

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Asunto-osakeyhtiö Sotilan yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet Asunto-osakeyhtiö Sotilan kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2010. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja isännöitsijän vastuu

Hallitus ja isännöitsijä vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että ne antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja isännöitsijä siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä ja siitä, ovatko hallituksen jäsenet tai isännöitsijä syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan taikka rikkoneet asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Ehdollisen lausunnon perustelut

Osakashallinnassa olleeseen liiketilään on uusittu tilikaudella ilmastointilaitteet yhtiön toimesta.. Kyseinen 10.000 euron meno olisi yhtiöjärjestyksen perusteella kuulunut osakkaan maksettavaksi. Osakas on mennyt konkurssiin ja todettu varattomaksi.

Ehdollinen lausunto

Lausuntonamme esitämme, että lukuun ottamatta edellisessä kappaleessa kuvatun seikan vaikutusta tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Huomautus

Huomautuksena esitämme, että ehdollisen lausunnon perusteluissa kuvatun seikan osalta yhtiöjärjestystä ei ole noudatettu, eikä tilinpäätöstä ja toimintakertomusta ole laadittu Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti.

TAUSTAA MUKAUTETULLE TILINTARKASTUSKERTOMUKSELLE

Ehdollinen lausunto on terminä jossain määrin harhaanjohtava (kyseessä ei oikeastaan ole ehdollisuus (taustalla on englanninkielinen tilintarkastusstandardin termi "qualified")),

1. Lausunto olisi ollut erilainen jos:
 - a. Yhtiön johto olisi alun perin esittänyt tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen toisin.
 - b. Yhtiön johto olisi muuttanut tilinpäätöstä ja toimintakertomusta tilintarkastajan huomautettua, että ilmastointilaitteet (ja eräät muutkin vain kyseisessä liikehuoneistossa ajankohtaiset) oli yhtiöjärjestyksessä osoitettu osakkaan vastuulle.
2. Yhtiössä oli kuitenkin päädytty tilintarkastajan otettua asian esille siihen, ettei käytettävissä olevan ajan puitteissa haluttu muuttaa tilinpäätöspakettia.
3. Jos kyseinen 10.000 euroa olisi esitetty tilinpäätöksessä saatavina ja todettu toimintakertomuksessa mistä se johtuu ja kerrottu avoimesta vallitseva asiantila, olisi mukautus muuttunut:
 - a. Tällöin olisi annettu oikea ja riittävä kuva, joten tilintarkastuskertomuksessa ei olisi tarvinnut kritisoida puutteellisen kuvan antamisesta. Kyseessä olisi ollut "vain" yhtiöjärjestyksen rikkomus, josta sinänsä on lain mukaan pakollista tehdä huomautus tilintarkastuskertomuksessa. (Yhtiökokouksen pohtiessa vastuuvapauskysymystä kertomuksen perusteella on tilanne se, että isännöitsijä oli toiminut itsenäisesti asiassa: Hän oli arvioinut korjausbudjetin kestävän yllättävänä ilmenneen ilmastointilaitteusinnan toteutuksen, eikä ollut aikanaan paneutunut yhtiöjärjestyksen ao. määräykseen, vaan toteutti käsityksensä mukaan yhtiölle kuuluvaa tarpeellista rutiinitoimenpidettä. Hallitus ei siis ollut sinänsä myötävaikuttanut menojen syntyyn, vaan kuullut vain jälkikäteen tilanteesta. Vastuuvapauskanta yhtiökokouksessa kohdistuisi ainoastaan isännöitsijään.)

Jos yhtiökokous olisi aikanaan edellyttänyt tilintarkastajan lausuvan myös vastuuvapausasiasta, olisi em. olosuhteissa ollut perusteita esittää hallitukselle vastuuvapautta puoltavaa lausumaa: Isännöitsijä oli toiminut kesälomakaudella ilmi tulleen ongelman osalta ripeästi ja tiedottanut asiasta hallitukselle vasta seuraavan, marraskuisen, hallituksen kokouksen talousarviokommentoinnin yhteydessä.

Tosin hallitukseen ei ollut huomannut yhtiöjärjestysasiaa ja sikäli senkin vastuulla saattaisi periaatteessa olla, ettei osakkaalta ryhdytty perimään edes tuolloin ko. summaa. Tilintarkastuksessa kuitenkin todettiin, ettei perimisen käynnistäminen tuolloin enää olisi parantanut taloyhtiön tilannetta, koska osakas oli jo syyskuussa asetettu konkurssiin ja sittemmin todettu varattomaksi. Osakkeet olivat vaihtaneet omistajaa marraskuun lopulla pantinhaltijan myytyä ne.

Tämä esimerkki havainnollistaa, miten tärkeätä on, että yhtiö johto on paneutunut mm. yhtiöjärjestykseen ja rasite- ym. sopimukseen tutustumalla taloyhtiön pysyvien tietojen mahdollisiin erityispiirteisiin. Niihin kuuluvat em. yhtiön sisäisen korjaus- ja kunnossapitovastuun lisäksi mm. yhtiön ja naapurikiinteistöjen väliset kiinteistörasite- ym. sopimukset: Yhtiöllä saattaa olla esimerkiksi yhteisen pihamuurin osalta oikeus veloittaa määräosa korjaus- tai uusintakustannuksista naapuriyhtiöltä.

Mukautettujen tilintarkastuskertomusten osalta on syytä harkita asiantuntijan kanssa, millaisesta tilanteesta on kyse:

Yhtiöjärjestyksen tai lain vastaisuudesta raportoiminen on pakollista tilintarkastuskertomuksessa, mutta se ei aina välttämättä osoita korvausvelvollisuuden olemassa oloa.

Esimerkkinä tilanne, jossa yhtiön johto on ryhtynyt toimivaltarajoihin nähden liian laajaan, mutta sinänsä kiistatta välttämättömään korjaushankkeeseen ilman yhtiökokouskäsitelyä: Jos todetaan, että korjauksen taso, kilpailutus ym. on kunnossa, ei korvattavaa vahinkoa ole syntynyt, jolloin vastuuvapauden myöntämisellekään ei ole estettä.

Usein asian luonteen selkiinnyttämiseen riittää yhtiön johdon keskustelu tilintarkastajan kanssa tai selventävä kirje tilintarkastajalta.