**Revisorsrapport om särskilt överenskomna åtgärder för en sammanslutning som fått räntestödslån och investeringsunderstöd**

|  |  |
| --- | --- |
| Uppdragsgivarens namn och FO-nummer |  |

Stryk över de uppgifter i rapporten som inte är tillämpliga på det projekt som granskas.

## Rapportens syfte samt begränsning av användningen och distributionen

Syftet med denna rapport om separat överenskomna åtgärder är enbart att hjälpa Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (nedan Ara) att bedöma om uppdragsgivaren som fått räntestödslån och investeringsunderstöd (nedan sammanslutningen) har följt beslutet om räntestödslån och beslutet om investeringsunderstöd samt tillhörande anvisningar. Sammanslutningen har meddelat att den följt följande anvisningar:

|  |  |
| --- | --- |
| * Ansökningsanvisning för ARA-stöd, datum: |  |
| * Guide för planering av bostäder för grupper med särskilda   behov, datum: |  |
| * Guide för byggherrar och planerare, datum: |  |
| * Bilaga om låntagarens allmänna skyldigheter i projektet, datum: |  |
|  | | |

Rapporten är endast avsedd för Uppdragsgivaren och Ara och de andra parterna ska inte använda den och den ska inte överlåtas till andra parter. Ara har dock rätt att lämna ut rapporten till andra myndigheter för övervakning av finansieringen.

Rapporten gäller endast bokföringen för det projekt som specificeras nedan och bokföringen av projektets kostnader på uppdragsgivarens konton i balansräkningen inklusive eventuella ersättningar för projektet. Rapporten gäller inte Uppdragsgivarens bokslut som helhet.

## Uppdragsgivarens skyldigheter

Uppdragsgivaren bekräftar att de separat överenskomna åtgärderna är ändamålsenliga för uppdragets syfte.

Uppdragsgivaren är den ansvariga parten och ansvarar för rapporteringen av projektet samt för att lämna riktiga och tillräckliga uppgifter till revisorn och Ara.

Uppdragsgivaren och byggherren ansvarar för projektets bokföring under byggtiden samt för att de kostnader som presenteras **i projektbokföringen hör till projektet**, att de har hänförts till projektet i enlighet med gruppindelningen i specifikationen av anskaffningsvärdet som bifogats delbeslutet och att de är kostnader i anslutning till byggandet. Uppdragsgivaren ansvarar för att projektets ekonomiförvaltning ordnas och att den är korrekt i sin helhet.

## Skyldigheter för den som utför uppdraget

Vi har utfört ett uppdrag enligt särskilt överenskomna åtgärder i enlighet med den internationella standarden för näraliggande tjänster (ISRS) 4400 (omarbetad) Uppdrag att utföra granskning enligt särskild överenskommelse. I uppdraget utförde vi de åtgärder som överenskommits med Uppdragsgivaren och rapporterade observationer som är de faktiska resultaten av åtgärderna. Vi tar inte ställning till huruvida de särskilt överenskomna åtgärderna är ändamålsenliga.

Detta uppdrag är inte ett bestyrkandeuppdrag. Därför ger vi inget utlåtande och lägger inte fram några slutsatser om bestyrkandet.

Om vi hade vidtagit ytterligare åtgärder kunde vi ha fått kännedom om andra omständigheter som vi skulle ha rapporterat om.

## Yrkesetik och kvalitetsledning

Vi är oberoende i förhållande till Uppdragsgivaren enligt de etiska kraven i Finland som gäller det av oss utförda uppdraget och vi har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa.

Revisorn/revisionssammanslutningen tillämpar den internationella standarden ISQM 1. Enligt standarden ska revisionssammanslutningen planera, ta i bruk och i sin verksamhet upprätthålla ett kvalitetsledningssystem som innehåller verksamhetsprinciper och förfaringssätt som gäller etiska krav, yrkesstandarder samt iakttagande av tillämpliga krav som grundar sig på författningar och föreskrifter.

## Åtgärder och observationer

Vi har utfört de särskilt överenskomna åtgärderna nedan i anslutning till de beslut som Ara fattat för följande byggprojekt samt de totala kostnaderna för byggprojektet:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| * Sammanslutningens namn och FO-nummer: |  | |
| * Diarienummer för Aras beslut om räntestödslån: | |  |
| * Diarienummer för Aras investeringsunderstödsbeslut: | |  |
| * År då projektets första kostnader har aktiverats i bok- föringen: | |  |
| * Datum för det inledande byggmötet: | |  |
| * Datum för färdigställande av byggnadsobjektet:1[[1]](#footnote-2) | |  |
| * Inledande av boende i byggnaden: | |  |
| * Den sammanlagda summan av specifikationen av anskaffningsvärdet i ansökan om slutpris för byggprojektet: | |  |
| * Behandlingen av mervärdesskatten motsvarar ARAs beslut om räntestödslån och investeringsunderstöd: | |  |

Åtgärderna har avtalats med Uppdragsgivaren i uppdragsvillkoren daterade

|  |
| --- |
|  |

### Projektbokföring

Jag fick tillgång till en beskrivning av projektbokföringen och gjorde intervjuer för att utreda

* hur projektbokföringen har genomförts, vem som har ansvarat för genomförandet och om uppgifterna i projektbokföringen kan avstämmas mot ägarens bokföring
* om projektbokföringen är i enlighet med besluten (beslut om räntestödslån, understöds-beslut, delbeslut) och de bifogade anvisningarna
* om kostnaderna har redovisats per kostnadsställe i bokföringen
* om det detaljerade innehållet i posterna i specifikationen av anskaffningsvärdet kan verifieras enligt kostnadsslag
* om det ingår överraskande kostnader eller andra händelser i projektet och om de har anmälts till Ara
* om alla kostnader för projektet har betalats och om motsvarande prestationer har erhållits
* om projektets kostnader har bokförts som momspliktiga eller om momsåterbäring har erhållits för projektet
* om antalet bostäder, antalet kvadratmeter i olika lokaler i lokalförteckningen och lokalernas syfte har ändrats jämfört med det som föreslagits för Ara i delbeslutsskedet och om de har anmälts till Ara
* om sammanslutningen har iakttagit sin försäkran om iakttagande av sanktioner

|  |  |
| --- | --- |
| Person(er) som jag intervjuat | Namn och uppgift |
| Observationer | Beskriv sammanslutningens projektbokföring utifrån beskrivningen och intervjun om hur projektbokföringen har genomförts genom att svara på alla ovan nämnda frågor. Beskriv eventuella avvikelser. |

### Entreprenadavtal

I fråga om entreprenadavtalet granskade jag

* om kostnaderna för byggentreprenaden i bokföringen är avtalsenliga
* om kostnaderna för byggentreprenaden grundar sig på projektbokföringen och sammanslutningens bokföring
* om kostnaderna har uppkommit prestationsbaserat i Finland under projektets gång
* om det har fakturerats tilläggs- och/eller ändringsarbeten som har orsakat tilläggskostnader
* om tilläggs- och/eller ändringsarbetena har presenterats och utretts i specifikationen av anskaffningsvärdet eller i en separat bilaga till slutprisanmälan
* om tilläggs- eller ändringsarbetena grundar sig på avtal.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Entreprenadform, entreprenör och datum för undertecknande av entreprenadavtalet | | Ange den entreprenadform som använts i genomförandet av projektet, den entreprenör som valts för projektet och datum för undertecknande av entreprenadavtalet. |
| Beloppet av entreprenadavtalets totala kostnader, € | |  |
| Observationer | Kostnaderna för byggentreprenaden följer avtalet och betalnings-  tabellen.  Kostnaderna för byggentreprenaden grundar sig på projektbok-  föringen och sammanslutningens bokföring.  Kostnaderna har uppkommit prestationsbaserat i Finland  under projektets gång.  Beskriv eventuella avvikelser: | |
| Tilläggs- och/ eller ändringsarbeten | Har tilläggs- och/eller ändringsarbeten utförts?  Ja  Nej  Ange tilläggs- och ändringsarbeten (eller bifoga en separat bilaga) och kostnaderna för dem:    Kostnaderna för mertids- och ändringsarbeten har förklarats i specifi-  kationen av anskaffningsvärdet eller i en separat bilaga.  Kostnaderna för tilläggs- och ändringsarbeten grundar sig på avtalet. | |

### Planerings- och expertarvoden

När det gäller planerings- och expertarvoden granskade jag

* om planerings- och expertkostnaderna i bokföringen är avtalsenliga
* om projektets planerings- och expertkostnader grundar sig på projektbokföringen och sammanslutningens bokföring
* om projektet har fakturerat tilläggs- och ändringsarbeten.

|  |  |
| --- | --- |
| Planerings- och expertkostnader totalt, € |  |
| Observationer | Planerings- och expertkostnaderna följer avtalen.  Beskriv eventuella avvikelser: |
| Kostnader för tilläggs- och ändringsarbeten, € | Tilläggs- och ändringsarbetena har medfört följande kostnader: |

### Finansieringskostnader under byggtiden

När det gäller finansieringskostnader för byggtiden granskade jag

* + hänför sig projektets finansieringskostnader som bokförts endast till byggtiden
  + kan de finansiella kostnader som bokförts verifieras i bankens uträkningar/debiteringar
  + om finansieringskostnaden för byggtiden är högst lika stor som räntekostnaden för räntestödslånet, även om annan finansiering har använts
  + med vilka medel kostnaderna för byggnadstiden har finansierats (till exempel om räntestödslån och/eller investeringsunderstöd har lyfts under byggnadstiden, om sammanslutningens kassamedel har använts, om utomstående lån har lyfts eller om ägaren har gett lån)
  + hur man har finansierat objektets eventuella affärslokaler eller de kostnader för objektet som lämnats utanför stödfinansieringen (kostnader som inte finansieras med lån), vilka finansiella kostnader dessa har orsakat
  + om ett eget bankkonto har öppnats för projektet, varifrån kostnaderna för byggtiden har betalats och för vilket man har fått understöd och räntestödslån.
  + om inget eget bankkonto har öppnats för projektet, finns det ett eget kostnadsställe även för balansposterna

|  |  |
| --- | --- |
| Finansieringskostnader för Ara-lokaler, € |  |
| Finansieringsform för kostnader som inte finansieras med lån | Kostnader som inte kan belånas under byggtiden har finansierats med följande medel:  [KOMPLETTERA, till exempel om kassamedel har använts och vilken verksamhet det är fråga om, om utomstående lån har lyfts eller om ägaren har gett lån.] |
| Finansieringskostnader för kostnader som inte belånas, € |  |
| Byggtid | dd.mm.åååå–dd.mm.åååå |
| Observationer | Finansieringskostnaderna hänför sig endast till byggtiden.  Kostnaderna under byggtiden har finansierats med följande medel:  [KOMPLETTERA, till exempel om räntestödslån och/eller investeringsunderstöd har tagits, om kassamedel har använts, om utomstående lån har lyfts eller om ägaren har gett lån.]  Ett eget bankkonto eller eget kostnadsställe har öppnats för projektet, även för balansposter, för vilka man betalar kostnaderna för byggnadstiden och för vilket man har betalat understöd och räntestödslån.  Kostnadsställets nummer:  Beskriv eventuella avvikelser: |

### Byggherrekostnader

I fråga om byggherrekostnaderna granskade jag

* om byggherrekostnaderna överensstämmer med avtalet om byggherretjänster
* om byggandet har utförts som eget arbete eller köpts helt av en utomstående byggherre
* om byggherrekostnaderna överensstämmer med det som fastställts i delbeslutet
* om en utomstående byggherre har fakturerat för tilläggsarbeten
* om ett övervakningsavtal för husteknikarbeten har ingåtts och vem som har ingått det.

|  |  |
| --- | --- |
| Avtal med en utomstående byggherre | Ange avtal som ingåtts med en utomstående byggherre och deras eurobelopp: |
| Byggherrekostnader totalt, € |  |
| Observationer | Kostnaderna för byggherreverksamheten är i enlighet med avtalet för  byggherretjänster.  Kostnaderna motsvarar det som fastställts i delbeslutet.  Beskriv eventuella avvikelser:  Har utomstående tjänster köpts?  Ja, vad  Nej |
| Avtal om tillsyn av husteknikarbeten | Ange tillsynsavtalen för husteknikarbeten och deras eurobelopp samt ange avtalsparterna: |

### Anslutningsavtal

I fråga om anslutningsavtalen granskade jag

* om anslutningsavtalen har ingåtts för projektet
* om anslutningsfakturorna grundar sig på avtal.

|  |  |
| --- | --- |
| Kostnader för anslutningsavtal totalt, € |  |
| Observationer | Anslutningsfakturorna grundar sig på avtal.  Beskriv eventuella avvikelser:  Kostnaderna för anslutningsavtalen motsvarar uppgifterna i specifi-  kationen av anskaffningsvärdet i slutprisanmälan |

### Markkostnader

När det gäller markkostnaderna granskade jag

* om tomtens köpeskilling grundar sig på köpebrevet eller tomtarrendet för byggtiden på tomtarrendeavtalet (om tomten har arrenderats innan byggandet inleds, godkänns tomtarrendet som kostnad för projektet endast för 3 månader innan byggandet inleds)
* om sammanslutningen skaffar tomten som en del av ett aktiebolagsköp eller sammanslutningen är ett bostadsaktiebolag,
  + om tomtens inköpspris grundar sig på tomtens köpebrev eller köpesumman för bostadsaktiebolagets aktier
  + om aktiernas köpesumma motsvarar tomtens inköpspris
  + har det gjorts uppskrivningar för tomten i bostadsaktiebolagets balansräkning
* om tomtens inköpspris i sin helhet har betalats
* om överlåtelseskatten för tomten har betalats
* om fastighetsskattens belopp har beaktats endast under byggtiden
* om ersättningar för markanvändningsavtal har betalats
* om andra faktiska markkostnader har betalats.

|  |  |
| --- | --- |
| Undertecknade avtal om mark (köpebrev eller tomtlegoavtal) |  |
| Markkostnader, € |  |
| Tomtens inköpspris, € |  |
| Observationer | Tomtens inköpspris grundar sig på köpebrevet eller tomtarrendet under byggtiden på tomtlegoavtalet  Tomtens inköpspris grundar sig på köpesumman för bostadsaktiebolagets aktier  Motsvarar aktiernas köpesumma tomtens inköpspris?  Ja  Nej  Har det i bostadsaktiebolagets balansräkning för tomtens del gjorts  uppskrivningar?  Ja  Nej  Tomtens inköpspris har betalats i sin helhet, €  Överlåtelseskatten för tomten har betalats, €  Fastighetsskattens belopp har beaktats endast under byggtiden, €  Beskriv eventuella avvikelser:  Ersättningar för markanvändningsavtal har betalats för tomten  Ja, på följande sätt:  Nej  Har de övriga faktiska markkostnaderna betalats?  Ja, på följande sätt:  Nej |

### Övriga understöd och gottgörelser som projektet fått

I fråga om de understöd och gottgörelser som projektet får granskade jag,

* om förseningsersättningar har erhållits
* rabatter och ersättningar eller återbetalningar på tomtköpesumman eller tomthyran
* övriga understöd från offentliga samfund (Stea, staten, kommunen, Ara)
* om de erhållna understöden eller andra ersättningarna har anmälts till Ara
* om de erhållna ersättningarna i bokföringen har bokförts på projektets kostnadsställe och beaktats i projektet som en post som minskar kostnaderna

|  |  |
| --- | --- |
| Understöd och gottgörelser som projektet fått | Ange de understöd och gottgörelser som projektet fått och deras belopp i euro: |
| Annan gottgörelse för byggkostnader | Har sammanslutningen fått en gottgörelse i euro för byggnadskostnaderna för objektet, till exempel av kommunen?  Ja  Nej  Gottgörelsens belopp:  Har gottgörelsen i euro bokförts som avdrag från anskaffningsutgiften?  Ja  Nej |

### Konkurrensutsättning av byggentreprenad

Jag gjorde intervjuer för att utreda om finansieringsmottagaren har iakttagit de förutsättningar för konkurrensutsättning som föreskrivs i räntestödslagen. Nybyggnad och ombyggnad ska grunda sig på ett konkurrensförfarande om Ara inte har beviljat undantag från dem.

|  |  |
| --- | --- |
| Personer som jag intervjuat | Namn och uppgift |
| Observationer | Har byggentreprenaden konkurrensutsatts?  Ja  Nej  Beskriv eventuell överträdelse av konkurrensutsättningsförfarandet: |

### Projektets självfinansieringsandel

Jag utredde hur projektets självfinansieringsandel har finansierats och om den motsvarar

beslutet om räntestödslån.

|  |  |
| --- | --- |
| Projektets självfinansieringsandel, € |  |
| Observationer | Beskriv hur projektets självfinansieringsandel har finansierats, när den har betalats in på projektets bankkonto och hur den motsvarar beslutet om räntestödslån: |

### Mervärdesbeskattning

Jag utredde,

* om sammanslutningen har fått momsåterbäring eller om den ansöker om återbäring av mervärdesskatt
* om avdragen från mervärdesskatten har behandlats på behörigt sätt i bokföringen
* är objektet uthyrt/uthyrt i andra hand till välfärdsområdet, kommunen, samkommunen

|  |  |
| --- | --- |
| Projektets momsåterbäringar, € |  |
| Observationer | Har sammanslutningen fått momsåterbäringar för byggnadskostnaderna för objektet?  Helt och hållet  Delvis  Nej  Belopp på återbäringar:  Har momsåterbäringar bokförts som avdrag från anskaffningsutgiften?  Ja  Nej  Objektet har hyrts ut/hyrts i andra hand till välfärdsområdet, kommunen, samkommunen |

### Specifikation av slutprisets anskaffningsvärde

Jag fick tillgång till en specifikation av anskaffningsvärdet för de kostnader som angetts i projektbokföringen och utförde nedan nämnda åtgärder. Jag utredde de utvalda kostnaderna,

* + om kostnaderna för specifikationen av anskaffningsvärdet grundar sig på finansieringsmottagarens projektbokföring
  + om de har uppkommit prestationsbaserat under projektets genomförandetid
  + om de utgifter som ligger till grund för dem är momsfria
  + om kostnadsposterna i specifikationen av anskaffningsvärdet innehåller kostnader enligt specifikationens beteckning
  + om de köpta tjänsterna grundar sig på en faktura och om fakturorna är betalda

Jag har gjort en bedömning om de kostnader jag har gått igenom har godkänts i enlighet med finansieringsmottagarens godkännandepraxis.

Sammanslutningen och byggherren ansvarar båda för att de kostnader som presenteras i specifikationen av anskaffningsvärdet är kostnader som orsakats av projektet och att de hänför sig till det byggprojekt som granskas. Om jag vid genomgången har fått information om andra omständigheter gällande kostnadernas godtagbarhet, har jag rapporterat om dem i samband med observationerna nedan.

|  |  |
| --- | --- |
| Observationer | Kostnaderna för specifikationen av anskaffningsvärdet grundar sig på  sammanslutningens projektbokföring  Kostnaderna för specifikationen av anskaffningsvärdet har uppkommit  prestationsbaserat under projektets genomförandetid  De utgifter som ligger till grund för specifikationen av anskaffnings-  värdet är momsfria  Kostnadsposterna i specifikationen av anskaffningsvärdet innehåller  kostnader enligt specifikationens beteckning  Köpta tjänster grundar sig på en faktura och fakturorna har betalats  Har kostnaderna godkänts enligt finansieringsmottagarens godkännandepraxis?  Ja  Nej  Beskriv eventuella avvikelser: |

### Revisorns/revisionssammanslutningens debitering för uppdraget

Avgiften som debiterats för uppdraget beaktas i Aras justeringsbeslut. Den erlagda avgiften läggs till de godtagbara kostnader som uppstått i samband med projektet vid Aras beslutshantering. Uppdragsgivaren ombeds vid behov att leverera ett kvitto på den erlagda betalningen.

|  |  |
| --- | --- |
| Avgift debiterad för uppdraget, € | Revisorns/revisionssammanslutningens debitering för uppdraget: |

Datum och underskrift

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Ort och datum |  | | |
| GR/OFGR/CGR/X:s underskrift | |  | |
| GR/OFGR/CGR/X:s namnförtydligande | | |  |
| Telefonnummer och e-postadress | | |  |
| Revisionssammanslutningens adress och telefonnummer | | | |
|  | | | |

1. Datum då kommunens byggnadstillsynsmyndighet har konstaterat att byggnaden kan tas i bruk [↑](#footnote-ref-2)