



Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus

Riskipainotteisesta arvioinnista

Tilintarkastusta tuntevien keskuudessa on ainakin melko yleisesti kritisoitu toiminnantarkastussäännöstöä. Kiinteistöalalla säännöstöä, joka sallii pienille yhtiöille käyttää tilintarkastajan sijaan toiminnantarkastajaa, on puolustettu paitsi HTM- ja KHT-tarkastajien riittämättömyydellä myös sillä, että ”ammattimaistenkin tilintarkastusten jäljiltä on toisinaan todettu merkittäviä virheitä, esimerkiksi lainausperinnässä”.

Argumentti on kestävä. Ei juuri kukaan katsoe perustelluksi vapauttaa pienempienkin lääkäriä vaativien hoitollisten toimenpiteiden – puhumattakaan suuremmista – tekemistä, vaikka laillistetut lääkäritkin joskus tekevät hoitovirheitä.

Tästä huolimatta kannattaa pohtia, olisiko tämän asunto-osakeyhtiölain säätämisen yhteydessä usein esitetyn kritiikin johdosta syytä itsetutkiskeluun tilintarkastusalalla.

Olisiko merkittävimpien virheiden läpi pääsemisen mahdollisuutta pienennettävissä korostaen lisää riskipainotteisuutta?

1. Olisiko esimerkiksi jälkilaskelmien ja lainauslaskelmien osalta aihetta allekirjoittavan tarkastajan suorittaa lainausuustilanteen kehityksen kokonaisarvio. Voitaisiin hyvin lyhyessä ajassa pyrkiä varmistamaan, ettei esimerkiksi sinänsä huolellisuuteen pyrkineessä rutiinitarkastuksessa ole tapahtunut olennaista virhettä. Esimerkiksi vain prikattu isännöitsijätoimistossa tehtyjä laskelmia huomaamatta, että vaikka luvut näyttäisivät täsmävän kirjanpitoon, on laskentatavassa virheitä:

- Ensimmäinen lainauslaskelma osoitti 10 €/m², vaikka hankeosuus, joka oli peritty puolta vuotta aiemmin oli ollut 30 €/m². Syynä oli se, että lainauslaskelma oli laadittu kaikkien osakehuoneistojen pinta-alalla jakaen, vaikka hankeosuutensa oli suorittanut 2/3 pinta-alasta.
- Lainauslaskelma perustui 10.000 € liian pieneen summaan. Syynä oli se, että tuon suuruinen laskentahetkelle ajoittuva lyhennys pienensi lainamäärää, mutta lyhennys oli jäänyt ottamatta huomioon lainauslaskelman menoissa.
- Lainanantaja oli ilmoittanut korkotasomuutoksista yhtiölle vain osasta muutoskohtia. Lainauslaskelma oli laadittu saatujen ilmoitusten mukaan vertaamalla todella perittyjen korkojen todellisiin tasojen muutoksiin. Tästä syystä oli lainausuus €/m² pienentynyt jaksolla jopa enemmän kuin vastiketta oli jaksolla peritty €/m².

Nopea lainauskehityksen karkea loogisuuden tarkastus:

Paljonko on ajanjaksolla kerätty vastiketta €/m²? Mikä on koron suuruusluokka €/m² ajanjaksolla korkotason perusteella laskettuna?

Olisi näissä tapauksissa paljastanut, että jokin laskelmissa mättää.

2. Kiinteistörasitteisiin liittyvät asiat ovat edelleen erittäin usein puutteellisesti esitetty tai kokonaan laiminlyöty. Käytännön tilintarkastuksissa tämä nostaa riskiä virheiden läpi pääsemiseen.

Esimerkkinä taloyhtiö, joka oli korjannut pihamuurin: Entisen hallituksen jäsenen tultua myöhemmin ulkomaankomennusvuosiltaan ja kysyessä, miten hankalaa oli ollut saada naapuriyhtiö maksamaan puolet kustannuksista, huomattiin, että 5.000 € taitaa olla kiven alta kaivettavaa nyt vuosi toteutuksen jälkeen, kun etukäteen asioista sopiminenkin oli kuulemma aiemmin ollut hankalaa.

Kyseessä ei siis rasitteiden osalta ole taloyhtiön kannalta vain siitä, että maksajapuolella on puutteellisesti tietoa rasitteista. Kyse on myös siitä, että perintä saattaa unohtua kokonaan siihen oikeutetulta yhtiöltä.

3. Olennaisimpien riskien osalta olisi suotavaa myös ryhtyä harkitsemaan ennakoivaa tilintarkastusta. Erityisesti tämä tarve korostuu niissä yhtiöissä, joissa hoito- ja pääomavastikeperusteet poikkeavat olennaisesti toisistaan: Niissä on tilintarkastus huomattavasti helpompaa, jos varmistetaan jo etukäteen, että yhtiö hankkii asiantuntevan tulkinnan yhtiöjärjestysmääräyksen soveltamisesta jo ennen hankkeen rahoituksesta päättämistä.

Käytännössä on osoittautunut erittäin hankalaksi saada jälkikäteen korjausta virheelliseen osakkaiden väliseen rahoitusjakoon. Saavutetusta edusta kun on vaikea luopua, vaikka se olisi laitonkin. Lisäksi asiaan liittyvä laaja puoliharmaa tulkinta-alue tekee taistelun katkeraksi. Ja sittenkin, kun asia on saatu periaatteessa oikaisukuntoon, on jäljellä vaativa uudelleenlaskenta.

4. Merkittävä osa riskiperusteista tarkastusta on myös yksityiskohtainen kirjanpito tapahtumien, tositteiden ja pankkitapahtumien vertaaminen. Tältä osin lienee tarvetta perusteelliseen pohdintaan alalla: Mikä on riittävää, jotta voidaan todeta noudatetun tarpeellista skeptisyyttä, silloinkin jos myöhemmin paljastuu väärinkäytöksiä.



Osana tilintarkastuksiin liittyvien riskien vähentämisyrittämyksiä kannattaa meidän tilintarkastajien edistää myös hallituksen jäsenten tietämystä merkittävistä asioista. Vuoden vaihteessa ilmestyy suppea julkaisu ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TILINPÄÄTÖS – Toimintaohjeita hallituksen jäsenille. Se pyrkii osaltaan edistämään hallituksen jäsenten ymmärrystä siitä, että heidän on syytä valmistautua tilinpäätöskokouksiin. Sekä ennen kaikkea, että heidän panoksellaan on todella merkitystä niin tilinpäätöksen tason kuin taloyhtiön päätöksenteon kehittämässä. Isännöitsijätoimistojen kiireestä tms. aiheutuneet merkittävät tilinpäätösvirheet ja puutteet olisi valppaan ja tervejärkisen hallituksen jäsenen usein ollut mahdollista huomata.

HTM Ilkka OT Tähtinen