



PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS

KHT Hannu Riipin ja tilintarkastusyhteisö BDO Oy:n toiminta KAS asumisoikeus Oy:n tilinkausien 2020–2023 tilintarkastuksissa

Tilintarkastuslautakunnan päätös 4.11.2025

Päätöksen diaarinumero: PRH/2224/10000/2024

Asian vireilletulo

Patentti- ja rekisterihallituksen ("PRH") tilintarkastusvalvonta on vastaanottanut sähköpostitse 1.10.2024 ilmoituksen koskien KAS asumisoikeus Oy:n tilintarkastajien toimintaa yhtiön tilintarkastuksissa. Ilmoitusta on täydennetty vielä 31.10. ja 7.11.2024 saapuneilla sähköposteilla. Yhtiön tilintarkastajana on toiminut BDO Oy ja sen päävastuullisena tilintarkastajana on ollut KHT Hannu Riippi.

Ilmoituksissa on tuotu esille muun muassa, että tilintarkastusten kohteina olleen yhtiön kirjanpidossa olisi virheitä ja yhtiö olisi perinyt liikaa vastikkeita asumisoikeuden haltijoilta, eikä tilintarkastaja ole puuttunut näihin seikkoihin tilintarkastuksissa.

Tilintarkastusvalvonnan selvityspyynnöt

PRH:n tilintarkastusvalvonta on lähettänyt 24.1.2025 päivätyn selvityspyynnön Hannu Riipille ja tilintarkastusyhteisö BDO Oy:lle. Selvityspyynnössä Riippiä kehoitettiin antamaan asiassa tilintarkastuslain (1141/2015, jäljempänä myös "TTL") 7 luvun 2 §:n ja 8 luvun 1 §:n nojalla kirjallinen selvitys.

Lisäksi Riippiä pyydettiin vastaamaan seuraaviin kysymyksiin koskien tilikausien 2020–2023 tilintarkastuksia:

- 1) Mitä tilintarkastustoimenpiteitä olette tehneet ja miten olette raportoineet tilikausien 2020–2023 kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tarkastuksesta sekä korkotukilain (604/2001: laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta) asumisoikeuslakien (650/1990: laki asumisoikeusasunnoista ja 393/2021: laki asumisoikeusasunnoista) 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 asumisoikeuslakien edellyttämän omakustannuseriaatteen noudattamisen tarkastamisesta tilikausien 2020–2023 tilintarkastuksissa seuraavilla osa-alueilla koskien yhtiön omistamia asumisoikeushuoneistoja:
 - 2.1) Mitä tilintarkastustoimenpiteitä olette tehneet ja miten olette raportoineet asumisoikeuslaeissa määriteltyjen jälkilaskelmien osalta?
 - 2.2) Mitä tilintarkastustoimenpiteitä olette tehneet ja miten olette raportoineet asumisoikeuslaeissa määriteltyjen käyttövastikkeiden osalta? Miten olette varmistaneet käyttövastikkeiden määrän ja niiden korotusten perustuneen omakustannuseriaatteeeseen?

Riippiä pyydettiin myös toimittamaan tilintarkastuksia koskeva tilintarkastusdokumentaatio.

Tilintarkastusyhteisö BDO 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

Riippi on toimittanut 28.2.2025 päivätyn selvityksen tilintarkastusvalvonnalle, jossa hän tuo esille muun muassa seuraavaa.

KAS asumisoikeus Oy on KAS asunnot Oy:n täysin omistama tytäryhtiö. Sen olennaisimmat sidosryhmät ovat asukkaat, emoyhtiö ja lainanantajana toimiva institutionaalinen rahoituslaitos, jonka tiedonhankinta ei pohjaudu pelkästään yhtiön tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen. Yhtiö laatii tilinpäätöksen, joka sisältää tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Lisäksi tilinpäätökseen on sisällytetty toimintakertomus. Yhtiö laatii myös tase-erittelyt, jotka eivät ole osa virallista tilinpäätöstä. Riippi on luetellut toimintakertomuksessa ja tilinpäätöksen liitetiedoissa esitetyt tiedot, joita voidaan hänen mukaansa pitää yhtiön koko, toimiala ja omistussuhteen huomioon ottaen riittävinä.

Riippi käy selvityksessään läpi yhtiön taseen rakennetta, tuloskehitystä ja toteaa tuloksen olleen lievästi positiivinen vuosina 2020–2022, mutta tilikauden 2023 tulos muodostui tappiolliseksi korkotason nousun seurauksena. Lisäksi korjaus- ja energiakulut kasvoivat tilikauden 2023 aikana verrattuna edellisiin tilikausiin. Vastikkeiden määritykset, hankintojen kilpailutukset ja konsernin sisäiset veloitukset budjetoidaan syksyisin hallituksessa ja asiat käydään lävitse myös asukaskokouksissa. Talousarvioiden toteutumista seurataan varsin tarkasti konsernin taloushallinnossa. Tilintarkastusten yhteydessä on käyty keskusteluja säännöllisesti yhtiöiden johdon kanssa, mikäli on ilmennyt merkittäviä muutoksia tai poikkeamia. Muutokset ovat olleet loogisia ja kulujen kasvuun on saatu luotettavat selvitykset tilintarkastuksissa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (jäljempänä "ARA") teki tarkastuskohteeseen tarkastuksen vuonna 2022. Tarkastusraportin havainnoista on käyty keskusteluja yhtiön johdon kanssa tilikauden 2022 tilintarkastuksen yhteydessä. Tilintarkastuksissa on varmistuttu siitä, että jälkilaskelmat on laadittu ja ne on tarkastettu vuosien 2021–2023 osalta. Tilikauden 2023 tilintarkastuksessa on käyty läpi arava- ja korkotukilainsäädännön noudattaminen, eikä niiden osalta havaittu raportoitavaa. Vuokranmäärityksen osalta on tilintarkastuksissa varmistuttu siitä, että yhtiö on noudattanut omakustannuseriaa.

Tilintarkastukset on Riipin mukaan suoritettu hyvän tilintarkastustavan edellyttämässä laajuudessa. Suoritetut tilintarkastustoimenpiteet ovat perustuneet olennaisuuteen sekä etukäteen määriteltyihin riskeihin. Tarkastusmenetelmiä ovat olleet aineistotarkastus, analyttinen tarkastus ja haastattelut. Hallinnon tarkastuksessa on tarkastettu pöytäkirjat, kauppakisteriote, lähipiiritiedot ja lisäksi on käyty lävitse merkittävimmät sopimukset. Kaikilta tutkinnan kohteina olevilta tilikausilta 2020–2023 on annettu vakiomuotoiset tilintarkastuskertomukset. Muuhun raportointiin ei ole ollut tarvetta. Asukashallinnon tuottamien asiakirjojen varmentaminen ei Riipin käsityksen mukaan kuulu lakisääteisen tilintarkastuksen alaan.

Riippi on 28.2.2025 toimittanut pyydetyn tilintarkastusdokumentaation tilintarkastusvalvonnalle.

Tilintarkastusyhteisön selvitys

Tilintarkastusyhteisö BDO Oy on toimittanut 28.2.2025 päivätyn selvityksen tilintarkastusvalvonnalle. Selvityksessään yhteisö tuo esille seuraavaa.

BDO Oy suorittaa sisäistä laadunvalvontaa sen palveluksessa oleville tilintarkastajille kolmen vuoden välein. Tutkinnan kohteena olevissa toimeksiannoissa ei Hannu Riipin toimintaan ole kohdistettu erityisiä valvontatoimenpiteitä.

Riippi on sitoutunut ylläpitämään ammattitaitoaan muun muassa osallistumalla vuosittain erilaisiin koulutuksiin. Tarkastustiimin käytävissä on ollut BDO:n tarkastusten laatukäsikirja sekä tilintarkastuksen suunnittelussa ja toteutuksessa käytettävät työpaperipohjat. Riipillä on päivittäin mahdollisuus keskustella tilintarkastukseen liittyvistä asioista kollegojen ja tarvittaessa laaturyhmän jäsenten kanssa.

BDO 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 Riippi yhdessä avustavien tarkastajien kanssa.

Tutkinnan kohdealue

Tilintarkastuslautakunta toteaa, että sen toimivalta ulottuu ainoastaan tilintarkastajan toiminnan arviointiin. Tilintarkastuslautakunnalla ei ole toimivaltaa arvioida tilintarkastuksen kohteena olleen yhtiön kirjanpidon ja tilinpäätöksen oikeellisuutta.

Ratkaisu

Tilintarkastuslautakunta antaa Hannu Riipille varoituksen. Tilintarkastusyhteisö BDO Oy:n toiminnan tutkinta ei anna aihetta seuraamuksen määräämiseen.

Perustelut

Suoritettut tilintarkastukset ja tilintarkastajan raportointi

Hannu Riippi on antanut tilintarkastusyhteisö BDO Oy:n nimissä KAS asumisoikeus Oy:n tilikausien 2020–2023 tilintarkastuksista vakiomuotoiset tilintarkastuskertomukset. Tilintarkastusten yhteydessä ei ole annettu johdolle tilintarkastuspöytäkirjoja tai muistioita. Tarkastetun yhtiön liikevaihto on tilikausilla 2020–2023 ollut noin 3,3 miljoonaa euroa ja tase noin 56,8–60,6 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 sisältää 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

KAS asumisoikeus Oy on perustettu 5.3.2008 ja se kuuluu KAS asunnot Oy:n konserniin. Yhtiön koko osakekannan omistaa KAS asunnot Oy. ARA on nimennyt 13.11.2008 KAS asumisoikeus Oy:n yleishyödylliseksi yhteisöksi. Yhtiöjärjestyksen 2 a §:ssä on yhtiön toimiala määritelty seuraavasti:

”Yhtiön toimialana on omistaa tai vuokraoikeuden perusteella hallita kiinteistöjä sekä omistaa ja tuottaa niille rakennettavia asumisoikeusasuntotaloja sekä luovuttaa niissä sijaitsevien huoneistojen hallintaoikeuksia vastiketta vastaan asumisoikeussopimuksen tai vuokrasopimuksen nojalla. Yhtiö toimii yleishyödyllisenä yhtiönä ja sen toiminnan tuottama voitto sekä oman pääoman rahastoon kertyneet varat käytetään ensisijaisesti yhtiön ja sen toiminnan kehittämiseen eikä niitä jaeta osakkeiden omistajille. Yhtiön lopettaessa toimintansa, tullessa puretuksi ja poistetuksi rekisteristä, alentaessa

osakepääomaansa tai hankkiessa tai lunastaessa omia osakkeitaan sen nettovaroista jaetaan osakkaille heidän yhtiöön sijoittamaansa pääomaa vastaava määrä. Muilta osin yhtiön varat luovutetaan kansalaisten hyvää asumista edistäviin tarkoituksiin.”

Yhtiö omisti vuoden 2023 lopussa 404 asuntokohdetta. Yhtiö on saanut korkotukilain 5 §:n nojalla korkotukilainoja asumisoikeustalojen rakentamista ja perusparantamista varten. Valtion tukemia lainoja yhtiöllä oli tilinpäätöksen 31.12.2023 mukaan yhteensä noin 46 miljoonaa euroa.

1. Tilintarkastuskertomuksissa annetut lausunnot

1.1 Tilintarkastuksen kohteena olleen yhteisön tilinpäätöstä koskevat keskeiset säännökset käsiteltävissä asioissa

31.12.2021 asti voimassa olleen asumisoikeuslain (650/1990) 51 b §:n mukaan sen lisäksi mitä kirjanpitolaissa säädetään, tilinpäätöksen liitetietoina on ilmoitettava 16 a §:n 2 momentissa tarkoitetut laskelmat (51 b §:n 1 momentin kohta 5).

Kirjanpitolautakunta on lausunnossaan (2004/1926) katsonut, että asumisoikeuslain 16 d § on tarkoitettu määrittämään myös 16 a §:n 2 momentin mukaisen liitetietovaatimuksen tarkempi sisältö. Asumisoikeuslain 16 d § velvoittaa asumisoikeustalon omistajan laatimaan sekä käyttövastikkeen määräytymislaskelman että jälkilaskelman. Laskelmat tulee laatia yhteisö-, tasausryhmä- ja talokohtaisesti. Kirjanpitolautakunta ei pitänyt lausunnossaan talokohtaisten laskelmien sisällyttämistä tilinpäätöksen liitetietoihin ehdottomana vaatimuksena, vaan katsoi, että niiden sisällyttäminen olisi harkittava olennaisuuden periaatteen kannalta ottaen huomioon se, että talokohtainen laskelma on kaikkien asukkaiden saatavissa muulla tavoin.

1.1.2022 voimaan tulleen 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).

Asumisoikeuslain (650/1990) 51 b §:n ja asumisoikeuslain (393/2021) 94 §:n mukaisesti tilinpäätöksen liitetietona on ilmoitettava asumisoikeusyhteisön hallinnassa olevat huoneistot, joita koskeva asumisoikeus on lunastettu ja niihin kohdistuva lunastusvastuu (asumisoikeusmaksu ja indeksikorotus).

1.2 Tilintarkastuskertomuksissa annetut lausunnot ja niiden arviointi

Tilikausilta 2020–2023 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).

Tarkastetun yhteisön tilinpäätösten 31.12.2020 ja 31.12.2023 liitetiedoissa ei ollut esitetty asumisoikeuslakien edellyttämiä jälkilaskelmia. Tilinpäätösten 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ja 31.12.2023 liitetiedoissa ei ollut esitetty asumisoikeuslakien edellyttämiä käyttövastikelaskelmia. Tilinpäätösten liitetiedoissa ei ollut myöskään ilmoitettu tietoja yhteisön hallinnassa olevista huoneistosta, joita koskevat asumisoikeudet on lunastettu (ja niihin kohdistuva lunastusvastuu). Riippi ei ole huomauttanut tai muutoin raportoinut näistä puutteista.

Tilintarkastuslautakunta katsoo, että tilikausien 2020–2023 tilintarkastuskertomuksissa annetut vakimuotoiset lausunnot ovat olleet virheellisiä ja Riippi on toiminut asiassa tilintarkastuslain ja hyvän tilintarkastustavan vastaisesti.

2. Hallinnon tarkastaminen

2.1 Tilintarkastuskohdetta koskeva erityislainsäädäntö

KAS asumisoikeus Oy:lle on myönnetty merkittävä määrä asumisoikeustalolainoja. Valtion tukea kuten korkotukilainaa voidaan myöntää korkotukilain 5 §:n mukaisille saajille tai ARA:n yleishyödylliseksi nimeämälle yhteisölle. KAS asumisoikeus Oy on kilpailuttanut ARA:n lainapäätökset asumisoikeustalolainojen nostamiseksi eri rahoituslaitoksista.

Kaikki yhteisön omistamat kohteet ovat olleet vuosina 2020–2023 käyttö- ja luovutusrajoitusten piirissä ja niihin kohdistuvat käyttövastikkeiden määräysrajoitukset. Yhtiön tilintarkastuksessa on sen takia olennaista, että tilintarkastaja kiinnittää erityistä huomiota korkotukilainoilla rahoitettujen asumisoikeustalojen omistukseen ja käyttöön liittyvien säännösten noudattamiseen. Asumisoikeuslain säännökset rajoittavat tuettujen kohteiden käyttöä ja luovutusta sekä vaikuttavat muun muassa asumisoikeuden haltijoiden valintaan, asumisoikeussopimukseen, käyttövastikkeiden määräytymiseen ja asumisoikeusasuntojen luovutuksiin.

Säännökset edellyttävät muun muassa omakustannusperiaatteen käyttämistä perittyjen käyttövastikkeiden määräytymisperusteena ja niiden korottamisperusteena. Omakustannusperiaatteen noudattamisen tarkastaminen edellyttää, että yhtiö on tehnyt yhteisötason, tasausryhmäkohtaiset ja talokohtaiset jälkilaskelmat sekä käyttövastikkeiden määräytymislaskelmat, joissa on otettu huomioon jälkilaskelmien osoittamat yli- tai alijäämät. Asumisoikeuslain (650/1990) 16 d §:n mukaisten jälkilaskelmien ja käyttövastikkeiden määräytymislaskelmien laatiminen on tullut pakolliseksi vuonna 2017 alkaneesta tilikaudesta lukien. Vastaava säännös on 1.1.2022 voimaan tulleen asumisoikeuslain (393/2021) 51 §:ssä. Laskelmat on laadittava tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä eli 4 kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

2.2 Jälkilaskelmat ja niiden tarkastaminen

Riipin tilikauden 2020 tilintarkastusdokumentaatio ei sisältänyt jäljennöksiä jälkilaskelmista eikä aineistosta ilmennyt muutoinkaan, että Riippi olisi niitä tarkastanut.

Tilikausien 2021–2023 tilintarkastusdokumentaatioon sisältyivät koko yhteisöä koskevat ja kohdekohtaiset jälkilaskelmat. Jälkilaskelmiin kohdistetut tilintarkastustoimenpiteet eivät olleet todennettavissa.

Kun yhteisötason jälkilaskelma on osa asumisoikeusyhteisön tilinpäätöstä, tulee tilintarkastajan tarkastaa myös se osana tilinpäätöksen tarkastusta.

Tilintarkastuslautakunta toteaa, että Riipin tilintarkastusdokumentaation perusteella ei ole todennettavissa jälkilaskelmiin kohdistetut tilintarkastustoimenpiteet.

2.3 Käyttövastikkeiden määräytymislaskelmien tarkastaminen

Riipin tilintarkastusdokumentaatio ei sisältänyt jäljennöksiä käyttövastikkeiden määräytymislaskelmista eikä aineistosta ilmennyt muutoinkaan, että Riippi olisi niitä tarkastanut. Kun yhteisökohtainen käyttövastikkeiden määräytymislaskelma on osa asumisoikeusyhteisön tilinpäätöstä, tulee tilintarkastajan tarkastaa myös se osana tilinpäätöksen tarkastusta.

Tilintarkastuslautakunta toteaa, että Riipin tilintarkastusdokumentaation perusteella ei ole todennettavissa käyttövastikkeiden määräytymislaskelmien tarkastaminen.

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. KAS 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. Riippi on kuitenkin ollut velvollinen tarkastamaan tilintarkastusten yhteydessä yhtiötä koskevan erityislainsäädännön noudattamista olennaisuus ja riskiperusteisuus huomioon ottaen, koska säännöksillä on olennainen merkitys ja vaikutus yleishyödyllisenä yhteisönä toimivan KAS asumisoikeus Oy:n toimintaan.

Riipin tilintarkastusdokumentaatiosta ei ilmene jälkilaskelmiin ja käyttövastikkeiden määräytymislaskelmiin kohdistetut tilintarkastustoimenpiteet, joten tilintarkastuslautakunta katsoo, että Riippi on 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.

Riipin 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. Riipin tekemät tilintarkastustoimenpiteet ja niiden dokumentointi sekä raportointi ovat olleesti puutteellisia nyt kyseessä olevassa tilintarkastustehtävässä koskien erityislakien noudattamista.

Tilintarkastuslautakunta on aiemmin antanut Riipille varoituksen ja kaksi huomautusta. Varoitusta koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi 3.7.2023 ja huomautuksia koskevat päätökset 18.10.2022 sekä 12.12.2023.

Tilintarkastuslautakunta katsoo Riipin toimintaan liittyvien puutteiden olevan siinä määrin vakavia, ettei huomautus ole riittävä seuraamus, vaan Riipille annetaan varoitus. Tilintarkastuslautakunta katsoo Riipin aiemmin saamia varoitusta ja huomautuksia sekä niiden perusteita arvioituaan, että varoitusta ankarampaan seuraamukseen ei ole perusteita.

Sovelletut säännökset

Tilintarkastuslaki (1141/2015) 1 luku 1 §, 3 luku 1 § ja 5 §, 4 luku 1 §, 3 §, 4 § ja 12 §, 7 luku 2 § ja 5 §, 10 luku 1 §, 2 § ja 7 §, 11 luku 1 §. Kirjanpitolaki (1336/1997) 3 luku 1 § ja 2 §. Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001) 5 § ja 22 §. Laki asumisoikeusasunnoista (650/1990) 16 §, 16 a §, 16 d §, 51 b §. Laki asumisoikeusasunnoista (393/2021) 32 §, 33 §, 34 §, 51 §, 56 § ja 94 §.

Valitusoikeus

KHT Hannu Riipillä ja tilintarkastusyhteisö BDO 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 Päälylsaho, Janne Ruohonen, Anders Tallberg, Heikki Wahlroos

PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS

Tilintarkastuslautakunta

Pekka Timonen

Tilintarkastuslautakunnan puheenjohtaja

Hannu Kuorti
Esittelijä
Tilintarkastusvalvonta

Liite Valitusosoitus