



PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS

KHT Lotta Kauppilan ja tilintarkastusyhteisö Tilintarkastusrengas Oy:n toiminnan tutkinta Helsingin Asumisoikeus Oy:n tilikauden 2023 tilintarkastuksessa

Tilintarkastuslautakunnan päätös 25.3.2025

Päätöksen diaarinumero: PRH/1900/10000/2024

Asian vireilletulo

Patentti- ja rekisterihallituksen tilintarkastusvalvonta on vastaanottanut 28.6.2024 ilmoituksen Helsingin Asumisoikeus Oy:n tilikauden 2023 tilintarkastuksesta. Tilikaudella 2023 tilintarkastajana on toiminut Tilintarkastusrengas Oy ja sen päävastuullisena tilintarkastajana on ollut KHT Lotta Kauppila.

Ilmoitus

Tilintarkastusvalvonnalle toimitetussa ilmoituksessa on tuotu esille muun muassa seuraavaa.

- Yhtiö on myöntänyt, että sen taloushallinnon tietojärjestelmissä on ollut ongelmia liittyen muun muassa alkuvuoden 2022 kirjanpilotapahtumiin ja on epävarmaa, onko avaavat taseet kyetty johtamaan oikein ja onko yhtiön kirjanpidon audit trail eheä.
- PRH:n aiemmassa tutkinnassa tuli ilmi, että käyttövastikkeiden määräytymislaskelmien tarkastus oli laiminlyöty tilikaudella 2022. Yhtiö on myöntänyt, että ongelmia on ollut ainakin tilikauden 2023 budjetoinnissa ja käyttövastikkeiden määräytymislaskelmissa.
- PRH:n aiemmassa tutkinnassa selvisi myös, että yhtiötason jälkilaskelmaa oli tarkastettu vain osittain, ja kohdekohtaisten laskelmien tarkastaminen oli kokonaan laiminlyöty. Nyt on tiedossa, että yhtiön jälkilaskelmat ovat epäluotettavia. Jälkilaskelmissa esiintyy useina tilikausina epäjohtonmukaisuuksia ja erikoisia oikaisuja, jotka mahdollisesti rikkovat ainakin kirjanpitolain vaatimusta kirjausketjusta.
- Kulujen kohdentamisessa yhtiön eri asumisoikeuskohteille ja jakamisessa eri toimijoiden kesken on todennäköisesti virheitä ja puutteita, jotka ovat voineet johtaa virheisiin vastikkeiden määrittämisessä ja rikkoneet siten omakustannuseriaa. Kirjanpidossa on havaittu paljon kohdistusvirheitä, joissa Hason toisen kohteen kuluja on kirjattu väärän kohteen kuluiksi tai kokonaan toiselle toimijalle kuuluvia kuluja on jäänyt rasittamaan Hason kohteen tulosta. On syytä epäillä, että tilintarkastuksessa on laiminlyöty sekä ostolaskujen että myyntilaskutuksen (vuokrat, käyttökorvaukset, kulujen edelleen veloitukset) tarkastamista.
- Yhtiöllä ja Helsingin kaupungin Asuntotuotantotoimistolla (ATT) on ollut ongelmia uudiskohteiden rakennuskustannusten (hankinta-arvon) ja loppuhintaselvitysten laskemisessa, joihin asukkailta perityt asumisoikeusmaksut perustuivat. Tilintarkastajan tulee tarkastaa ja antaa lausunto loppuhintaselvityksestä.
- Yhtiö on jättänyt toimittamatta ennakonpidätykset asukastoimikuntien puheenjohtajille maksetuista palkkioista, eikä niitä ole ilmoitettu tulorekisteriin. Yhtiö on ilmoittanut muuttavansa käytännön ja alkavansa toimittamaan ennakonpidätykset vuodesta 2024 alkaen. Tilintarkastaja on siten laiminlyönyt palkkioiden kirjanpitokäsittelyn tarkastamisen kokonaan vuosien ajan.
- Yhtiön osakepääoma oli tilikausilla 2022 ja 2023 alle asumisoikeuslain 5 §:n edellyttämän alarajan. Vuoden 2022 alusta voimaan tulleen lain mukaan osakepääoman tulee olla vähintään 8.000 euroa,

mutta yhtiö ei ole korottanut osakepääomaansa, vaan se oli vielä tilikauden 2023 lopussa 5.045,64 euroa. Tilintarkastaja on ilmeisesti laiminlyönyt osakepääoman tarkastamisen kokonaan.

- Yhtiön sisäiset kontrollit esimerkiksi osto- ja hankintalaskujen hyväksymisprosessissa ovat ilmeisen puutteelliset, mikä lisää riskiä ylilaskutukselle ja muille vastaaville väärinkäytöksille. On syytä epäillä, ettei yhtiön kontrolleihin ole kohdistettu riittävää tarkastusta.
- Tilikauden 2023 tilinpäätöksestä puuttuu ainakin osakeyhtiölain mukainen rahoituslaskelma, mutta tilintarkastaja on silti antanut tilintarkastuskertomuksessaan vakiomuotoisen lausunnon.

Tutkinnan rajausta ja kohdentaminen

Tilintarkastusvalvonta on tutkinut ilmoituksessa esille nostetut asiat siltä osin kuin ne liittyvät tilintarkastajan toimintaan. Kaikkia ilmoituksessa esitettyjen moitteiden todenperäisyyttä ei ole voitu tutkia käytettävissä olleen aineiston avulla. Tilintarkastuslautakunnalla ei ole toimivaltaa arvioida ja ottaa kantaa suoraan tilintarkastuksen kohteena olleen Helsingin Asumisoikeus Oy:n kirjanpidon ja tilinpäätöksen oikeellisuuteen. Tilintarkastusvalvonta on oma-aloitteisesti laajentanut tutkinnan koskemaan myös tilintarkastajan toimintaa erityislainsäädännön noudattamisen tarkastamisessa ja raportoinnissa (604/2001: laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta, 393/2021: laki asumisoikeusasunnoista ja 1190/1993: aravarajoituslaki).

Tilintarkastusvalvonnan selvityspyynnöt

Tilintarkastusvalvonta on 10.9.2024 pyytänyt Lotta Kauppilaa ottamaan kantaa ilmoituksessa esille nostettuihin asioihin ja esittämään kaikki seikat, jotka ovat olennaisia arvioitaessa sitä, onko hän toiminut tilintarkastuksessa tilintarkastuslain ja hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Lisäksi Kauppilaa pyydettiin selvittämään mitä tilintarkastustoimenpiteitä hän on tehnyt ja miten hän on raportoinut kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tarkastuksesta sekä korkotukilainsäädännön (604/2001: laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta, jäljempänä myös "korkotukilaki"), asumisoikeuslain (393/2021: laki asumisoikeusasunnoista, jäljempänä myös "asumisoikeuslaki") ja aravarajoituslain (1190/1993) yhtiölle tuomista velvoitteista. Kauppilaa pyydettiin myös toimittamaan tilikauden 2023 tilintarkastusdokumentaatio.

Tilintarkastusvalvonta on 10.9.2024 pyytänyt Tilintarkastusrengas Oy:tä selvittämään, miten yhteisö on valvonut päävastuullisen tilintarkastajan toimintaa kyseisen tilintarkastustoimeksiannon suorittamisessa ja miten tilintarkastusyhteisö on varmistanut, että toimeksiannon hoitamiseen on ollut riittävät ja asianmukaiset resurssit.

Tilintarkastajan selvitys

Lotta Kauppila on antanut tilintarkastusvalvonnan selvityspyyntöön 11.10.2024 päivätyn vastineen. Lisäksi hän on toimittanut pyydetyn tilintarkastusdokumentaation. Kirjallisessa selvityksessään Kauppila toteaa muun muassa seuraavaa.

- Tilintarkastuksessa ei ole tullut esille, ettei tilikauden 2023 tilinavauksia olisi kyetty tarkastamaan tai alkuvuoden 2022 kirjanpitoventejä vaihtoehtoisilla tavoilla.
- Tilintarkastuksen yhteydessä on tarkastettu kustannuspaikkakohtaisia käyttövastikkeiden määräytymis- ja jälkilaskelmia pistokokeellisesti. Samoin on tarkastettu vuokranmäärityksiä pistokokeellisesti ottaen huomioon jälkilaskelmien osoittamat jäämät ja kohteille laaditut budjetit. Analyttisessä tarkastelussa ei tullut ilmi yhdenkään kohteen vuokrankorotuksen poikenneen olennaisesti keskimääräisestä vuokrankorotuksesta. Yhtiötason jälki-/käyttövastikelaskelma on tarkastettu ja täsmäytetty kirjanpidon lukuihin.
- Yhtiön tuottoja ja kuluja on tarkastettu erilaisin menetelmin, eikä niiden kirjaamisessa havaittu olennaisia virheitä.
- Hallinnon tarkastuksessa tuli esille, että ATT:lla on ollut ongelmia toimittaa loppuhintaselvityksiä. Tilikauden 2023 aikana ei tilintarkastajalle annettu yhtään toimeksiantoa loppuhintaselvityksen tarkastamiseksi tai lausunnon antamiseksi.
- Asukastoimikuntien puheenjohtajille maksettuja palkkioita ei ole tarkastettu, koska maksettu kokonaissumma on jäänyt selvästi alle tarkastusolennaisuuden.

- Osakepääomaan ei ole kohdistettu tarkastustoimenpiteitä, koska erä on jäänyt selvästi alle tarkastusolennaisuuden. Laissa oleva vaatimus on jäänyt huomioimatta.
- Hyväksymisprosessia on tarkastettu muun muassa ostolaskujen tarkastuksen yhteydessä. Kaikissa tarkastetuissa ostolaskuissa on ollut erikseen laskun tarkastaja ja maksaja, ja kaikki tarkastetut laskut ovat olleet muutoinkin asianmukaisia ja yhtiölle kuuluvia. Pistokokeellisesti on tarkastettu laskujen kirjauksia kustannuspaikoille, eikä niissä havaittu olleen virheitä. Mikäli maksu perustuu asianmukaisesti hyväksytyyn tai sopimukseen perustuvaan laskuun, ei tilintarkastajalla ole huomautettavaa laskusta. Tilintarkastajan tehtäviin ei kuulu tarkoituksenmukaisuuden tarkastaminen.
- Tilinpäätöksestä puuttuu rahoituslaskelma. Tilinpäätös sisältää kuitenkin jälkilaskelman, joka on kirjanpitolautakunnan mukaan (As Oy yleisohje) suoriteperusteinen rahavirtalaskelma kuten rahoituslaskelmakin. Tilintarkastaja on osallistunut hallituksen kokoukseen, jossa puute on tuotu esille. Lisäksi tilintarkastaja on raportoinut tästä puutteesta kirjallisesti yhtiön hallitukselle ja johdolle. Tilintarkastajan arvion mukaan puute ei kuitenkaan riko olennaisesti oikeaa ja riittävää kuvaa tilinpäätöksestä, joten siitä ei ole huomautettu tilintarkastuskertomuksessa.
- Tehdyt tarkastustoimenpiteet selviävät tilintarkastusvalvonnalle toimitetuista työpapereista. Yhtiölle on raportoitu tilintarkastuskertomuksella sekä hallitukselle ja toimitusjohtajalle on raportoitu erikseen tilintarkastusmuistiolla.

Tilintarkastusyhteisön selvitys

Tilintarkastusyhteisö Tilintarkastusrengas Oy on antanut tilintarkastusvalvonnalle 11.10.2024 päivätyn selvityksen. Selvityksessään yhteisö tuo esiin seuraavaa.

- Tilintarkastusrengas Oy:llä on käytössään laatukäsikirja, jonka sisältö on käyty läpi jokaisen yhtiössä työskentelevän tilintarkastajan kanssa ja jota kaikki noudattavat. Ohjeistus sisältää koko tilintarkastusprosessin hyväksynnästä seurantaan.
- Tutkinnassa olevien tilintarkastustoimeksiannon osalta päävastuulliseen ei ole kohdistettu erityisiä valvontatoumia.
- Yhtiön palveluksessa on 4 auktorisoitua tilintarkastajaa ja ajankohdasta sekä resurssitarpeista riippuen 4-5 tilintarkastusassistenttia. Yhtiölle tulevat tilintarkastustoimeksiannot jaetaan tilintarkastajille sen mukaisesti, kenellä on parhaat resurssit ajan sekä tarkastuksen edellyttämän erityisosaamisen suhteen kyseisen tehtävän suorittamiseksi. KHT Lotta Kauppila on toiminut tilintarkastuskohteen vastuunalaisena tilintarkastajana ja hänen assistenttinaan on toimeksiannossa ollut yhteisön palveluksessa oleva HT-tilintarkastaja.

Ratkaisu

Tilintarkastuslautakunta antaa Lotta Kauppilalle varoituksen. Tilintarkastusyhteisö Tilintarkastusrengas Oy:n toiminnan tutkinta ei anna aiheutta seuraamuksen määräämiseen.

Perustelut

Suoritettu tilintarkastus ja tilintarkastajan raportointi

KHT Lotta Kauppila on antanut Tilintarkastusrengas Oy:n nimissä Helsingin Asumisoikeus Oy:n tilikauden 2023 tilintarkastuksesta 23.4.2024 päivätyn vakiomuotoisen tilintarkastuskertomuksen. Lisäksi Kauppila on antanut yhtiön hallitukselle ja johdolle osoitetun 21.4.2024 päivätyn kirjallisen muistion.

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 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

Helsingin Asumisoikeus Oy:n yhtiöjärjestyksen 2 §:ssä on yhtiön toimiala määritelty seuraavasti (voimassa 3.7.2020 alkaen):

"Yhtiön toimialana on osana Helsingin kaupunkikonsernia omistaa tai vuokraoikeuden nojalla hallita kiinteistöjä ja omistaa niille rakennettavia asuintaloja sekä luovuttaa niissä sijaitsevien huoneistojen hallintaoikeuksia vastiketta vastaan asumisoikeussopimuksen tai vuokrasopimuksen nojalla. Yhtiö voi toimintaansa varten harjoittaa kiinteistöjen, osakkeiden ja osuuksien ostamista, myyntiä, omistamista, vuokrausta ja hallintaa.

Yhtiö toimii ympäristöasioissa vastuullisesti ja kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti. Yhtiö pyrkii toiminnassaan tehokkaaseen ja ympäristöä säästävään energiankäyttöön.

Yhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa eikä se jaa omistajilleen osinkoa, vaan mahdollinen voitto on käytettävä yhtiön oman toiminnan tukemiseen ja kehittämiseen kaupunkikonsernin yhtiölle asettamat tavoitteet huomioon ottaen."

Yhtiöjärjestyksen 13 §:ssä on säännös varojen jaosta. Sen ensimmäisen momentin mukaan:

"Koska yhtiön tarkoituksena ei ole voiton tuottaminen osakkeenomistajille, yhtiö ei jaa osinkoa. Yhtiön voitto käytetään yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti peruskorjauksen rahoittamiseen tai asukkaiden asumiskustannusten alentamiseen."

Yhtiön toimintakertomuksen mukaan sen omistuksessa oli vuoden 2023 lopussa 118 kohdetta, joissa oli yhteensä 6654 asuntoa. Yhtiö on saanut korkotukilain 5 §:n nojalla korkotukilainoja ja aravalain (1189/93) 22 §:n nojalla aravalainoja asumisoikeustalojen rakentamista ja perusparantamista varten. Yhtiön liikevaihto tilikaudella 2023 oli noin 60,4 miljoonaa euroa ja tase noin 1,2 miljardia euroa. Yhtiö on täyttänyt kirjanpitolaissa määritetyt suuryrityksen kriteerit tilikaudella 2023. Helsingin kaupunki omistaa kaikki yhtiön osakkeet.

1. Tilintarkastuskertomuksessa annettu lausunto

1.1 Tilintarkastuskohteena olleen yhtiön tilinpäätöstä koskevat keskeiset säännökset käsiteltävissä asioissa

Kirjanpitolain (1336/1997, "KPL") 3 luvun 1 §:n mukaan suuryrityksen tilinpäätöksessä on esitettävä varojen hankintaa ja niiden käyttöä selvittävä rahoituslaskelma. Kustakin rahoituslaskelman erästä on esitettävä vastaava tieto viimeistä edelliseltä tilikaudelta (vertailutieto). Kirjanpitoasetuksen (1339/1997, "KPA") 2 luvun 1 §:ssä on tarkemmin säädetty mitä rahoituslaskelman tulee sisältää (liiketoiminnan rahavirta, investointien rahavirrat ja rahoituksen rahavirrat).

KPA 2 luvun 7 §:n 2 momentin kohdan 2 mukaan tilinpäätöksen liitetietona on esitettävä kirjanpitovelvollisen vuokravastuut. Vuokravastuista on esitettävä lisäksi seuraavalle tilikaudelle kohdistuva yhteismäärä (KPA 2 luvun 7 §:n 5 momentti).

KPA 2 luvun 7 §:n 2 momentin kohdan 5 mukaan liitetietona on esitettävä muut kirjanpitovelvollista koskevat taseen ulkopuoliset järjestelyt.

KPL 3 luvun 2 §:n mukaan tilinpäätöksen tulee antaa oikea ja riittävä kuva toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta olennaisuusperiaatteen mukaisesti ottaen huomioon kirjanpitovelvollisen harjoittaman toiminnan laatu ja laajuus.

Asumisoikeuslain (393/2021) 94 §:n mukaan sen lisäksi, mitä kirjanpitolaissa säädetään, tilinpäätöksen liitetietoina on ilmoitettava 51 §:ssä tarkoitettu yhteisökohtainen käyttövastike- ja jälkilaskelma (94 §:n 1 momentin kohta 5).

1.2 Tilintarkastuskertomuksessa annettu lausunto, muu raportointi ja niiden arviointi

Lotta Kauppila on antanut Tilintarkastusrengas Oy:n nimissä vakiomuotoisen tilintarkastuskertomuksen Helsingin Asumisoikeus Oy:n tilikauden 2023 tilintarkastuksesta. Yhtiön johdolle (hallitus ja toimitusjohtaja) on annettu 21.4.2024 päivätty tilintarkastusmuistio, jossa on todettu seuraavaa:

- Yhtiö ei ole laatinut erillistä rahoituslaskelmaa, vaan käsityksemme mukaan yhtiö tulkitsee jälkilaskelman rahoituslaskelmaksi, joka se käytännössä onkin. Suosittelemme yhtiötä kuitenkin jatkossa laatimaan erillisen rahoituslaskelman.
- Hallituksen pöytäkirjojen mukaan Helsingin kaupunki on alkanut vaatimaan myös konserniyhtiöiltä tonttivuokran maksun vakuudeksi panttikirjoja. Näitä annettuja vakuuksia ei ole mainittu liitetiedoissa. Jatkossa tieto tulee lisätä liitetietoihin.
- Pyynnöstä huolimatta meille ei ole toimitettu talokohtaisia jälkilaskelmia, joten tältä osin Aran säännöksiens noudattamista ei ole voitu todeta.
- Taseen osalta havaittiin seuraavia epätarkkuuksia:
 - Poistotaulukosta puuttuu osa poistoista. Koneet ja kalusto excelissä poisto 931 565,89 euroa. Taseessa poistot 1 294 596,79 euroa. Poistotaulukko-excel korjattava/päivitettävä vastaamaan kirjanpidon poistoja kuluvalle tilikaudella.
 - Kuntarahoituksen lainataulukossa laina 20271/20 saldo 15 174 205,00 euroa. Saldotodistuksella saldo 16 124 205,00 euroa. Kuntarahoituksen laina-excelin mukaan Pandian ja todellisten lainasaldon erotus 205 610,16 euroa. Selvittävä kuluvalle tilikauden aikana.
 - Handelsbankenin lainoissa on suorituksia mennyt maksuun väärällä tilinumerolla ja lainoja ei ole pystytty oikaisemaan pankin osalta joulukuussa 2023. Kuluvalle tilikaudella lainojen saldot tulee tarkistaa kirjanpidon ja Pandian osalta.
 - Myyntisaamisissa tilillä 1641 on vanhoja saamisia 103 913,86 euroa. Tilin saldon sisältö tulee selvittää kuluvalle tilikauden aikana.
 - Vuokra-/vastikereskontran tilillä 1700 on eroa tase-erittelyn liitteenä olevaan erittelyyn 22 408,22 euroa. Saldon erotus tulee selvittää kuluvalle tilikauden aikana.
 - Saadut vuokra-/vastikereskontran ennakot tilillä 2800 on eroa tase-erittelyn liitteenä olevaan erittelyyn 43 626,14 euroa. Saldon erotus tulee selvittää kuluvalle tilikauden aikana.

Annetun tilintarkastuskertomuksen lausunto on ollut virheellinen siltä osin kuin siinä on lausuttu, että tilinpäätös täyttää lakisääteiset vaatimukset (TTL 3 luvun 5 §:n 2 momentin 2 kohta). Kauppila ei ole huomauttanut tai raportoinut tilintarkastuskertomuksessa siitä, että yhtiön tilikauden 2023 tilinpäätöksestä ovat puuttuneet:

- rahoituslaskelma vertailuvuoden tietoineen (tilinpäätöksessä on esitetty rahoituslaskelma – nimikkeeseen alla asumisoikeuslain 51 §:n mukainen yhteisötason jälkilaskelma)
- käyttövastikelaskelma
- tiedot pitkäaikaisista vuokrasopimuksista (tiedot osittain puutteellisia)
- vuokravastuut ja niistä seuraavalle tilikaudelle kohdistuva yhteismäärä.

Helsingin Asumisoikeus Oy on suuryritys, jonka olisi tullut esittää tilinpäätöksessään 31.12.2023 rahoituslaskelma (KPL 3:1 §). Asumisoikeuslain 94 §:n 1 momentin kohdan 5 mukaan yhtiön olisi tullut esittää tilinpäätöksen liitetietona saman lain 51 §:n tarkoittama käyttövastikelaskelma (käyttövastikkeiden määräytymislaskelma).

Yhtiöllä on pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset Helsingin kaupungin kanssa (sopimukset ovat yleensä 50 vuoden pituisia). Tilikauden 2023 tilinpäätöstietojen mukaan kuluksi kirjatut tonttivuokrat ovat olleet

noin 7,6 miljoonaa euroa. Vuokrasopimukset ja niihin liittyvät vuokravastuut ovat olleet taloudellisesti merkittäviä, joten niitä koskevat tiedot olisi tullut esittää tilinpäätöksen liitetietoina. Yhtiön tilinpäätöksessä on maininta siitä, että talot sijaitsevat vuokratonteilla, joissa on pitkät vuokrasopimukset. Tilinpäätöksen lukijan kannalta otettaessa huomioon myös kirjanpitolain 3 luvun 2 §:n säännös (oikea ja riittävä kuva), liitetiedoissa olisi ollut tarpeen antaa enemmän tietoja pitkäaikaisista vuokrasopimuksista (muun muassa vuokranantaja, sopimusten pituus, irtisanomisehdot).

Vuokrasopimusten osalta tietojenantovelvollisuus perustuu kirjanpitoasetuksen 2 luvun 7 §:n 2 momentin kohtaan 5 (taseen ulkopuoliset järjestelyt). Vuokravastuiden osalta tiedonantovelvollisuus perustuu kirjanpitoasetuksen 2 luvun 7 §:n 2 momentin kohtaan 2 ja seuraavalle tilikaudelle kohdistuva yhteismäärä saman asetuksen 2 luvun 7 §:n momenttiin.

Tilintarkastuslautakunta katsoo, että tilikauden 2023 tilintarkastuskertomuksessa annettu lausunto on ollut virheellinen ja Kauppila on toiminut asiassa tilintarkastuslain ja hyvän tilintarkastustavan vastaisesti.

2. Hallinnon tarkastaminen

2.1 Tilintarkastuskohdetta koskeva erityislainsäädäntö

Helsingin Asumisoikeus Oy:lle on myönnetty merkittävä määrä asumisoikeustalolainoja ja aravalainoja. Valtion tukea kuten korkotukilainaa voidaan myöntää korkotukilain 5 §:n mukaisille saajille tai Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (jäljempänä "ARA") yleishyödylliseksi nimeämälle yhteisölle. Helsingin Asumisoikeus Oy on kilpailuttanut ARA:n lainapäätökset asumisoikeustalolainojen ja aravalainojen nostamiseksi eri rahoituslaitoksista.

Valtaosa yhtiön omistamista kohteista on ollut vuonna 2023 käyttö- ja luovutusrajoitusten piirissä ja niihin kohdistuvat käyttövastikkeiden määräysrajoitukset. Yhtiön tilintarkastuksessa on sen takia olennaista, että tilintarkastaja kiinnittää erityistä huomiota korkotukilainoilla ja aravalainoilla rahoitettujen asumisoikeustalojen omistukseen ja käyttöön liittyvien säännösten noudattamiseen. Asumisoikeuslain säännökset rajoittavat tuettujen kohteiden käyttöä ja luovutusta sekä vaikuttavat muun muassa asumisoikeuden haltijoiden valintaan, asumisoikeussopimuksiin, käyttövastikkeiden määräytymiseen ja asumisoikeusasuntojen luovutuksiin.

Säännökset edellyttävät muun muassa omakustannusperiaatteen käyttämistä perittyjen käyttövastikkeiden määräytymisperusteena ja niiden korottamisperusteena (Asumisoikeuslain 32 §:n mukaan asumisoikeuden haltijan on maksettava asumisoikeusyhteisölle kohtuullista käyttövastiketta. Saman lain 33 §:n mukaan käyttövastikkeiden määräytymisperusteiden tulee olla sellaiset, että käyttövastikkeet jakautuvat huoneistojen kesken kohtuullisella tavalla). Omakustannusperiaatteen noudattamisen tarkastaminen edellyttää, että yhtiö on laatinut koko yhteisöä, tasausryhmää ja asumisoikeustaloa koskevat jälkilaskelmat (asumisoikeuslain 51 §:n 3 momentti) ja vastaavalla tavalla eriteltyt käyttövastikelaskelmat (asumisoikeuslain 51 §:n 2 momentti), joissa on otettu huomioon jälkilaskelmien osoittamat rahoitusyli- tai -alijäämät (asumisoikeuslain 34 §:n 2 momentti).

2.2 Jälkilaskelmat ja niiden tarkastaminen

Kaupplan tilikauden 2023 tilintarkastusdokumentaatioon perusteella hän on tarkastanut tilinpäätöksen liitetietona esitetyn yhteisökohtaisen jälkilaskelman. Kauppila on tuonut antamassaan tilintarkastusmuistiossa esille, ettei hänen käytettävissään ole ollut talokohtaisia jälkilaskelmia, ja sen takia hän ei ole voinut tarkastaa ns. ARA-säännösten noudattamista niiden osalta.

Tilintarkastusdokumentaatioon sisältyivät kustannuspaikkakohtaiset jälkilaskelmat, jotka voivat poiketa jonkin verran talokohtaisista jälkilaskelmista. Kauppila on kohdistanut osittain todennettavissa olevia tarkastustoimenpiteitä neljään kustannuspaikkakohtaiseen jälkilaskelmaan.

Yhteisökohtainen jälkilaskelma on osa asumisoikeusyhteisön tilinpäätöstä, joten tilintarkastajan tulee tarkastaa myös se osana tilinpäätöksen tarkastusta. Asumisoikeustalokohtaisten jälkilaskelmien tarkastamisen avulla tilintarkastaja pystyy arvioimaan, ovatko asumisoikeusyhteisön perimät käyttövastikkeet jakautuneet kohtuullisesti eri kohteiden kesken omakustannusperiaatetta noudattaen.

2.3 Käyttövastikelaskelmien tarkastaminen

Kaupplan tilintarkastusdokumentaatio ei sisältänyt käyttövastikelaskelmia eikä niiden tarkastamisesta ole työpapereiden perusteella myöskään muuta evidenssiä.

Kun yhteisökohtainen käyttövastikelaskelma on osa asumisoikeusyhtiön tilinpäätöstä, tulee tilintarkastajan tarkastaa myös se osana tilinpäätöksen tarkastusta. Asumisoikeustalokohtaisten käyttövastikelaskelmien tarkastamisen avulla tilintarkastaja pystyy arvioimaan, ovatko asumisoikeusyhteisön seuraavalle vuodelle määrittämät käyttövastikkeet jakautuneet kohtuullisesti eri kohteiden kesken omakustannusperiaatetta noudattaen.

Yhteenveto kohdista 2.1-2.3

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. Helsingin Asumisoikeus Oy:n toimialaan liittyvät keskeisesti asumisoikeuslain ja korkotukilain säännökset sekä ARA:n antamat ohjeet ja määräykset. Niin sanottujen ARA-säännösten noudattamiseen liittyvä erityinen valvontatehtävä kuuluu ARA:lle, eikä sitä voida siirtää tilintarkastajalle. Kauppila on kuitenkin ollut velvollinen tarkastamaan tilintarkastuksen yhteydessä yhtiötä koskevan erityislainsäädännön noudattamista tilintarkastussääntelyn ja hyvän tilintarkastustavan mukaisesti olennaisuus ja riskiperusteisuus huomioon ottaen, koska säännöksillä on olennainen merkitys ja vaikutus yleishyödyllisenä yhteisönä toimivan Helsingin Asumisoikeus Oy:n toimintaan.

Tilintarkastuslautakunta toteaa, että Kauppila on dokumentaationsa perusteella kohdistanut tarkastustoimenpiteitä yhteisötason jälkilaskelmaan ja pistokokeellisesti myös kustannuspaikkakohtaisiin jälkilaskelmiin. Sen sijaan käyttövastikelaskelmien tarkastamisesta ei ole todennettavissa olevaa evidenssiä.

Tilintarkastuslautakunta katsoo, että Kauppilan jälkilaskelmiin ja erityisesti käyttövastikelaskelmiin kohdistamat, todennettavissa olevat tilintarkastustoimenpiteet ovat olleet puutteellisia, ja hän on siten toiminut asiassa tilintarkastuslain ja hyvän tilintarkastustavan vastaisesti.

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 määrätyt 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.

Kauppilan 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.

Kauppilan tekemät tilintarkastustoimenpiteet ja niitä koskeva tilintarkastusdokumentaatio sekä raportointi ovat olleet puutteellisia kyseessä olevassa tilintarkastustehtävässä, ja puutteita on useita.

Tilintarkastuslautakunta katsoo Kauppilan toimintaan liittyvien puutteiden olevan siinä määrin vakavia, ettei huomautus ole riittävä seuraamus vaan Kauppilalle annetaan varoitus.

Tilintarkastusyhteisö Tilintarkastusrengas Oy:n toiminta ei anna aihetta seuraamuksen määräämiseen.

Sovelletut säännökset

Tilintarkastuslaki (1141/2015) 1 luku 1 §, 3 luku 1 §, 5 § ja 7 §, 4 luku 1 §, 3 §, 4 § ja 12 §, 7 luku 5 §, 10 luku 1 § ja 7 §. Kirjanpitolaki (1336/1997) 3 luku 1 § ja 2 §. Kirjanpitoasetus (1339/1997) 2 luku 1 § ja 7 §. Laki asumisoikeusasunnoista (393/2021) 32 §, 33 §, 34 §, 51 §, 80 §, 81 § ja 94 §. Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001) 5 § ja 22 §.

Valitusoikeus

Lotta Kauppilalla ja Tilintarkastusrengas Oy:llä on oikeus valittaa tästä päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen. Päätöksen liitteenä on valitusosoitus.

Asian ratkaisseet tilintarkastuslautakunnan jäsenet

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

PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS

Tilintarkastuslautakunta

Pekka Timonen

Tilintarkastuslautakunnan puheenjohtaja

Hannu Kuortti

Esittelijä

Tilintarkastusvalvonta