



PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS

HT Marja-Leena Kuuselan toiminta Tampereen A-Kilta ry:n tilikausien 2021–2024 tilintarkastuksissa

Tilintarkastuslautakunnan päätös 20.1.2026

Päätöksen diaarinumero: PRH/2295/10000/2025

Asian vireilletulo

Patentti- ja rekisterihallituksen tilintarkastusvalvonta on vastaanottanut 26.11.2025 Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta (jäljempänä myös ”Varke”) ilmoituksen koskien Tampereen A-Kilta ry:n tilintarkastajan HT Marja-Leena Kuuselan toimintaa yhdistyksen tilikausien 2021–2024 tilintarkastuksissa. Ilmoituksessa on esitetty Kuuselan toiminnasta seuraavat havainnot:

- Tilinpäätösmerkintöihin ei ollut merkitty tilintarkastajan auktorisointia, ainoastaan maininta ”tilintarkastaja” ja tilintarkastajan nimi.
- Varken havaintojen mukaan yhdistys ei ollut laatinut jälkilaskelmia miltään tilikaudelta ennen syksyä 2025, vaikka jälkilaskelmien laatiminen on tullut pakolliseksi jo vuodesta 2017 alkaen. Tilintarkastaja ei ole raportoinut asiasta yhdistyksen johdolle.
- Tilinpäätösten liitetiedoissa ei ollut annettu tietoja yhdistyksen omistamista käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisista kohteista eikä ilmoitettu miten pitkään rajoitukset ovat voimassa.

Tilintarkastusvalvonnan selvityspyynnöt

Tilintarkastusvalvonta on lähettänyt 1.12.2025 päivätyn selvityspyynnön asiassa HT Marja-Leena Kuuselalle. Kuuselaa pyydettiin antamaan selvitys Varken ilmoituksessa esitettyihin havaintoihin.

Lisäksi Kuuselaa pyydettiin vastaamaan seuraaviin kysymyksiin:

1. Mitä tilintarkastustoimenpiteitä olette tehneet ja miten olette raportoineet tilikausien 2021–2024 kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tarkastuksesta sekä korkotukilain (604/2001: laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta) ja aravarajoituslain (1190/1993) yhtiölle tuomien velvoitteiden noudattamisen tarkastamisesta?
2. Edellä olevaan kysymykseen liittyen pyydämme Teitä vielä erikseen selvittämään mitä tilintarkastustoimenpiteitä olette tehneet ja miten olette raportoineet korkotukilain ja aravarajoituslain edellyttämän omakustannusperiaatteen noudattamisen tarkastamisesta tilikausien 2021–2024 tilintarkastuksissa seuraavilla osa-alueilla:
 - 2.1. Mitä tilintarkastustoimenpiteitä olette tehneet ja miten olette raportoineet korkotukilain 13 c §:n ja aravarajoituslain 7 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 Tampereen A-Kilta ry:n omistamien vuokrauskohteiden vuokranmäärityslaskelmien osalta?

Kuuselaa pyydettiin myös toimittamaan tilintarkastusvalvonnalle tutkinnassa olevia toimeksiantoja koskeva tilintarkastusdokumentaatio.

Tilintarkastajan selvitys

Kuusela on toimittanut 9.1.2026 vastineen tilintarkastusvalvonnalle sekä pyydetyn tilintarkastusdokumentaation. Selvityksessään Kuusela on tuonut esille muun muassa seuraavaa.

Kuusela on toiminut yhdistyksen tilintarkastajana tilikaudesta 2021 alkaen. Yhdistys on yleishyödyllinen yhteisö, jonka toiminnassa Stean ja Pirkanmaan kuntien rahoittamat hankkeet ja kunnille tehtävä palvelumyynti on yhdistyksen olennaisinta ydintoimintaa ja on heijastunut myös Kuuselan tekemiin tilintarkastustoimenpiteisiin tilikausien 2021–2024 tilintarkastuksissa.

Kuusela myöntää, että hän ei ole tunnistanut erityislainsäädännön yhdistykselle asettamaa velvollisuutta laatia jälkilaskelmat tilikausien 2021–2024 tilintarkastuksissa. Sama koskee ilmoituksessa esitettyjä tilinpäätösten liitetietopuutteita. Yhdistyksellä on kaikkiaan 22 tukiasuntokohdetta, joista 19 sijaitsee yhdistyksen osittain omistaman (35 %) Kiinteistö Oy Vuohenojan Palvelutalon tiloissa.

Vuokraohteiden vuokratuottoja on tarkastettu pistokokeellisesti ja tilikausien 2023 ja 2024 osalta myös vuokralaistasolla. Vuokrankorotuksia on tarkastettu tilikausien 2023 ja 2024 tilintarkastuksissa vuokranmaksujen perusteella, ei vuokralaisten vuokrasopimuksia tarkastamalla. Kiinteistö Oy Vuohenojan Palvelutalon osalta on tarkastettu vuokratuottojen/vuokrankorotusten ohella hoito- ja pääomavastikkeita sekä palveluasuntoihin kohdentuneita korjauskuluja sekä yhteiskuluja, jotka Tampereen A-Kilta ry on maksanut.

Tilinpäätösmerkintöjen osalta Kuusela toteaa, että tilintarkastajan auktorisointi (HT) on jäänyt puuttumaan tilinpäätöksistä, koska sitä ei ollut yhdistyksen käyttämässä sähköisessä tilinpäätöspohjassa ja tilintarkastaja on allekirjoittanut tilinpäätöksen sähköisesti.

Ratkaisu

Tilintarkastuslautakunta antaa HT Marja-Leena Kuuselalle huomautuksen.

Perustelut

Suoritettut tilintarkastukset ja tilintarkastajan raportointi

Marja-Leena Kuusela on antanut Tampereen A-Kilta ry:n tilikausien 2021–2024 tilintarkastuksista vakimuotoiset tilintarkastuskertomukset. Tilintarkastusten yhteydessä ei ole annettu tilintarkastuspöytäkirjoja tai muita kirjallisia raportteja yhdistyksen johdolle. Tarkastetun yhdistyksen tuotot ovat tilikausilla 2021–2024 olleet noin 2,3–2,7 miljoonaa euroa ja tase noin 1,2 miljoonaa euroa. Tilinpäätösten laatimisessa on noudatettu pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista annetun asetuksen (1753/2015; PMA) pienyrittäjäennäköistä. Tilintarkastajan käyttämä kokonaisolennaisuus tilintarkastuksissa on ollut 6.000–11.000 euroa ja tarkastusolennaisuus 5.100–9.400 euroa.

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

Tampereen A-Kilta ry on saanut valtion tukea sille myönnettyissä arava- ja korkotukilainoissa. Molemmilla lainoilla on rahoitettu yhdistyksen omistuksessa olevan rivitalon ja osittain omistetun kerrostalon rakentamista/perusparantamista. Molemmat kohteet ovat olleet tilikausien 2021–2024 aikana käyttö- ja luovutusrajoitusten piirissä ja niitä ovat koskeneet muun muassa vuokranmääritysrajoitukset ja muut aravarajoituslaissa ja korkotukilaissa säännellyt ehdot.

1. Tilintarkastuskertomuksissa annetut lausunnot

Kuuselan antamien tilikausien 2021–2024 tilintarkastuskertomusten lausuntojen mukaan tilinpäätökset antavat oikean ja riittävän kuvan yhdistyksen toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttävät lakisääteiset vaatimukset.

Kuuselan antamat lausunnot ovat olleet virheellisiä, sillä Tampereen A-Kilta ry:n tilinpäätösten 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 ja 31.12.2024 liitetiedot eivät ole sisältäneet kaikkia olennaisia PMA 3 luvun 7 §:n mukaisia tietoja taseen ulkopuolisten järjestelyjen luonteesta ja liiketoiminnallisesta tarkoituksesta. Tilinpäätösten liitetiedoissa ei ole kerrottu, että yhdistyksen omistamat kohteet on rahoitettu muun muassa aravalainalla ja korkotukilainalla ja että näihin kohdistuu käyttö- ja luovutusrajoituksia sekä rajoitusten kestoajat.

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.

2. Puutteelliset tilinpäätösmerkinnät

Tampereen A-Kilta ry:n tilikausien 2021–2024 tilinpäätösmerkinnät ovat puutteellisia, koska niistä ei ilmene Kuuselan auktorisointi (HT). Tilinpäätökset on allekirjoitettu sähköisesti. Tilintarkastuslautakunta katsoo, ettei asiassa ole perusteita moittia Kuuselaa, sillä Kuuselan antamissa tilintarkastuskertomuksissa on asianmukaiset HT-merkinnät.

3. Hallinnon tarkastaminen

Valtion tukea saaneen yhteisön hallinnon tarkastuksessa on olennaista varmistua siitä, että yhteisö on noudattanut toiminnassaan muun muassa 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 mukaisesti vuonna 2017 alkaneesta tilikaudesta lukien. Vastaava säännös on aravarajoituslain 7 c §:ssä. Jälkilaskelmat on laadittava tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä eli 4 kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Jälkilaskelman tiedot eivät ole osa yhteisön julkista tilinpäätöstä vaan osa tase-erittelyyn rinnastettavaa tilinpäätösaineistoa.

Jälkilaskelmat ja niiden tarkastaminen

Yhdistyksen tilinpäätöksiin ei ollut liitetty jälkilaskelmia (aravarajoituslaki 7 c § ja korko-tukilaki 13 c §) eikä Kuuselan tilintarkastusdokumentaatiosta ilmene, että hän olisi raportoinut yhdistyksen johdolle

jälkilaskelmien puuttumisesta tilikausien 2021–2024 tilintarkastuksissa. Kuusela on vastineessaan myöntänyt, ettei hän ole tunnistanut yhdistyksen velvollisuutta laatia jälkilaskelmat.

Vuokrasopimusten, vuokrankorotusten ja vuokranmäärityslaskelmien tarkastaminen

Kuuselan antaman vastineen mukaan vuokria on tarkastettu vuokralaistasolla pistokokeellisesti tilikausien 2023 ja 2024 tilintarkastuksissa. Vuokrasopimuksia ei ole kuitenkaan tarkastettu eikä myöskään sitä, että vuokrien korotukset valtion tukea saaneiden kohteiden osalta perustuisivat omakustannusperiaatteen mukaisiin korotuksiin. Kuuselan toimittama tilintarkastusdokumentaatio vahvistaa hänen vastineessaan esittämät seikat. Näin ollen Kuusela ei ole tilikausien 2021–2024 tilintarkastuksissa varmistunut siitä, että valtion tukea saaneiden vuokra-asuntojen vuokrat ja niiden korotukset olisivat perustuneet omakustannusperiaatteeseen.

Yhteenveto tehdyistä 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. Tampereen A-Kilta ry:n toimialaan liittyvät muun muassa arava-rajoituslain ja korkotukilain säännökset sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ("ARA") antamat ohjeet ja määräykset. Niin sanottujen ARA-säännösten noudattamiseen liittyvä erityinen valvontatehtävä on kuulunut ARA:lle ja 1.3.2025 alkaen Varkelle. Kuusela 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 osa yleishyödyllisenä yhteisönä toimivan Tampereen A-Kilta ry:n toimintaa.

Tilintarkastuslautakunta katsoo, että Kuusela on edellä mainituissa kohdissa toiminut tilintarkastuslain ja hyvän tilintarkastustavan vastaisesti. Kuusela ei ole dokumentaationsa perusteella kohdistanut keskeisten ARA-säännösten noudattamiseen tilintarkastustoimenpiteitä. Lisäksi tilinpäätöksistä annetut lausunnot ovat olleet virheellisiä liitetietojen puutteellisuuden takia.

Seuraamuksen määräämisessä huomioon otettavat seikat

Seuraamuksesta päätettäessä on otettava huomioon kaikki asiaankuuluvat seikat tilin-tarkastuslain 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.

Kuuselan 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. Kuuselan moitittava menettely on koskenut tarkastuskohteena olleen yhteisön toimin-taa koskevien ARA –säännösten noudattamista. Suoritetut tilintarkastustoimenpiteet ovat olleet puutteellisia samoin kuin niitä koskeva tilintarkastusdokumentaatio ja raportointi. Tampereen A-Kilta ry:n tilinpäätösten liitetiedosta on puuttunut olennaisia tietoja, joista Kuusela ei ole tilintarkastuksissaan raportoinut. Tilintarkastustyössä havaitut puutteet ovat jatkuneet useamman tilikauden ajan. Kuuselalle ei ole aiemmin määrätty TTL 10 luvun mukaisia seuraamuksia.

Tilintarkastuksissa havaittujen puutteiden vakavuutta vähentää kuitenkin se, että tarkastuskohteena olleen yhdistyksen toiminnasta vain vähäinen osa on ollut ARA-sääntelyn alaista toimintaa. Lisäksi tilintarkastustyö on muutoin kuin ARA-säännösten noudattamisen osalta suoritettu hyvin. Näiden seikkojen ja tekemänsä kokonaisarvioinnin perusteella tilintarkastuslautakunta katsoo, että huomautus on riittävä seuraamus Kuuselalle.

Sovelletut säännökset

Tilintarkastuslaki (1141/2015) 1 luku 1 §, 3 luku 5 §, 4 luku 1 §, 3 §, 5 §, 10 § ja 12 §, 7 luku 2 §, 5 § ja 9 §, 10 luku 1 § ja 7§, 11 luku 1 §. Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001) 5 §, 13 §, 13 a § ja 13 c §. Aravalaki (1189/1993) 2 §, 5 §, 6 § ja 15 §. Aravarajoituslaki (1190/1993) 2§, 3 §, 4 §, 7 §, 7 c §, 8 §. Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista (1753/2015) 1 luku 3 § ja 3 luku 7 §.

Muutoksenhaku

HT Marja-Leena Kuuselalla 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, Tiina Toivonen

PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS

Tilintarkastuslautakunta
Pekka Timonen
Tilintarkastuslautakunnan puheenjohtaja

Hannu Kuortti
Esittelijä
Tilintarkastusvalvonta

Liite Valitusosoitus