusyhteisö ole havainnut puutteita toimeksiantojen resursoinnissa.

Ratkaisu

Tilintarkastuslautakunta antaa Ville Valkoselle huomautuksen. Tilintarkastusyhteisö Revisium Oy:n toiminnan tutkinta ei anna aihetta seuraamuksen määräämiseen.

Perustelut

Suoritettut tilintarkastukset ja tilintarkastajan raportointi

Tilikausi 2020:

Valkonen on antanut tilikauden 2020 tilintarkastuksesta tilintarkastusyhteisö Revisium Oy:n nimissä 7.4.2021 päivätyn vakiomuotoisen tilintarkastuskertomuksen. Lisäksi hän on antanut tilintarkastusyhteisö Revisium Oy:n nimissä Settlementtiasunnot Oy:n hallitukselle osoitetun, 7.4.2021 päivätyn tilintarkastuspöytäkirjan, jossa on tuotu esille, että yhtiön on jatkossa laadittava konsernitilinpäätös.

Tilikausi 2021:

Valkonen on antanut tilikauden 2021 tilintarkastuksesta tilintarkastusyhteisö Revisium Oy:n nimissä 22.3.2022 päivätyn vakiomuotoisen tilintarkastuskertomuksen.

Tilikausi 2022:

Valkonen on antanut tilikauden 2022 tilintarkastuksesta tilintarkastusyhteisö Revisium Oy:n nimissä 3.4.2023 päivätyn vakiomuotoisen tilintarkastuskertomuksen.

Lisäksi hän on antanut tilintarkastusyhteisö Revisium Oy:n nimissä Settlementtiasunnot Oy:n hallitukselle osoitetun, 3.4.2023 päivätyn tilintarkastuspöytäkirjan, jossa on todettu seuraavaa:

- Yhtiö on saanut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (ARA) tarkastusraportin, jossa on kiinnitetty huomiota mm. Suomen Settlementtiliitto r.y.:n ja Settlementtiasunnot Oy:n välisiin hallintokuluveloituksiin. Lisäksi ARA edellyttää, että yhtiö tarkentaa myös muita lainsäädännön ja ohjeistusten edellyttämiä raportointiprosessejaan.
- Yhtiön sekä konsernin johdon tulee varmistua siitä, että konsernin sisäisiä prosesseja kehitetään siten, että ARA-lainsäädännön velvoitteet, sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen antamat ohjeistukset tulevat noudatetuksi.
- Emoyhdistyksen (Suomen Settlementtiliitto r.y.) tulee palauttaa liikaa maksettu 525.532 euron tuoton tuloutus Settlementtiasunnot Oy:lle ARA:n kehotuksen mukaisesti. Settlementtiasunnot Oy on vähentänyt kyseisen määrän hallintokuluveloituksia vuosina 2016-2021 omassa verotuksessaan. Tähän sisältyy käsityksemme mukaan jälkiveroriski, joka yhtiön johdon on suositeltavaa selvittää Verohallinnon kanssa.

Tilintarkastuslaki ja hyvä tilintarkastustapa sekä dokumentaatiota koskeva säännöstö

Suorittaessaan TTL 1 luvun 1 §:n 1 momentin 1) kohdassa ja 3 luvun 1 §:ssä tarkoitettua lakisääteistä tilintarkastusta, on tilintarkastajan noudatettava ammattieettisiä periaatteita (TTL 4:1) ja hyvää tilintarkastustapaa (TTL 4:3). Tilintarkastajan on suoritettava tehtävänsä ammattitaitoisesti, rehellisesti, objektiivisesti ja ammatillinen kriittisyys säilyttäen sekä huolellisesti yleinen etu huomioon ottaen.

Hyvään tilintarkastustapaan kuuluu tarkastustyön dokumentointi. Kansainvälinen tilintarkastusstandardi ISA 230 (*Tilintarkastusdokumentaatio*) ohjeistaa yksityiskohtaisesti dokumentoinnin laatimista ja sisältöä sen varmistamiseksi, että tilintarkastusstandardissa ISA 200 määritellyt tilintarkastuksen yleiset tavoitteet saavutetaan. Tilintarkastusdokumentaation luonnetta ja tarkoitusta on määritelty ISA 230 -standardin kappaleissa 2-3 sekä sen muotoa, sisältöä ja laajuutta standardin kappaleissa 8-11 ja niitä koskevassa standardin selittävässä ohjeistuksessa. Kansainvälisten tilintarkastusstandardien sisältämien keskeisten periaatteiden noudattamista pidetään vakiintuneesti osana tilintarkastuslaissa säädettyä hyvää tilintarkastustapaa.

TTL 4 luvun 12 §:n mukaan tilintarkastajan on järjestettävä toimintansa hyvän tilintarkastustavan mukaisesti toiminnan laajuus ja monimutkaisuus huomioon ottaen sekä kirjattava toimintatavat tämän varmistamiseksi. Toimintatapojen tulee sisältää riittävät periaatteet muun muassa toimeksiantoja koskevan aineiston toimeksiantokohtaisesta dokumentoinnista. TTL 4 luvun 4 §:n mukaan tilintarkastajan on säilytettävä lakisääteistä tilintarkastusta koskevaa toimeksiantoa koskevat asiakirjat vähintään kuusi vuotta.

Tilintarkastuslautakunnan käsittelyssä tehdyt havainnot

Settlementtiasunnot Oy:n yhtiöjärjestyksen 2 §:ssä on määritelty yhtiön toimiala seuraavasti (rekisteröity 7.9.2007 ja voimassa 5.7.2023 asti):

”Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön toimialana on yleishyödyllisenä vuokra-asuntojen rakennuttajana, omistajana, välivuokraajana ja vuokranantajana tarjota sosiaalisin perustein vuokra-asuntoja valtion tukeman asuntotuotannon ehdot täyttävälle asukkaille. Yhtiö huomioi asukasvalinnassaan erityisryhmien edustajat ja tukea tarvitsevat nuoret. Yhtiön omistamia vuokra-asuntoja ei voida luovuttaa omistusasunnoiksi. Yhtiö ei tuota voittoa tai muuta taloudellista etua osakkailleen eikä jaa osinkoa. Yhtiön toiminnasta syntyvät voittovarot on rahastoitava ja käytettävä yhtiön toiminnan toteuttamiseen tai myöhemmin mahdollisesti syntyvien tappioiden kattamiseen. Yhtiö voi kiinteistöjen lisäksi omistaa osakkeita tai muita arvopapereita ja asumiseen liittyvien palvelu- ja toimintamallien tavaramerkkejä tai patenteja sekä edistää asumiseen liittyvien toimintamallien kehittämistä ja muuta toimialaansa liittyvää yleishyödyllistä toimintaa. Yhtiö voi kerätä avustuksia tai muita varoja tarkoituksensa toteuttamiseksi.”

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen verkkosivuilta ilmenee, että Setlementtiasunnot Oy on nimetty yleishyödylliseksi yhteisöksi 21.3.2000. Yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeäminen rajoittaa yhteisön toimialaa, riskinottoa sijoitustoiminnassa ja lainanantoa yleishyödyllisen osion ulkopuolisille yhteisöille. Yhtiöllä on lukuisia suoraomisteisia vuokra-asuntokohdetta eri puolella Suomea. Yhtiön osakekannasta omistaa Suomen Setlementtiliitto ry 90,9 % ja Kalliolan Kannatusyhdistys ry 9,1 %.

Yhtiön tilinpäätöksessä 31.12.2020 on todettu kohdassa "Rasitteet" seuraavaa:

"Yhtiön asuntojen luovutusta säätelee arava-asuntojen ja aravavuokralojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamisesta annettu laki. Laki säätelee asuntojen myyntiä, vuokranmääritystä ja vuokralaisen valintaa. Yhtiö on saanut ARA:n myöntämiä investointi- ja käynnistysavustuksia kaiken kaikkiaan 24 784 994,00 euroa. Avustuksilla on vähennetty rakennusten alkuperäistä hankintamenoa.

Avustuksia saaneiden asuntojen ja kohteiden käyttöön liittyy Valtionavustuslaissa (688/2001) ja Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi (1281/2004) mainittuja käyttörajoituksia 20 ja 30 vuoden ajan."

Tilinpäätöksissä 31.12.2021 ja 31.12.2022 on vastaavat viittaukset yhtiön omistuksessa olevien asuntojen käyttöön, vuokranmääritykseen ja asuntojen luovutuksiin liittyvistä rajoituksista.

1. Konsernihallintopalveluveloitukset

Suomen Setlementtiliitto ry on laskuttanut Setlementtiasunnot Oy:ltä tarjoamistaan hallintopalveluista vuosina 2020-2021 seuraavat määrät (määrät perustuvat Setlementtiasunnot Oy:n ARA:lle antamaan selvitykseen):

vuosi 2020: 119.127,54 euroa

vuosi 2021: 113.062,54 euroa

Tilintarkastusdokumentaatioissa oli jäljennös Suomen Setlementtiliitto ry:n 21.8.2020 päivätystä omistajatahtokirjeestä, jossa on todettu muun muassa seuraavaa:

"Konsernin sisällä osa toiminnoista toteutetaan keskitetysti ja niiden kustannukset jaetaan aiheuttamisperiaatteen mukaan. Setlementtiliitto tuottaa nämä palvelut ja niiden kustannukset kuvataan erillisessä hallintokulusopimuksessa. Sopimuksen piirissä ovat ainakin:

- konsernin johtaminen
- talous- ja palkkahallinto
- viestintä

Jokaisesta yllä mainitusta laaditaan toimintaseloste, josta käy ilmi kustannusten lisäksi tuotetun palvelun sisältö ja laajuus."

Liiton ja yhtiön välillä on tehty 11.2.2019 sopimus hallintopalveluveloituksista. Sopimus on uusittu myöhemmin. Sopimusten mukaan palveluiden hinnoittelu on perustunut aiheuttamis- ja omakustannusperiaatteeseen. Lisäksi osa laskutuksesta on perustunut Suomen Setlementtiliitto ry:n toimitusjohtajaan toimintaan Setlementtiasunnot Oy:n hallituksen puheenjohtajana.

Korkotukilain 13 §:n mukaan ARA-asunnoista voidaan vuokralaiselta periä omakustannusvuokraa, joka kattaa muun ohella asuntojen hoito- ja hallinnointikustannukset. Omakustannusvuokra tarkoittaa omakustannusperiaatetta, jolle on tunnusomaista katettavien menojen aiheellisuus ja kohtuullisuus. Valkosen tilintarkastusdokumentaatiosta ei ilmene, mitä tilintarkastustoimenpiteitä hän on kohdistanut tilikauden 2020 tilintarkastuksessa hallintopalveluveloituksiin sen varmistamiseksi, että ne ovat perustuneet omakustannusperiaatteeseen. Tilikauden 2021 osalta dokumentaatioon on merkitty, että asiasta on keskusteltu yhtiön johdon kanssa.

Tilikauden 2022 tilintarkastuksen yhteydessä on asiasta raportoitu asianmukaisesti tilintarkastuspöytäkirjassa sen jälkeen, kun ARA oli antanut tekemästään tarkastuksesta tarkastuskertomuksen.

Tilintarkastuslautakunnan toimivaltaan ei kuulu sen arvioiminen, mikä olisi ollut hallintopalveluveloitusten oikea määrä. Hallintopalveluveloitusten kohdentamisessa on olennaista omakustannusperiaatteen noudattamisen ohella myös se, ettei laskutuksella siirretä rajoituksista vapaiden kohteiden kuluja ARA-asuntokohteille, sillä se merkitsee vuokrien tasaamista korkotukilain 13 a §:n vastaisesti. ARA on tehnyt asiassa oman arvionsa ja Settlementtiasunnot Oy on ilmoittanut perivänsä ARA:n ylisuureksi katsoman määrän takaisin Suomen Settlementtiliitto ry:ltä. Vuosien 2020 ja 2021 osalta ylisuureksi arvioitu määrä on ollut yhteensä 208.822,10 euroa (104.640,92 euroa vuodelta 2020 ja 104.181,18 euroa vuodelta 2021).

Tilintarkastuslautakunta toteaa, että Valkosen tilintarkastusdokumentaatiosta ei tarkemmin ilmene, mitä tilintarkastustoimenpiteitä hän on kohdistanut hallintopalveluveloituksiin ja miten hän on varmistunut niiden perustuneen omakustannusperiaatteeseen tilikausien 2020 ja 2021 tilintarkastuksissa.

2. Hallinnon tarkastaminen

Settlementtiasunnot Oy:lle on myönnetty merkittävä määrä korkotukilainoja ja investointiavustuksia. Valtion tukea kuten korkotukilainaa voidaan myöntää korkotukilain 5 §:n mukaisille saajille tai ARA:n yleishyödylliseksi nimeämälle yhteisölle. Settlementtiasunnot Oy on kilpailuttanut ARA:n lainapäätökset vuokra-asuntolainojen nostamiseksi eri rahoituslaitoksista. Investointiavustukset on myöntänyt ARA.

Valtaosa yhtiön omistamista kohteista on ollut vuosina 2020-2022 käyttö- ja luovutusrajoitusten piirissä ja niihin kohdistuvat vuokranmääritysjärjestykset. Yhtiön tilintarkastuksessa on sen takia olennaista, että tilintarkastaja kiinnittää erityistä huomiota korkotukilainoilla rahoitettujen vuokralojen omistukseen ja käyttöön liittyvien säännösten noudattamiseen. Säännökset rajoittavat tuettujen kohteiden käyttöä ja luovutusta sekä vaikuttavat muun muassa asukkaiden valintaan, vuokrasopimuksiin, vuokrien määräytymiseen sekä asuntojen luovutukseen.

Säännökset edellyttävät muun muassa omakustannusperiaatteen käyttämistä perittyjen vuokrien määräytymisperusteena ja niiden korottamisperusteena. Vuokrasopimuksissa tulee olla maininta, että vuokrien tarkistaminen perustuu omakustannusperiaatteeseen. Omakustannusperiaatteen noudattamisen tarkastaminen edellyttää, että yhtiö on tehnyt sekä yhteisötason että tasausryhmäkohtaiset jälkilaskelmat sekä vuokranmäärityslaskelmat, joissa on otettu huomioon jälkilaskelmien yli- tai alijäämät. Jälkilaskelmien laatiminen on tullut pakolliseksi korkotukilain 13 c §:n mukaisesti vuonna 2017 alkaneesta tilikaudesta lukien. Jälkilaskelma on laadittava tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä eli 4 kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

2.1 Jälkilaskelmat ja niiden tarkastaminen

Valkosen tilintarkastusdokumentaatioon sisältyvät yhteisö- ja talokohtaiset jälkilaskelmat tilikaudelta 2020. Laskelmiin ei ollut tehty tarkastusmerkintöjä eikä myöskään STanssi työkirjaan tai muihin työpapereihin ollut tehty merkintöjä jälkilaskelmien tarkastamisesta. Tilikausilta 2021 ja 2022 laadittuja jälkilaskelmia ei ollut tilintarkastusdokumentaatioissa eikä niiden tarkastamisesta ollut myöskään muuta evidenssiä.

Valkosen tilintarkastusaineistoon sisältyvästä yhteisötason jälkilaskelmasta vuodelta 2020 ilmenee, että omakustannusvuokraustoiminnan kumulatiivinen ylijäämä on laskelman mukaan ollut 5.870.821,37 euroa sisältäen varautumisia tuleviin korjauksiin 3.837.957,69 euroa. Seuraavina vuosina vuokrissa huomioitava ylijäämä on ollut 2.032.863,68 euroa. Jälkilaskelman osoittama varsin suuri ylijäämä viittaisi siihen, ettei yhteisön toiminta ole ollut omakustannusperiaatteen mukaista.

Tilintarkastuslautakunta toteaa, ettei Valkosen tilintarkastusdokumentaation perusteella ole todennettavissa jälkilaskelmiin kohdistetut tilintarkastustoimenpiteet. Valkonen ei ole myöskään dokumentaationsa perusteella raportoinut yhtiön johdolle vuoden 2020 jälkilaskelman osoittamasta suuresta ylijäämästä.

2.2 Vuokrasopimusten, vuokrien korotusten ja vuokranmäärityslaskelmien tarkastaminen

Tilikauden 2021 tilintarkastusdokumentaation mukaan on tarkastettu yksi vuokrasopimus, sitä koskeva vuokrankorotus ja vuokranmaksu maksutapahtumaan asti. Korotus on ollut 2 %, jonka kohdalle on tehty ok -merkintä. Vuokrasopimuksessa on maininta, että vuokran määrä tarkistetaan omakustannusperiaatteen mukaisesti. Tilikauden 2022 tilintarkastusdokumentaatioissa oli jäljennös

kahdesta vuokrasopimuksesta ja niihin liittyvät vuokranmaksut, jotka on tarkastettu. Valkosen dokumentaatiosta ei ilmene, että hän olisi tarkastanut vuokranmäärityslaskelmia.

Yhteenveto kohdasta hallinnon tarkastaminen

Tilintarkastuslautakunta toteaa, että tilintarkastajan on perehdyttävä tarkastuskohteen toimialaan, toimintaympäristöön ja muihin olosuhteisiin, jotta hän voi työssään ottaa huomioon tilintarkastuksen kannalta olennaiset säännökset, joiden noudattamista hänen on tarkastettava. Settlementtiasunnot Oy:n toimialaan liittyvät keskeisesti muun muassa korkotukilain säännökset sekä ARA:n antamat ohjeet ja määräykset. Niin sanottujen ARA -säännösten noudattamiseen liittyvä erityinen valvontatehtävä kuuluu ARA:lle. Valkonen on kuitenkin ollut velvollinen tarkastamaan tilintarkastusten yhteydessä ARA -säännösten noudattamista olennaisuus ja riskiperusteisuus huomioon ottaen, koska sosiaalinen asuntotuotanto julkisella tuella ja vuokraustoiminta erityisryhmille on ollut yleishyödyllisenä yhteisönä toimivan Settlementtiasunnot Oy:n ydintoimintaa.

Valkosen tilintarkastusdokumentaatiosta ilmenee, että hän on tiedostanut ARA -säännösten velvoittavuuden tarkastuskohteen toiminnassa ja kohdistanut jonkin verran tilintarkastustoimenpiteitä säännösten noudattamisen tarkastamiseen. Valkosen suorittamat toimenpiteet eivät ole kuitenkaan todennettavissa jälkilaskelmien ja vuokranmäärityslaskelmien tarkastamisessa.

Seuraamuksen määrittämisessä huomioon otettavat seikat

Seuraamuksesta päätettäessä on otettava huomioon kaikki asiaankuuluvat seikat tilintarkastuslain 10 luvun 7 §:n mukaisesti. Näitä ovat 1) rikkomisen vakavuus ja ajallinen kesto, 2) tilintarkastajan vastuun aste, 3) tilintarkastajan halukkuus tehdä yhteistyötä toimivaltaisen viranomaisen kanssa, 4) tilintarkastajalle määrätty aiemmat seuraamukset ja 5) teosta tai laiminlyönnistä aiheutuneen vahingon tai haitan määrä.

Tilintarkastuslain 10 luvun 1 §:n mukaan tilintarkastuslautakunnan tulee antaa tilintarkastajalle huomautus, jos tämä on huolimattomuudesta menetellyt tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten vastaisesti tai julkishallinnon ja -talouden tilintarkastuksesta annetun lain vastaisesti tai muussa lainsäädännössä olevien tilintarkastusta koskevien säännösten vastaisesti. Huomautus on riittävä seuraamus, jos moitittava menettely on vähäinen, siihen liittyy lieventäviä asianhaaroja tai se on taloudellisesti vähämerkityksellinen.

Valkosen menettely liittyy kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tarkastamiseen (TTL 3:1), tilintarkastuskertomuksen antamiseen ja sen sisältöön (TTL 3:5) tai muuhun raportointiin (TTL 3:7) sekä tilintarkastajan tehtävien suorittamiseen ammattitaitoisesti, rehellisesti, objektiivisesti ja ammatillinen kriittisyys säilyttäen sekä huolellisesti yleinen etu huomioon ottaen (TTL 4:1).

Tilintarkastuslautakunta toteaa, että huolellisesti laaditulla tilintarkastusdokumentaatiolla on keskeinen merkitys tilintarkastajan tekemän työn jälkikäteisessä arvioinnissa.

Tarkastuskohteena olleen yhteisön toiminnassa keskeisten ARA -säännösten noudattamisen tarkastaminen on vain osittain todennettavissa Valkosen dokumentaation perusteella.

Valkoselle ei ole aiemmin määrätty TTL 10 luvun mukaisia seuraamuksia. Tilintarkastuslautakunta katsoo Valkosen toimintaan liittyvien puutteiden olevan siinä määrin vähäisiä, että huomautus on riittävä seuraamus.

Sovelletut säännökset

Tilintarkastuslaki (1141/2015) 1 luku 1 §, 3 luku 1 § ja 5 §, 4 luku 1 §, 3 §, 4 § ja 12 §, 7 luku 5 §, 10 luku 1 § ja 7 §. Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001) 13 §, 13 a § ja 13 c §.

Valitusoikeus

HT, JHT Ville Valkosella ja tilintarkastusyhteisö Revisium Oy:llä on oikeus valittaa tästä päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Asian ratkaisseet tilintarkastuslautakunnan jäsenet

Pekka Pajamo (puheenjohtaja), Jussi Heiskanen (varapuheenjohtaja), Ari Ahti, Mari Arala, Antti Fredriksson, Lasse Niemi, Riikka Rannikko

PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS

Tilintarkastuslautakunta

Pekka Pajamo

Tilintarkastuslautakunnan puheenjohtaja

Hannu Kuortti

Esittelijä

Tilintarkastusvalvonta

Liite

Valitusosoitus