



PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS

KHT, JHT Piia-Tuulia Rauhalan ja tilintarkastusyhteisö BDO Audiator Oy:n toiminta Naantalin Vuokratalot Oy:n tilikausien 2021–2023 tilintarkastuksissa

Tilintarkastuslautakunnan päätös 7.10.2025

Päätöksen diaarinumero: PRH/1481/10000/2024

Asian vireilletulo

Patentti- ja rekisterihallituksen ("PRH") tilintarkastusvalvonta on vastaanottanut 24.5.2024 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (jäljempänä myös "ARA") ilmoituksen koskien Naantalin Vuokratalot Oy:n tilintarkastajien toimintaa tilikausien 2021–2023 tilintarkastuksissa. Yhtiön tilintarkastajana on toiminut BDO Audiator Oy ja sen päävastuullisena tilintarkastajana on ollut KHT, JHT Piia-Tuulia Rauhala.

Ilmoituksessa on tuotu esille, että Naantalin Vuokratalot Oy:n yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön tulee laatia toimintakertomus. Julkisten tilinpäätösten liitetiedoissa ei ollut mitään mainintoja käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisista kiinteistöistä eikä rajoitusten voimassaoloajoista. Tilintarkastuskertomuksissa ei ollut raportoitu toimintakertomusten puuttumisista eikä tilinpäätösten liitetietopuutteista (kiinteistöjen käyttö- ja luovutusrajoitukset).

Tilintarkastusvalvonnan selvityspyynnöt

PRH:n tilintarkastusvalvonta on lähettänyt 5.9.2024 päivätyn selvityspyynnön Piia-Tuulia Rauhalalle ja tilintarkastusyhteisö BDO Audiator Oy:lle. Selvityspyynnössä Rauhalaa kehoitettiin antamaan asiassa tilintarkastuslain (1141/2015, jäljempänä myös "TTL") 7 luvun 2 §:n ja 8 luvun 1 §:n nojalla kirjallinen selvitys ilmoituksessa esille nos-tetuista asioista.

Lisäksi Rauhalaa pyydettiin vastaamaan seuraaviin tilintarkastusvalvonnan kannalta olennaisiin kysymyksiin koskien tilikausien 2021–2023 tilintarkastuksia:

1. Mitä tilintarkastustoimenpiteitä olette tehneet ja miten olette raportoineet kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tarkastuksista?
2. Mitä tilintarkastustoimenpiteitä olette tehneet ja miten olette raportoineet korkotukilainsäädännön (604/2001: laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta) ja aravarajoituslain (1190/1993) yhtiölle tuomien velvoitteiden noudattamisen tarkastamisesta?

Edellä olevaan kysymykseen 2 liittyen Rauhalaa pyydettiin vielä erikseen selvittämään korkotukilain edellyttämän omakustannusperiaatteen noudattamisen tarkastamisesta:

- 2.1. Mitä tilintarkastustoimenpiteitä olette tehneet ja miten olette raportoineet korkotukilain 13 c §:n mukaisten jälkilaskelmien osalta? Jälkilaskelmien laatiminen on tullut pakolliseksi 1.1.2017 lukien (yhteisötason jälkilaskelmat sekä kohdekohtaiset/tasausryhmäkohtaiset jälkilaskelmat).
- 2.2. Mitä tilintarkastustoimenpiteitä olette tehneet ja miten olette raportoineet vuokrasopimusten osalta? Miten olette varmistaneet vuokrien määrän ja niiden korotusten perustuneen omakustannusperiaatteeseen?
- 2.3. Mitä tilintarkastustoimenpiteitä olette tehneet ja miten olette raportoineet Naantalin Vuokratalot Oy:n omistamien vuokrauskohteiden vuokranmäärityslaskelmien osalta?

Lisäksi Rauhalaa pyydettiin toimittamaan tilintarkastuksia koskeva tilintarkastusdokumentaatio.

Tilintarkastusyhteisö BDO Audiator Oy:tä pyydettiin vastaamaan seuraaviin kysymyksiin:

1. Miten tilintarkastusyhteisö on valvonut päävastuullisen tilintarkastajan toimintaa kyseisten tilintarkastustoimeksiantojen suorittamisessa?
2. Miten tilintarkastusyhteisö on varmistanut, että toimeksiantojen hoitamiseen on ollut riittävät ja asianmukaiset resurssit?

Tilintarkastajan selvitys

Rauhala on toimittanut 14.10.2024 päivätyn selvityksen tilintarkastusvalvonnalle, jossa hän tuo esille muun muassa seuraavaa.

Naantalin Vuokratalot Oy on Naantalin kaupungin kokonaan omistama tytäryhtiö. Sen olennaisimmat sidosryhmät Naantalin kaupungin ohella ovat institutionaalisia rahoituslaitoksia, joiden tiedonhankinta lainanantajina ei pohjaudu yksinomaan yhtiön tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen. Myös monet palveluntuottajat ovat läheisyhtiöitä.

Yhtiö laatii tilinpäätöksensä yhden asiakirjan, joka sisältää tuloslaskelman ja taseen, liitetiedot, liitetietojen erittelyt, tase-erittelyt sekä hallituksen laatiman vuosikertomuksen. Rauhala on luettellut esimerkinomaisesti tilikauden 2023 vuosikertomuksessa esitetyt tiedot ja todennut, että esitettyjä tietoja voidaan pitää riittävinä otettaessa huomioon yhtiön koko, toimiala ja omistussuhteet.

Yhtiöllä on Valtiokonttorin myöntämää lainaa 4.419.427,01 euroa 31.12.2023. Tämä osuus on yhtiön kokonaislainakannasta 9,8 %. ARA:n ilmoituksessa esille tuotu liitetietovaatimus ei perustu kirjanpitolain, kirjanpitoasetuksen tai kirjanpitolautakunnan edellyttämiin tietoihin. Valtaosa Naantalin Vuokratalot Oy:n asuntokannasta on vapaarahoitteisia, eikä niitä koske ARA-sääntely.

Tilintarkastukset on suoritettu hyvän tilintarkastustavan edellyttämässä laajuudessa. Tehdyt tilintarkastustoimenpiteet ovat perustuneet olennaisuuteen sekä ennalta määriteltuihin riskeihin. Hallinnon tarkastuksessa on tarkastettu pöytäkirjat, kaupparekisteriote, lähipiiritiedot sekä läpikäyty tilikaudella solmitut olennaiset sopimukset.

Rauhala on 29.11.2024 toimittanut pyydetyn tilintarkastusdokumentaation tilintarkastusvalvonnalle.

Tilintarkastusyhteisön selvitys

Tilintarkastusyhteisö BDO Audiator Oy on toimittanut 16.10.2024 päivätyn selvityksen tilintarkastusvalvonnalle. Selvityksessään yhteisö tuo esille seuraavaa.

BDO Audiator Oy suorittaa säännönmukaista laadunvalvontaa HT-, KHT- ja JHT-tilintarkastajille siten, että jokainen tilintarkastaja on sisäisen laadunvalvonnan kohteena kolmen vuoden välein. Tutkinnan kohteena olevissa toimeksiannoissa ei Rauhalan toimintaan ole kohdistettu erityisiä valvontatoimenpiteitä. Rauhala on sitoutunut ylläpitämään ammattitaitoaan muun muassa osallistumalla vuosittain erilaisiin koulutuksiin. Tarkastustiimin käytettävissä on ollut BDO:n tarkastusten laatukäsikirja sekä tilintarkastuksen suunnittelussa ja toteutuksessa käytettävät työpaperipohjat. Organisaation sisällä ajankohtaisista asioista tiedotetaan johdon toimesta eri tavoin. Rauhalalla on päivittäin mahdollisuus keskustella tilintarkastukseen liittyvistä asioista kollegojen ja tarvittaessa laaturyhmän jäsenten kanssa.

BDO Audiator Oy:n esimiehillä on mahdollisuus seurata toimeksiantojen resursointia ja toteutumista toiminnanohjausjärjestelmän avulla. Päävastuullisten tilintarkastajien vastuulla on varmistaa, että toimeksiannoissa on käytettävissä riittävät resurssit (määrä ja ammattitaito) suhteutettuna toimeksiantojen laajuuteen ja vaativuuteen. Tutkinnan kohteena olevat tilintarkastukset on suorittanut KHT Rauhala yhdessä avustavien tarkastajien kanssa.

Ratkaisu

Tilintarkastuslautakunta antaa Piia-Tuulia Rauhalalle huomautuksen. Tilintarkastusyhteisö BDO Audiator Oy:n toiminnan tutkinta ei anna aihetta seuraamuksen määräämiseen.

Perustelut

Suoritettut tilintarkastukset ja tilintarkastajan raportointi

Piia-Tuulia Rauhala on antanut BDO Audiator Oy:n nimissä Naantalın Vuokratalot Oy:n tilikausien 2021–2023 tilintarkastuksista vakiomuotoiset tilintarkastuskertomukset. Tilintarkastusten yhteydessä ei ole annettu yhtiön johdolle tilintarkastuspöytäkirjoja tai muistioita. Tarkastetun yhtiön liikevaihto on tilikausilla 2021–2023 ollut noin 7,2–7,9 miljoonaa euroa, ja tase noin 47,8–62,5 miljoonaa euroa.

Tilintarkastuslaki ja hyvä tilintarkastustapa sekä dokumentaatiota koskeva säännöstö

Suorittaessaan tilintarkastuslain (1141/2015, ”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 määritellyt 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

1 Tilintarkastuskertomuksissa annetut lausunnot

Tilikausilta 2021–2023 annetuissa tilintarkastuskertomuksissa on annettu virheelliset lausunnot siltä osin kuin niissä lausutaan, että tilinpäätökset täyttävät lakisääteiset vaatimukset (TTL 3 luvun 5 §:n 2 momentin 2 kohta). Yhtiön julkisten tilinpäätösten liitetiedot eivät ole sisältäneet kaikkia olennaisia PMA (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista) (1753/2015)) 3 luvun 7 §:n mukaisia tietoja taseen ulkopuolisten järjestelyjen luonteesta ja liiketoiminnallisesta tarkoituksesta. Tilinpäätösten liitetiedoissa ei ole kerrottu, että osa yhtiön omistamista kohteista on rahoitettu arava- ja korkotukilainoilla ja että niihin liittyy käyttö- ja luovutusrajoituksia (Korkotukilaki ja aravarajoituslaki vaikuttavat muun muassa vuokrien ja käyttövastikkeiden määriin, asukkaiden valintaan ja asuntojen luovutuksiin.). Tilinpäätösten liitetiedoissa ei ollut myöskään luetteloa näistä kohteista.

Tiedot vuokra-asuntokohteiden käyttö- ja luovutusrajoituksista ovat olennaisia ja välttämättömiä pienyrityksen taloudellisen aseman arvioimista varten. Samalla nämä tiedot ovat PMA 1 luvun 3 §:n mukaisesti liitetietoina esitettäviä muita seikkoja, jotka ovat tarpeen oikean ja riittävän kuvan saamiseksi pienyrityksestä (PMA 1:3 §).

Yhtiön julkisiin tilinpäätöksiin 31.12.2021, 31.12.2022 ja 31.12.2023 ei ollut liitetty toimintakertomuksia, vaikka Naantalın Vuokratalot Oy:n yhtiöjärjestyksen 13 §:n mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä toimintakertomus. Tilinpäätösten tasekirjoiksi nimettyihin ei-julkisiin asiakirjoihin sisältyivät osiossa liitetiedot vuosikertomukset, joiden sisältö on olennaisilta osin vastannut kirjanpitolain mukaiselta toimintakertomukselta vaadittavia tietoja (kirjanpitolain 3 luvun 1 a §).

Rauhala ei ole raportoinut julkisiin tilinpäätöksiin liittämättä jätetyistä toimintakertomuksista. Tilintarkastuskertomuksissa ei ole annettu TTL 3 luvun 5 §:n 2 momentin 3 ja 4 kohdissa edellytetyjä lausuntoja siitä, ovatko toimintakertomukset laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti ja ovatko tilikausien toimintakertomusten ja tilinpäätösten tiedot yhdenmukaisia. Rauhalan antamissa tilintarkastuskertomuksissa ei ole ollut myöskään TTL 3 luvun 5 §:n 4 momentin mukaisia lausumia, onko hän tilintarkastuksen yhteydessä saamiensa tietojen perusteella havainnut olennaisia virheellisyyksiä toimintakertomuksissa, sekä ilmoittanut mahdollisesti havaitsemiensa virheellisyyksien luonteesta.

2 Hallinnon tarkastaminen

Naantalin Vuokratalot Oy on Naantalin kaupungin kokonaan omistama yhtiö. Sen tulee noudattaa korkotukilain sääntöjä, koska se on korkotukilain 5 §:n mukainen kunnan omistama yhtiö ja sen perusteella sille on myönnetty arava- ja korkotukilainoja. Tällaisen yhteisön hallinnon tarkastuksessa on olennaista varmistua siitä, että yhteisö on noudattanut toiminnassaan korkotukilain ja aravarajoituslain mukaista omakustannusperiaatetta perittyjen vuokrien määräytymisperusteena ja niiden korottamisperusteena. Vuokrasopimuksissa tulee olla maininta, että vuokrien tarkastaminen perustuu omakustannusperiaatteeseen. Omakustannusperiaatteen noudattamisen tarkastaminen edellyttää, että yhteisö on tehnyt sekä yhteisötason että tasausryhmäkohtaiset jälkilaskelmat sekä vuokranmäärityslaskelmat, joissa on huomioitu jälkilaskelmien yli- tai alijäämät. Jälkilaskelmien laatiminen on tullut pakolliseksi korkotukilain 13 c §:n ja aravarajoituslain 7 c §:n mukaisesti vuonna 2017 alkaneesta tilikaudesta lukien. Jälkilaskelmat on laadittava tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä eli 4 kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Jälkilaskelmien tiedot eivät ole osa yhteisön julkista tilinpäätöstä, vaan osa tase-erittelyyn rinnastettavaa tilinpäätösaineistoa.

Yhteisö- ja tasausryhmätason jälkilaskelmat tilikausilta 2021–2023 ja niiden tarkastaminen

Rauhalan tilintarkastusdokumentaatiosta ei ilmene, että hän olisi tarkastanut tarkastuskohteen laatimia yhteisö- ja tasausryhmätason jälkilaskelmia tai edes varmistunut siitä, että yhtiö olisi sellaiset laatinut.

Vuokrasopimusten ja vuokranmäärityslaskelmien tarkastaminen

Rauhalan tilintarkastusdokumentaatiosta ei konkreettisesti ilmene, että hän olisi tarkastanut ns. ARA-kohteiden vuokrasopimuksia tai vuokranmäärityslaskelmia ja varmistunut omakustannusperiaatteen noudattamisesta. Tilikausien 2021 ja 2022 työpapereissa olevat merkinnät joulukuun 2021 ja 2022 viimeisimpien vuokralaskujen tarkastamisesta eivät ole todennettavissa tilintarkastusdokumentaatiosta.

Yhteenvedo tehdystä havainnoista

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. Naantalin Vuokra-asunnot Oy:n toimialaan liittyvät muun muassa korkotukilain ja aravarajoituslain säännökset sekä ARA:n antamat ohjeet ja määräykset. Niin sanottujen ARA-säännösten noudattamiseen liittyvä erityinen valvonta-tehtävä kuuluu ARA:lle. Rauhala on kuitenkin ollut velvollinen tarkastamaan tilintarkastusten yhteydessä ARA-säännösten noudattamista olennaisuus ja riskiperusteisuus huomioon ottaen, koska sosiaalinen asuntotuotanto julkisella tuella ja siihen liittyvä vuokraustoiminta on ollut osa Naantalin Vuokratalot Oy:n toimintaa.

Tilintarkastuslautakunta katsoo, että Rauhala on edellä mainituissa kohdissa toiminut tilintarkastuslain ja hyvän tilintarkastustavan vastaisesti. Rauhala ei ole tilintarkastusdokumentaationsa perusteella kohdistanut keskeisten ARA-säännösten noudattamiseen tilintarkastustoimenpiteitä eikä siten varmistunut, että yhtiö on noudattanut omakustannusperiaatetta. Tilinpäätöksistä annetut lausunnot ovat olleet virheellisiä liitetietojen puutteellisuuden takia. Rauhala ei ole myöskään antanut toimintakertomuksista tilintarkastuslain edellyttämiä lausuntoja ja lausumia.

Seuraamuksen määräämisessä 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.

Rauhalan 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. Rauhalan tekemät tilintarkastustoimenpiteet ja niitä koskeva tilintarkastusdokumentaatio sekä raportointi ovat olleet olennaisesti puutteellisia nyt kyseessä olevassa tilintarkastustehtävässä koskien ARA-säännösten noudattamista.

Tilintarkastuksen puutteiden vakavuutta vähentää kuitenkin se, että tarkastuskohteena olleen yhtiön toiminnassa ARA-säännösten noudattamisen tarkastaminen ei ole ollut kaikkein olennaisinta, koska valtaosa yhtiön vuokra-asuntokannasta on ollut ARA-sääntelyn ulkopuolella. Tämän seikan perusteella tilintarkastuslautakunta katsoo, että huomautus on riittävä seuraamus Rauhalalle.

Sovelletut säännökset

Tilintarkastuslaki (1141/2015) 1 luku 1 §, 3 luku 5 §, 4 luku 1 §, 3 §, 5 §, 10 § ja 12 §, 7 luku 2 §, 5 §, 10 luku 1 § ja 7 §, 11 luku 1 §.

Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista (1753/2015) 1 luku 3 § ja 3 luku 7 §.

Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001) 5 §, 13 §, 13 a §, 13 c §, 14 § ja 17 §.

Valtioneuvoston asetus arava- ja korkotukilainansaajien tuoton tuloutuksesta (1371/2016) 4 § ja 5 §.

Aravarajoituslaki (1190/1993) 3 §, 7 §, 7 c § ja 8 §.

Kirjanpitolaki (1336/1997) 3 luku 1 a §.

Muutoksenhaku

KHT, JHT Piia-Tuulia Rauhalalla ja tilintarkastusyhteisö BDO Audiator Oy:llä on oikeus hakea tähän päätökseen muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen. Päätöksen liitteenä on valitusosoitus.

Asian ratkaisseet tilintarkastuslautakunnan jäsenet

Pekka Timonen (puheenjohtaja), Ari Ahti (varapuheenjohtaja), Antti Fredriksson, Eeva-Lotta Kivelä, Sari Koivisto, Pasi Päällysaho, Janne Ruohonen, Anders Tallberg

PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS

Tilintarkastuslautakunta

Pekka Timonen

Tilintarkastuslautakunnan puheenjohtaja

Hannu Kuorti
Esittelijä
Tilintarkastusvalvonta

Liite Valitusosoitus