**Korkotukilainaa ja/tai investointiavustusta saaneen yhteisön
tilintarkastajan raportti erikseen sovituista toimenpiteistä**

|  |  |
| --- | --- |
| Toimeksiantajan nimi ja Y-tunnus |       |

Yliviivaa raportilta ne tiedot, jotka eivät sovellu tarkastettavaan hankkeeseen.

## Raportin tarkoitus sekä käyttöä ja jakelua koskeva rajoitus

Tämän erikseen sovittuja toimenpiteitä koskevan raportin tarkoituksena on yksinomaan auttaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusta (jäljempänä Ara) arvioimaan, onko korkotukilainaa ja investointiavustusta saanut toimeksiantaja (jäljempänä yhteisö) noudattanut korkotukilainapäätöstä ja investointiavustuspäätöstä sekä niihin liittyviä ohjeita. Yhteisö on ilmoittanut noudattaneensa seuraavia ohjeita:

|  |  |
| --- | --- |
| * Aran tuet hakuohje, pvm:
 |       |
| * Erityisryhmien asuntojen suunnitteluopas, pvm:
 |       |
| * Rakennuttamis- ja suunnitteluopas, pvm:
 |       |
| * Liite lainansaajan yleisistä velvollisuuksista hankkeessa, pvm:
 |       |

Raportti on tarkoitettu yksinomaan Toimeksiantajalle ja Aralle eikä muiden osapuolten pidä käyttää sitä eikä sitä pidä luovuttaa muille osapuolille. Aralla on kuitenkin oikeus luovuttaa tämä raportti muille viranomaisille rahoituksen valvontaa varten.

Raportti koskee vain alla yksilöidyn hankkeen kirjanpitoa ja hankkeen kustannusten kirjaamista toimeksiantajan taseen tileille mukaan lukien hanketta mahdollisesti koskevat korvaukset. Raportti ei koske Toimeksiantajan tilinpäätöstä kokonaisuutena.

## Toimeksiantajan velvollisuudet

Toimeksiantaja vahvistaa, että erikseen sovitut toimenpiteet ovat asianmukaisia toimeksi- annon tarkoitusta varten.

Toimeksiantaja on vastuussa oleva osapuoli ja vastaa hankkeen raportoinnista sekä oikeiden ja riittävien tietojen toimittamisesta tilintarkastajalle ja Aralle.

Toimeksiantaja ja kohteen rakennuttaja vastaavat hankkeen rakennusaikaisesta kirjanpidosta sekä siitä, että hankekirjanpidossa esitetyt **kustannukset kuuluvat hankkeelle**, ne on kohdennettu hankkeelle osapäätöksen liitteenä olevan hankinta-arvoerittelyn ryhmäjaon mukaisesti ja ne ovat rakentamiseen liittyviä kustannuksia. Toimeksiantaja vastaa hankkeen taloushallinnon järjestämisestä ja sen oikeellisuudesta kokonaisuudessaan.

## Toimeksiannon suorittajan velvollisuudet

Olemme suorittaneet erikseen sovittuja toimenpiteitä koskevan toimeksiannon kansainvälisen liitännäispalvelustandardin (ISRS) 4400 (uudistettu) *Erikseen sovittuja toimenpiteitä koskevat toimeksiannot* mukaisesti. Suoritimme toimeksiannossa Toimeksiantajan kanssa sovitut toimenpiteet ja raportoimme havainnot, jotka ovat toimenpiteiden tosiasiallisia tuloksia. Emme ota kantaa erikseen sovittujen toimenpiteiden asianmukaisuuteen.

Tämä toimeksianto ei ole varmennustoimeksianto. Siksi emme anna lausuntoa emmekä esitä varmennusjohtopäätöksiä.

Jos olisimme suorittaneet lisätoimenpiteitä, tietoomme olisi saattanut tulla muita seikkoja, joista olisimme raportoineet.

## Ammatillinen etiikka ja laadunhallinta

Olemme riippumattomia Toimeksiantajasta niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme toimeksiantoa, ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Tilintarkastaja/tilintarkastusyhteisö soveltaa kansainvälistä laadunhallintastandardia ISQM 1. Standardin mukaan tilintarkastusyhteisön on suunniteltava, otettava käyttöön ja pidettävä toiminnassa laadunhallintajärjestelmä, johon sisältyvät eettisiä vaatimuksia, ammatillisia standardeja sekä säädöksiin ja määräyksiin perustuvien sovellettavien vaatimusten noudattamista koskevat toimintaperiaatteet ja menettelytavat.

## Toimenpiteet ja havainnot

Olemme suorittaneet alla luetellut erikseen sovitut toimen­piteet, jotka liittyvät Aran seuraavalle rakennushankkeelle tekemiin päätöksiin sekä rakennushankkeen kokonaiskustannuksiin:

|  |  |
| --- | --- |
| * Yhteisön nimi ja y-tunnus:
 |       |
| * Aran antaman korkotukilainapäätöksen diaarinumero:
 |       |
| * Aran antaman investointiavustuspäätöksen diaarinumero:
 |       |
| * Vuosi, jolloin on kirjanpidossa aktivoitu ensimmäiset hankkeen kustannukset:
 |       |
| * Rakentamisen aloituskokouksen pvm:
 |       |
| * Rakennuskohteen valmistumispäivä:[[1]](#footnote-2)
 |       |
| * Asumisajan alkaminen rakennuksessa:
 |       |
| * Rakennushankkeen loppuhintahakemuksen hankinta-arvo erittelyn yhteissumma yhteensä:
 |       |
| * Arvonlisäveron käsittely vastaa Aran korkotukilainapäätöstä ja investointiavustuspäätöstä:
 |       |

Toimenpiteet on sovittu Toimeksiantajan kanssa toimeksiannon ehdoissa, jotka on päivätty

|  |
| --- |
|       |

### Hankekirjanpito

Sain käyttööni hankekirjanpitoa koskevan kuvauksen ja tein haastatteluja selvittääkseni,

* miten hankekirjanpito on toteutettu, ketkä ovat vastanneet toteutuksesta ja onko hankekirjanpidon tiedot täsmäytettävissä omistajan kirjanpitoon
* onko hankekirjanpito päätösten (korkotukilainapäätös, avustuspäätös, osapäätös) ja niiden liitteenä olevien ohjeiden mukainen
* onko kustannukset esitetty kirjanpidossa kustannuspaikkakohtaisesti
* onko hankinta-arvoerittelyn erien yksityiskohtainen sisältö todennettavissa kustannuslajikohtaisesti
* sisältyykö hankkeeseen yllättäviä kustannuksia tai muita tapahtumia ja onko niistä ilmoitettu Araan
* onko hankkeen kaikki kustannukset maksettu ja onko niitä vastaavat suoritteet saatu
* ovatko hankkeen kustannukset kirjattu kirjanpitoon arvonlisäverollisina tai onko hankkeesta saatu arvonlisäveropalautusta
* ovatko asuntojen määrät, tilaluettelon eri tilojen neliömäärät ja tilojen tarkoitus muuttuneet osapäätösvaiheessa Aralle esitetyistä ja onko niistä ilmoitettu Aralle
* onko yhteisö noudattanut vakuutustaan pakotteiden noudattamisesta

|  |  |
| --- | --- |
| Haastattelemani henkilö(t) | Nimi/nimet ja tehtävä      |
| Havainnot | Kuvaa yhteisön hankekirjanpitoa sitä koskevan kuvauksen ja haastattelun perusteella, miten hankekirjanpito on toteutettu vastaamalla kaikkiin yllä lueteltuihin kysymyksiin. Kuvaa mahdolliset poikkeavuudet.      |

### Urakkasopimus

Urakkasopimuksen osalta tarkastin

* ovatko kirjanpitoon kirjatut rakennusurakan kustannukset sopimuksen mukaisia
* perustuvatko rakennusurakan kustannukset hankekirjanpitoon ja yhteisön kirjanpitoon
* ovatko kustannukset syntyneet hankkeen kestoaikana suoriteperusteisesti Suomessa
* onko laskutettu lisä- ja/tai muutostöitä, jotka ovat aiheuttaneet lisäkustannuksia
* onko lisä- ja/tai muutostyöt esitetty ja selvitetty hankinta-arvoerittelyssä tai loppuhinta­­ilmoituksen erillisessä liitteessä
* perustuvatko lisä- tai muutostyöt sopimukseen.

|  |  |
| --- | --- |
| Urakkamuoto, urakoitsija ja urakkasopimuksen allekirjoituspäivä | Ilmoita hankkeen toteutuksessa käytetty urakkamuoto, hankkeeseen valittu urakoitsija ja urakkasopimuksen allekirjoituspäivä.      |
| Urakkasopimuksen kokonaiskustannusten määrä, € |       |
| Havainnot | [ ]  Rakennusurakan kustannukset ovat sopimuksen ja maksuerätaulukonmukaiset.[ ]  Rakennusurakan kustannukset perustuvat hankekirjanpitoon ja  yhteisön kirjanpitoon.[ ]  Kustannukset ovat syntyneet projektin kestoaikana suoriteperus-  teisesti Suomessa.Kuvaa mahdolliset poikkeavuudet:        |
| Lisä- ja/tai muutostyöt | Onko lisä- ja/tai muutostöitä tehty?[ ]  Kyllä[ ]  EiLuettele lisä- ja muutostyöt (tai liitä erillinen liite) ja niiden kustannukset:      [ ]  Lisä- ja muutostyökustannukset on avattu hankinta-arvoerittelyssä tai erillisessä liitteessä.[ ]  Lisä- ja muutostyökustannukset perustuvat sopimukseen. |

### Suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot

Suunnittelu- ja asiantuntijapalkkioiden osalta tarkastin,

* ovatko kirjanpitoon kirjatut suunnittelu- ja asiantuntijakustannukset sopimuksen mukaisia
* perustuvatko hankkeen suunnittelu- ja asiantuntijakustannukset hankekirjanpitoon ja

yhteisön kirjanpitoon

* onko hankkeessa laskutettu lisä- ja muutostöitä.

|  |  |
| --- | --- |
| Suunnittelu- ja asiantuntijakustannukset yhteensä, € |       |
| Havainnot | [ ]  Suunnittelu- ja asiantuntijakustannukset ovat sopimusten mukaiset.Kuvaa mahdolliset poikkeavuudet:       |
| Lisä- ja muutostöiden kustannukset, € | Lisä- ja muutostöistä on aiheutunut seuraavat kustannukset:       |

### Rakentamisajan rahoituskulut

Rakentamisajan rahoituskustannusten osalta tarkastin,

* + kohdistuvatko kirjanpidossa kirjatut hankkeen rahoituskustannukset ainoastaan rakentamisajalle
	+ onko kirjanpitoon kirjatut rahoituskustannukset todennettavissa pankin laskelmilta/ veloituksiin
	+ onko rakentamisajan rahoituskulu enintään korkotukilainan korkokulun suuruinen, vaikka olisi käytetty muuta rahoitusta
	+ millä varoilla rakentamisajan kustannukset on rahoitettu (esimerkiksi onko nostettu rakentamisaikana korkotukilainaa ja/tai investointiavustusta, onko käytetty yhteisön kassavaroja, onko nostettu ulkopuolista lainaa vai onko omistaja antanut lainaa)
	+ miten on rahoitettu kohteen mahdolliset liiketilat tai tukirahoituksen ulkopuolelle jätetyt kohteen kustannukset (ei-lainoitettavat kustannukset), mitä rahoituskuluja näistä on muodostunut
	+ onko hankkeelle avattu oma pankkitili, mistä on maksettu rakennusajan kustannukset ja jolle on saatu avustukset sekä korkotukilaina.
	+ jos hankkeelle ei ole avattu omaa pankkitiliä, onko myös tase-erille oma kustannuspaikka

|  |  |
| --- | --- |
| Ara tilojen rahoituskulut, € |       |
| Ei-lainoitettavien kustannusten rahoitusmuoto | Rakentamisajan ei-lainoitettavat kustannukset on rahoitettu seuraavilla varoilla: [TÄYDENNÄ, esimerkiksi, onko käytetty kassavaroja ja minkä toiminnan varat ovat kyseessä, onko nostettu ulkopuolista lainaa vai onko omistaja antanut lainaa.]       |
| Ei-lainoitettavien kustannusten rahoituskulut, € |       |
| Rakentamisaika | pp.kk.vvvv-pp.kk.vvvv      |
| Havainnot | [ ]  Rahoituskulut kohdistuvat ainoastaan rakentamisajalle. Rakentamisajan kustannukset on rahoitettu seuraavilla varoilla: [TÄYDENNÄ, esimerkiksi onko otettu korkotukilainaa ja/tai investointiavustusta, onko käytetty kassavaroja, onko nostettu ulkopuolista lainaa vai onko omistaja antanut lainaa.]      [ ]  Hankkeelle on avattu oma pankkitili tai oma kustannuspaikka, myös tase-erille, mistä maksetaan rakennusajan kustannukset ja jolle on maksettu avustukset sekä korkotukilaina.Kustannuspaikan numero:      Kuvaa mahdolliset poikkeavuudet:       |

### Rakennuttamiskulut

Rakennuttamiskulujen osalta tarkastin**,**

* ovatko rakennuttamiskulut rakennuttamispalvelusopimuksen mukaiset
* onko rakennuttaminen tehty omana työnä vai ostettu kokonaan ulkopuoliselta rakennuttajalta
* ovatko rakennuttamiskulut osapäätöksessä vahvistetun mukaiset
* onko ulkopuolinen rakennuttaja laskuttanut lisätöistä
* onko talotekniikkatöiden valvontasopimus tehty ja ketkä ovat sen solmineet.

|  |  |
| --- | --- |
| Ulkopuolisen rakennuttajan kanssa solmitut sopimukset | Luettele ulkopuolisen rakennuttajan kanssa solmitut sopimukset ja niiden euromäärät:      |
| Rakennuttamiskulut yhteensä, € |       |
| Havainnot | [ ]  Rakennuttamiskulut ovat rakennuttamispalvelusopimuksen mukaiset.[ ]  Kulut ovat osapäätöksessä vahvistetun mukaiset.Kuvaa mahdolliset poikkeavuudet:      Onko ostettu ulkopuolisia palveluja?[ ]  Kyllä, mitä      [ ]  Ei |
| Talotekniikka-töiden valvonta­sopimus | Luettele talotekniikkatöihin liittyvät valvontasopimukset ja niiden euromäärät sekä ilmoita sopimusosapuolet:       |

### Liittymäsopimukset

Liittymäsopimusten osalta tarkastin,

* onko liittymäsopimukset tehty hankkeelle
* perustuvatko liittymälaskut sopimuksiin.

|  |  |
| --- | --- |
| Liittymäsopimusten kustannukset yhteensä, € |       |
| Havainnot | [ ]  Liittymälaskut perustuvat sopimuksiin.Kuvaa mahdolliset poikkeavuudet:      [ ]  Liittymäsopimusten kustannukset vastaavat loppuhintailmoituksen hankinta-arvoerittelyn tietoja |

### Maapohjakustannukset

Maapohjakustannusten osalta tarkastin,

* perustuuko tontin ostohinta kauppakirjaan tai tontin vuokra rakentamisajalta tontinvuokrasopimukseen (jos tontti on vuokrattu ennen rakennuttamisen alkamista, hyväksytään tontinvuokra hankkeen kustannukseksi ainoastaan 3 kk:n ajalta ennen rakentamisen alkua)
* jos yhteisö hankkii tontin osakeyhtiökauppaan sisältyvänä tai yhteisö on asunto-osakeyhtiö, niin
	+ perustuuko tontin ostohinta tontin kauppakirjaan vai asunto-osakeyhtiön osakkeiden kauppahintaan
	+ vastaako osakkeiden kauppahinta tontin ostohintaa
	+ onko asunto-osakeyhtiön taseessa tontin osalta tehty arvonkorotuksia
	+ onko tontin ostohinta kokonaan maksettu
	+ onko tontin varainsiirtovero maksettu
	+ onko kiinteistöveron määrä huomioitu vain rakentamisajalta
	+ onko maksettu maankäyttösopimuskorvauksia
	+ onko maksettu muita toteutuneita maapohjakustannuksia.

|  |  |
| --- | --- |
| Maapohjaan liittyvät allekirjoitetut sopimukset (kauppakirjat tai tontinvuokra- sopimukset) |       |
| Maapohjakustannukset, € |       |
| Tontin ostohinta, € |       |
| Havainnot | [ ]  Tontin ostohinta perustuu kauppakirjaan tai tontin vuokra rakentamisajalta tontinvuokrasopimukseen[ ]  Tontin ostohinta perustuu asunto-osakeyhtiön osakkeiden kauppahintaanVastaako osakkeiden kauppahinta tontin ostohintaa?[ ]  Kyllä[ ]  EiOnko asunto-osakeyhtiön taseessa tontin osalta tehty arvonkorotuksia?[ ]  Kyllä[ ]  Ei[ ]  Tontin ostohinta on kokonaan maksettu, €      [ ]  Tontin varainsiirtovero on maksettu, €      [ ]  Kiinteistöveron määrä on huomioitu vain rakentamisajalta, €      Kuvaa mahdolliset poikkeavuudet:      [ ]  Tontista on maksettu maankäyttösopimuskorvauksia[ ]  Kyllä, seuraavasti:      [ ]  EiOnko muut toteutuneet maapohjakustannukset maksettu?[ ]  Kyllä, seuraavasti:      [ ]  Ei |

### Muut hankkeen saamat avustukset ja hyvitykset

Hankkeen saamien avustuksien ja hyvityksien osalta tarkastin,

* onko saatu myöhästymiskorvauksia
* tontinkauppahinnasta tai tontinvuokrasta saadut alennukset ja korvaukset tai palautukset
* muut julkisyhteisöiltä saadut avustukset (Stea, valtio, kunta, Ara)
* onko saaduista avustuksista tai muista korvauksista ilmoitettu Aralle
* onko saadut korvaukset kirjattu kirjanpidossa hankkeen kustannuspaikalle ja huomioitu hankkeessa kustannuksia vähentävänä eränä

|  |  |
| --- | --- |
| Hankkeen saamat avustukset ja hyvitykset | Luettele hankkeen saamat avustukset ja hyvitykset ja niiden euromäärä:      |
| Muu hyvitys rakennuttamiskustannuksiin | Onko yhteisö saanut kohteen rakentamiskustannuksiin euromääräisen hyvityksen, esimerkiksi kunnalta?[ ]  Kyllä[ ]  EiHyvityksen määrä:      Onko euromääräinen hyvitys kirjattu hankintamenon vähennykseksi?[ ]  Kyllä[ ]  Ei |

### Rakennusurakan kilpailuttaminen

Tein haastatteluja selvittääkseni, onko rahoituksen saaja noudattanut kilpailutusedellytyksiä, joista on säädetty korkotukilaissa. Uudisrakentamisen ja perusparantamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, mikäli Ara ei ole myöntänyt niihin poikkeusta.

|  |  |
| --- | --- |
| Haastattelemani henkilöt | Nimi/nimet ja tehtävä      |
| Havainnot | Onko rakennusurakka kilpailutettu?[ ]  On[ ]  Ei ole Kuvaa mahdollinen kilpailuttamismenettelyn noudattamatta jättäminen:       |

### Hankkeen omarahoitusosuus

Selvitin, miten hankkeen omarahoitusosuus on rahoitettu ja vastaako se korkotukilainapäätöstä.

|  |  |
| --- | --- |
| Hankkeen oma-rahoitusosuus, € |       |
| Havainnot | Kuvaa, miten hankkeen omarahoitusosuus on rahoitettu, milloin se on maksettu hankkeen pankkitilille ja miten se vastaa korkotukilainapäätöstä:        |

### Arvonlisäverotus

Selvitin,

* onko yhteisö saanut arvolisäveropalausta tai hakemassa arvolisäveron palautusta
* onko arvolisäveron vähennykset käsitelty kirjanpidossa asianmukaisesti
* onko kohde vuokrattu/välivuokrattu hyvinvointialueelle, kunnalle, kuntayhtymälle

|  |  |
| --- | --- |
| Hankkeen arvon-lisäveron palautukset, € |       |
| Havainnot | Onko yhteisö saanut kohteen rakentamiskustannuksista arvonlisäveropalautukset?[ ]  Kokonaan[ ]  Osittain[ ]  EiPalautusten määrä:      Onko arvonlisäveropalautukset kirjattu hankintamenon vähennykseksi?[ ]  Kyllä[ ]  Ei [ ]  Kohde on vuokrattu/välivuokrattu hyvinvointialueelle, kunnalle, kuntayhtymälle |

### Loppuhinnan hankinta-arvoerittely

Sain käyttööni hankinta-arvoerittelyn hankekirjanpidossa ilmoitetuista kustannuksista ja suoritin alla mainitut toimenpiteet. Selvitin valittujen kustannusten osalta,

* + perustuvatko hankinta-arvoerittelyn kustannukset rahoituksen saajan hankekirjanpitoon
	+ ovatko ne hankkeen toteutusaikana suoriteperusteisesti syntyneitä
	+ ovatko niiden perusteena olevat menot arvonlisäverottomia
	+ sisältävätkö hankinta-arvoerittelyn kustannuserät sen nimikkeen mukaisia kustannuksia
	+ perustuvatko ostetut palvelut laskuun ja onko laskut maksettu

Olen arvioinut, onko läpikäymäni kustannukset hyväksytty rahoituksen saajan hyväksymiskäytäntöjen mukaisesti.

Yhteisö ja rakennuttaja molemmat vastaavat siitä, että hankinta-arvoerittelyssä esitetyt kustannukset ovat hankkeesta aiheutuneita kustannuksia ja ne liittyvät tarkastettavaan rakennushankkeeseen. Mikäli läpikäynnissä tietooni on tullut muita kustannusten hyväksyttävyyteen liittyviä seikkoja, olen raportoinut niistä alla olevien havaintojeni yhteydessä.

|  |  |
| --- | --- |
| Havainnot | [ ]  Hankinta-arvoerittelyn kustannukset perustuvat yhteisön hanke-kirjanpitoon[ ]  Hankinta-arvoerittelyn kustannukset ovat syntyneet hankkeen toteu- tusaikana suoriteperusteisesti [ ]  Hankinta-arvoerittelyn kustannusten perusteena olevat menot ovat arvonlisäverottomia [ ]  Hankinta-arvoerittelyn kustannuserät sisältävät sen nimikkeen mukai-sia kustannuksia [ ]  Ostetut palvelut perustuvat laskuun ja laskut on maksettuOnko kustannukset hyväksytty rahoituksen saajan hyväksymiskäytännön mukaisesti?[ ]  Kyllä[ ]  EiKuvaa mahdolliset poikkeavuudet:       |

### Tilintarkastajan/tilintarkastusyhteisön veloitus toimeksiannosta

Toimeksiannosta veloitettu maksu huomioidaan Aran tarkistuspäätöksellä. Suoritettu maksu lisätään hankkeesta aiheutuneisiin hyväksyttäviin kustannuksiin Aran päätöskäsittelyn yhteydessä. Toimeksiantajaa pyydetään tarvittaessa toimittamaan maksutosite suoritetusta maksusta.

|  |  |
| --- | --- |
| Toimeksiannosta veloitettu maksu, € | Tilintarkastajan/tilintarkastusyhteisön toimeksiannon veloitus:       |

Päiväys ja allekirjoitus

|  |  |
| --- | --- |
| Paikka ja aika |       |
| HT/JHT/KHT/X:n allekirjoitus |  |
| HT/JHT/KHT/X:n nimenselvennys |       |
| Puhelinnumero ja sähköpostiosoite |       |
| Tilintarkastusyhteisön osoite ja puhelinnumero |
|       |

1. Päivämäärä, jolloin kunnan rakennusvalvontaviranomainen on todennut, että rakennus voidaan käyttöönottaa. [↑](#footnote-ref-2)