



PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS

Tilintarkastusrengas Oy:n ja HT Kai Salmivuoren toiminta Asunto Oy Nuottapolku 9 Bostads Ab:n tilintarkastuksessa

Tilintarkastuslautakunnan päätös 4.10.2022

Päätöksen diaarinumero: PRH/1103/10000/2022

Asian vireilletulo

PRH:n tilintarkastusvalvonta on saanut Asunto Oy. Nuottapolku 9 Bostads Ab:n (jäljempänä asunto-osakeyhtiö tai AsOy Nuottapolku 9), asiamiehenään asianajaja Timo A. Järvinen, 29.3.2022 päivätyn ilmoituksen (kantelun) siitä, että HT Kai Salmivuori on ilmoittajan mielestä toiminut moitittavasti asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksessa ja aiheuttanut laiminlyönneillään asunto-osakeyhtiölle vahinkoa. Tilintarkastusvalvonta on tuonut asian tutkinta-asiana tilintarkastuslautakunnan päätettäväksi.

Käsittelyn rajaus

Tilintarkastuslain 7 luvun 3 §:n 4 momentin mukaan tilintarkastusvalvonta ei saa ottaa tutkittavaksi tilintarkastajan toimintaa, jos tapahtumista on kulunut enemmän kuin kuusi vuotta. AsOy Nuottapolku 9:n tilikausien 2014 ja 2015 tilintarkastuskertomukset on annettu aikaisemmin kuin kuusi vuotta siitä, kun tilintarkastusvalvonta on ottanut Salmivuoren toiminnan tutkittavakseen. Tämän vuoksi tutkinta on rajattu koskemaan tilikausia 2016-2019.

Ilmoittajan moitteet (Käsittelyn ajallisen rajauksen vuoksi päätöksessä ei referoida tilikausiin 2014 ja 2015 kohdistuvia ilmoittajan yksityiskohtaisia moitteita)

Ilmoittaja on kertonut, että AsOy Nuottapolku 9 on Helsingin Munkkiniemessä sijaitseva 12 huoneiston kerrostaloyhtiö. Tilintarkastusrengas Oy, päävastuullisena tilintarkastajanaan HT Kai Salmivuori, on toiminut asunto-osakeyhtiön tilintarkastajana tilikaudet 2014–2019.

Asunto-osakeyhtiössä on suoritettu kyseisellä aikavälillä muun muassa julkisivu- ja pohjaviemärikorjaushankkeet. Asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa ja taloushallinnossa on ilmennyt jälkikäteen näiden hankkeiden kustannusten ja rahoituksen osalta lukuisia epäselvyyksiä ja virheellisyksiä. Lisäksi asunto-osakeyhtiön tileiltä on havaittu tehdyn isännöitsijän toimesta määrältään merkittäviä perusteettomia maksuja erityisesti vuosina 2014-2019.

Asunto-osakeyhtiö on joutunut selvittämään uudelleen vuosien 2014–2019 julkisivu- ja pohjaviemärikorjaushankkeiden kustannukset sekä niiden rahoittamisen. Lisäksi osakkeenomistajien kyseisten hankkeiden rahoittamiseksi maksamat suoritukset on jouduttu käymään uudelleen läpi niiden oikeellisuuden varmistamiseksi pankkitapahtumien ja kirjanpitomateriaalien avulla. Selvitykset ovat osoittaneet hankkeiden kokonaiskustannukset aiemmin lasketuista poikkeaviksi, mikä on johtanut tarpeeseen päättää uudelleen hankkeiden kustannusten jakamisesta eli osakkeenomistajien hankeosuuksista.

Myös asunto-osakeyhtiön aiemman isännöitsijän tekemien perusteettomien veloitusten yksilöimiseksi isännöitsijän asunto-osakeyhtiölle osoittama laskutus sekä laskuihin liittyvä rahaliikenne on jouduttu käymään kokonaisuudessaan läpi kirjanpitoon liittyvän aineiston eli erityisesti kirjanpitoraporttien, tilitapahtumien, tilinpäätösten ja hallinnollisten asiakirjojen osalta.

Asunto-osakeyhtiössä on teetetty havaittujen epäselvyyksien vuoksi ulkopuolisen asiantuntijan (Veromo Oy) toimesta selvitys kirjanpitoon ja taloushallintoon liittyvistä epäselvyyksistä tilikausilta 2013–2020. Selvityksen seurauksena asunto-osakeyhtiö on joutunut oikaisemaan lukuisia kirjanpidon ja taloushallinnon aikaisia virheitä vuosien 2014–2019 osalta.

Selvityksissä tehdyistä havainnoista

Selvityksissä havaitut keskeisimmät laiminlyönnit ja virheet ovat tilikausittain seuraavat.

Tilikausi 1.1.-31.12.2016

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen perusteella pohjaviemärihankkeesta ei ole laadittu hankelaskelmaa. Lisäksi vastikerahoituslaskelmassa pääomavastikkeen (pääomavastike 4) osalta todetaan, että lainaa ei ole nostettu, mutta tästä huolimatta pääomavastikkeeseen liittyy korkokuluja. Talousarviovertailussa ei ole myöskään vertailua korjaushankkeista.

Asunto-osakeyhtiön pääkirjassa on alkutilikauden perusteella edelleen merkittävä määrä kulukirjauksia ja rahoitustapahtumia entisen isännöitsijän omistamille ja edustamille yrityksille Arvoisännöinti, Arvolahti-isännöinti Oy ja ARVOtek Oy sekä lopputilikaudesta MTR-isännöinti Oy:lle.

Lisäksi asunto-osakeyhtiön korjaushankkeiden limiittilejä on käytetty koko ajan korjaushankkeiden lisäksi myös muihin hoitokuluihin ja tilisiirtoihin eri pankkitilien välillä. Tämän seurauksena asunto-osakeyhtiön hoito- ja pääomamenot ovat sekoittuneet. ARVOtek Oy:n laskuja on maksettu edelleen ilman ennakonpidätystä. Vastikeoikaisu tilinpäätöksessä on myös esitetty erikoisesti (liitetiedoissa maininta luvattu maksaa 2017).

Tilikausi 1.1.-31.12.2017

Tilinpäätös ja toimintakertomus osoittavat, että 2016 tilinpäätöksessä oikaistut pääomavastikkeet palaavat vastikelaskelmiin. Valmistuneesta pohjaviemärihankkeesta ei ole hankelaskelmaa tai muutakaan informaatiota tilinpäätöksessä. Talousarviovertailussa ei ole tehty vertailua korjaushankkeesta. Hankeosuussuorituksia (lainaosuussuorituksia) ei ole eritelty tuloslaskelmassa erikseen.

Vaikka pääkirjan perusteella merkittäviä hankeosuussuorituksia (lainaosuussuorituksia) on suoritettu, niistä ei ole tehty asianmukaisia laskelmia eikä tehdyillä suorituksilla ole lyhennetty yhtiölainaa. Myöskään vastikepalautuksia (vuoden 2016 tilinpäätös) ei ole suoritettu.

Entisen isännöitsijän omistaman ja asunto-osakeyhtiön isännöintitoimistona 1.10.2017 aloittaneen TN Hallinto Oy:n laskuja on maksettu ilman ennakonpidätystä. Ennakonpidätys olisi tullut suorittaa, koska TN Hallinto Oy ei ole koskaan rekisteröitynyt ennakkoperintärekisteriin.

Tilikausi 1.1.-31.12.2018

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen osoittaman mukaisesti asunto-osakeyhtiön pääomavastikkeiden rahastointi on ollut verotuskäytännön vastainen eikä isännöitsijä ole allekirjoittanut toimintakertomusta.

TN Hallinto Oy:n laskuja on maksettu edelleen ilman ennakonpidätystä. Myöskään vastikepalautuksia (tilinpäätös 2016) ei ole suoritettu.

Isännöitsijäpalveluiden kuluveloituksesta ei ilmene selkeästi laskuttajatahoa eli mikä isännöintiyritys on tosiasiaa laskuttanut isännöintipalvelusta.

Tilikausi 1.1.-31.12.2019

Tilinpäätös ja toimintakertomus osoittavat, ettei asunto-osakeyhtiön maalämpöhankeesta ole laadittu lainkaan hankelaskelmaa tilinpäätökseen eikä talousarviovertailussa ole vertailua korjaushankkeesta. Pääomavastikkeiden rahastointi on vallitsevan verotuskäytännön vastainen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset puuttuvat.

Pääkirjan perusteella merkittävä määrä (noin 9 000 euroa) TN Hallinto Oy:n laskuja on merkitty saatavaksi (tilit 1771 ja 1772) ja TN Hallinto Oy:n laskuja maksettu edelleen ilman ennakonpidätystä.

Lisäksi asunto-osakeyhtiön korjaushankkeiden limiittilejä on käytetty koko ajan korjaushankkeiden lisäksi myös muihin hoitokuluihin ja tilisiirtoihin eri pankkitilien välillä. Tämän seurauksena asunto-osakeyhtiön hoito- ja pääomamenot ovat sekoittuneet. Myöskään vastikepalautuksia ei ole suoritettu.

Pyyntö tilintarkastajan toiminnan selvittämisestä

Asunto-osakeyhtiön näkemyksen mukaan kirjanpidon huomattavat puutteet ja virheellisyys ovat olleet luonteeltaan sellaisia, että tilintarkastajan olisi tullut niihin asianmukaisesti hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettujen tilintarkastuksen yhteydessä puuttua. Virheet ja puutteet olisivat olleet tilintarkastajan havaittavissa jo pelkästään vastikelaskelmien asianmukaisen tarkastamisen kautta. Tilintarkastajan toimesta tapahtuva tilitapahtumien riittävä läpikäynti yhdessä kirjanpidon puutteiden selvittämisen kanssa olisi toisaalta mahdollisesti myös paljastanut tilintarkastajalle isännöitsijän väärinkäytökset.

Kirjanpidon puutteiden ja virheiden määrä on ollut selvityksistä ilmenevästi poikkeuksellisen runsas sekä havaittujen virheiden ja ongelmien luonne asunto-osakeyhtiön toiminnan kannalta olennainen. Puutteellisuuksissa on ollut kyse nimenomaan sellaisista perustavanlaatuisista seikoista, joiden oikeellisuuden tarkastamiseksi ja havaitsemiseksi pieni maallikkohallituksesta koostuva asunto-osakeyhtiö ylipäänsä valitsee ammattimaisen tilintarkastajan.

Asunto-osakeyhtiön talouden hoito- ja pääomapuolen sekoittuminen edellä kuvatulla tavalla on ammattilaisen havaittavissa jo kirjanpidon hyvin pintapuolisen tarkastamisen kautta, vaikka maallikkohallituksen onkin asiaa lähes mahdotonta havaita ja siihen puuttua. Tilintarkastaja on osapuolten välisissä keskusteluissa vedonnut kuitenkin vahvasti siihen, että yhtiön hallituksen olisi tullut kirjanpidon puutteet ja virheet havaita, vaikka ammattimainen tilintarkastaja ei ole siihen itse kyennyt huolimatta virheiden toistumisesta vuodesta toiseen. Tilintarkastajan näkemyksen vuoksi asunto-osakeyhtiö joutuu saattamaan tilintarkastajan vahingonkorvausvastuuta koskevan asian tuomioistuimen käsiteltäväksi.

Esitettyyn vedoten asunto-osakeyhtiö on pyytänyt PRH:ta tutkimaan, onko Tilintarkastusrenkas Oy päävastuullisena tilintarkastajanaan HT Kai Salmivuori toiminut tilintarkastuslain edellyttämällä tavalla asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen tilikausien 2014–2019 osalta suorittaessaan.

Tilintarkastaja Salmivuoren selvitys

Salmivuori on antanut ilmoituksen johdosta 31.8.2022 päivätyn selvityksen PRH:n tilintarkastusvalvonnalle. Salmivuori on rajannut selvityksensä koskemaan tilikausia 2016-2019 PRH:n tilintarkastusvalvonnan ohjeen mukaan (tutinnan ajallinen rajaus).

Salmivuori on kertonut, että asunto-osakeyhtiön tilikausien 2016-2019 kirjanpito on hoidettu Visma Fivaldin ohjelmistolla. Vuoden 2016 kirjanpidon on hoitanut MTR ja siitä eteenpäin tilitoimisto Rantalainen. Tarkastusta on voitu suorittaa pitkälti sähköisesti lukuun ottamatta hallinnon tarkastusta. Tilintarkastuksen suorittamiseen on osittain osallistunut kokenut tilintarkastusassistentti.

Kannanotot moitteisiin

Tilikausi 1.1. - 31.12.2016

Lainsäädäntö ei edellytä, että toimintakertomukseen tai tilinpäätökseen liitetään hankelaskelma. Kirjanpitolautakunnan yleisohjeessa todetaan, että kirjanpitolautakunta suosittaa liittämään hankelaskelman.

Vastikerahotuslaskelmassa on siirretty pääomavastike 4 osalta korkokuluihin laskennallinen osuus luottolimiitin koroista.

Toisessa kappaleessa esitetyt tapahtumat ovat pääkirjassa esitetty asianmukaisin selittein. Limiittilejiä on jouduttu käyttämään myös muihin hoitokuluihin yhtiön heikon likviditeetin vuoksi. Vaihtoehtona olisi ollut nostaa esimerkiksi uusi hoitolaina. Hoito- ja pääomamenot eivät ole vastikerahotuslaskelmassa sekoittuneet, koska pääomavastikkeilla katetaan lainojen lyhennykset, korot ym. lainaan kohdistuvat kulut.

Tilikausi 1.1. - 31.12.2017

Lainsäädäntö ei edellytä, että toimintakertomukseen tai tilinpäätökseen liitetään hankelaskelma. Kirjanpitolautakunnan yleisohjeessa todetaan, että kirjanpitolautakunta suosittaa liittämään hankelaskelman.

Hankeosuussuorituksia ei ole lyhyessä tuloslaskelmassa esitetty erikseen, mutta tilikohtaisesta tuloslaskelmasta tämä kyllä ilmenee. Suorituksilla ei ole lyhennetty yhtiölainaa yhtiön heikon likviditeetti tilanteen vuoksi. Hankeosuuslaskelma on laadittu ja löytyy työpapereista.

TN Hallinto Oy:n laskujen maksaminen ilman ennakonpidätystä on ollut väärin. Salmivuoren käsityksen mukaan ennakonpidätyksen pidättämisen vastuu on ollut laskun maksajalla.

Tilikausi 1.1. - 31.12.2018

Pääomavastikkeiden rahastointi on ollut osittain verotuskäytännön vastainen. Yhtiöllä on ollut käytössään merkittävä määrä tappioita eli jos rahastointiin olisi verotuksessa puututtu niin veroseuraamusta ei olisi syntynyt.

TN Hallinto Oy:n laskujen maksaminen ilman ennakonpidätystä on ollut väärin. Salmivuoren käsityksen mukaan ennakonpidätyksen pidättämisen vastuu on ollut laskun maksajalla.

Pääkirjassa isännöintipalveluiden sisällöt on esitetty asianmukaisin selittein.

Tilikausi 1.1. - 31.12.2019

Lainsäädäntö ei edellytä, että toimintakertomukseen tai tilinpäätökseen liitetään hankelaskelma. Kirjanpitolautakunnan yleisohjeessa todetaan, että kirjanpitolautakunta suosittaa liittämään hankelaskelman. Pääomavastikkeiden rahastointi on ollut osittain verotuskäytännön vastainen. Yhtiöllä on ollut käytössään merkittävä määrä tappioita eli jos rahastointiin olisi verotuksessa puututtu niin veroseuraamusta ei olisi syntynyt.

Pääkirjassa saatavaksi kirjatut TH Hallinto Oy:n laskut noin 9 000 euroa ovat vesivahinkoon liittyviä laskuja, jotka tullaan veloittamaan edelleen muilta tahoilta.

Limiittiliä on jouduttu käyttämään myös muihin hoitokuluihin yhtiön heikon likviditeetin vuoksi. Vaihtoehtona olisi ollut nostaa esimerkiksi uusi hoitolaina. Hoito- ja pääomamenot eivät ole vastikerahoituslaskelmassa sekoittuneet, koska pääomavastikkeilla katetaan lainojen lyhennykset, korot ym. lainaan kohdistuvat kulut.

Lopuksi

Salmivuori on todennut, että ilmoituksen (kantelun) tehnyt asianajaja on korvausvaateessaan Salmivuorelle ja Tilintarkastusrengas Oy:lle todennut muun muassa, että se ei ollut aikaisemmin saattanut asiaa tilintarkastuslautakunnan arvioitavaksi, vaan AsOy Nuottapolku 9 harkitsee sitä saatuaan vastauksen korvausvaatimukseen. Uhkaus on toistunut usein Salmivuoren ja Tilintarkastusrengas Oy: neuvotteluissa AsOy Nuottapolku 9:n kanssa. Salmivuoren käsityksen mukaan tilintarkastus on olennaisilta osin suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti.

Tilintarkastusrengas Oy:n selvitys

Tilintarkastusrengas Oy on antanut ilmoituksen johdosta 31.8.2022 päivätyn selvityksen PRH:n tilintarkastusvalvonnalle. Tilintarkastusrengas Oy on kertonut, että tilintarkastusyhteisön palveluksessa on 5 auktorisoitua tilintarkastajaa sekä lisäksi ajankohdasta ja resurssitarpeista riippuen 2 - 3 tilintarkastusassistenttia.

Tilintarkastusrengas Oy:lle saapuneet tilintarkastustoimeksiannot jaetaan tilintarkastajille sen mukaisesti, kenellä on parhaat resurssit ajan sekä tarkastuksen erityisosaamisen suhteen kyseisen tehtävän suorittamiseen. AsOy Nuottapolku 9:n vastuunalaisena tilintarkastajana kuten myös assistenttina ovat toimineet vuosien kokemuksen asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksesta omaavat asiantuntijat. Tilintarkastusrengas Oy:n peruseriaatteisiin kuuluu luottamus. Tilintarkastusyhteisön tilintarkastajilla on hyvät ja luottamukselliset välit kollegoihin. Kaikilla tilintarkastajilla sekä assistenteilla on muiden jatkuva tuki käytettävissään.

Tilintarkastusrengas Oy:llä on käytössään laadunvalvontakäsikirja, jota päivitetään vuosittain, ja jota kaikki yhtiön palveluksessa olevat tilintarkastajat noudattavat. Ohjeistus käsittää muun muassa ennalta laadittavan tarkastussuunnitelman ja työpapereiden laatimisen. Laadunvalvontakäsikirja on todettu asianmukaiseksi useissa tilintarkastajiin kohdistuvissa laadunvalvontatilaisuuksissa.

Toimeksiantokohtaisesti tehtyä tilintarkastustyötä valvotaan päävastuullisen tilintarkastajan toimesta arvioimalla jatkuvasti ohjeiden noudattamista apulaisten tekemän työn läpikäynnissä ja antamalla välittömästi palautetta ohjeiden noudattamisen ja velvoittavuuden suhteen.

Tilintarkastuksesta esitettyihin muihin moitteisiin on päävastuullinen tilintarkastaja Salmivuori antanut oman selvityksensä. Tilintarkastusrengas Oy yhtyy kyseiseen selvitykseen.

Tilintarkastuslautakunnan päätös

Ratkaisu

Tilintarkastuslautakunta antaa Salmivuorelle varoituksen. Tilintarkastusrengas Oy:n toiminnan tutkinta ei anna aihetta toimenpiteisiin.

Perustelut

1. Tapahtumien kulku

Tilintarkastusrengas Oy ja sen nimeämä päävastuullinen tilintarkastaja Salmivuori ovat toimineet tilikausien 2016 – 2019 aikana AsOy Nuottapolku 9:n tilintarkastajana. Salmivuori on antanut kyseisiltä tilikausilta vakiomuotoiset tilintarkastuskertomukset.

2. Sovellettavat oikeusohjeet

2.1 Tilintarkastuslaki

Tilintarkastuslain 7 luvun 2 §:n mukaan tilintarkastusvalvonta valvoo, että tilintarkastajat toimivat tilintarkastuslain mukaisesti. Suorittaessaan tilintarkastuslain 3 luvun 1 §:n mukaista tilintarkastusta tilintarkastajan on toimittava hyvän tilintarkastustavan mukaan (TTL 4:3). Hyvään tilintarkastustapaan kuuluu velvollisuus noudattaa kansainvälisten tilintarkastusstandardien pääperiaatteita. Tilintarkastajan on noudatettava ammattieettisiä periaatteita (TTL 4:1). Tilintarkastajan on suoritettava tehtävänsä ammattitaitoisesti, rehellisesti, objektiivisesti ja ammatillinen kriittisyys säilyttäen sekä huolellisesti yleinen etu huomioon ottaen.

Tilintarkastuslain (1141/2015, TTL) 4 luvun 3 §:n mukaan tilintarkastajan on noudatettava hyvää tilintarkastustapaa tilintarkastuslaissa tarkoitettuja tehtäviä suorittaessaan. Hyvään tilintarkastustapaan kuuluu tarkastustyön dokumentointi.

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 toimeksianto-kohtaisesta dokumentoinnista. TTL 4 luvun 4 §:n mukaan tilintarkastajan on säilytettävä lakisääteistä tilintarkastusta koskevaa toimeksiantoa koskevat asiakirjat vähintään kuusi vuotta.

2.2 Asunto-osakeyhtiölaki

AsOy Nuottapolku 9:n tilintarkastukseen sovelletaan tilintarkastuslain lisäksi asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 9 luvun säännöksiä. Asunto-osakeyhtiön tilintarkastus on suoritettava ja tilintarkastajan on raportoitava tilintarkastuksesta tilintarkastuslain mukaisesti. Asunto-osakeyhtiön tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sovelletaan myös kirjanpitolain (1336/1997) säännöksiä.

2.3 Kansainväliset tilintarkastusstandardit – hyvä tilintarkastustapa

Tilintarkastuslaissa tarkoitettuja tehtäviä hoitaessaan tilintarkastajan on noudatettava hyvää tilintarkastustapaa, jota kuvaavat kansainväliset tilintarkastusalan standardit (ISA). ISA-standardien

sisältämien keskeisten periaatteiden noudattamista on pidettävä osana tilintarkastuslaissa säädettyä hyvää tilintarkastustapaa (KHO 12.2.2020, dnro 3673/2/18).

Tapauksen kannalta keskeisiä ISA-standardeja ovat etenkin:

- ISA 230 (tilintarkastusdokumentaatio)
- ISA 240 (väärinkäytöksiin liittyvät tilintarkastajan velvollisuudet tilintarkastuksessa)
- ISA 265 (kommunikointi sisäisen valvonnan puutteellisuuksista hallintoelimille ja johdolle)
- ISA 300-sarjan standardit, jotka koskevat tilintarkastuksen suunnittelua ja riskien huomioon ottamista
- ISA 500 (tilintarkastusevidenssi)
- ISA 550 (lähipiiri)

2.4 Tilintarkastusyhteisöön sovellettavat säännökset

Tilintarkastuslain mukaan tilintarkastusyhteisön on järjestettävä toimintansa hyvän tilintarkastustavan mukaisesti toiminnan laajuus ja monimutkaisuus huomioon ottaen sekä kirjattava toimintatavat tämän varmistamiseksi (TTL 4:12). Tilintarkastajaa velvoittavat säännökset tilintarkastuslaissa koskevat lähtökohtaisesti myös tilintarkastusyhteisöä.

Tilintarkastuslakiin perustuvassa tilintarkastajien valvonnassa vakiintuneen soveltamiskäytännön mukaan tilintarkastusyhteisön on vähintään tarjottava sen palveluksessa olevalle tilintarkastajalle riittävät resurssit toimeksiannon suorittamista varten sekä tuettava ja valvottava tilintarkastajan toimintaa.

3. Tilintarkastuslautakunnan arvio tilintarkastajien toiminnasta

3.1 Salmivuoren toiminnan arviointi

Salmivuori AsOy Nuottapolku 9:n päävastuullisena tilintarkastajana on ollut velvollinen noudattamaan hyvän tilintarkastustapaa asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksessa.

3.1.1 Tilintarkastustyön puutteet ja riittämätön dokumentointi

Tilintarkastuslautakunta korostaa, että hyvän tilintarkastustavan mukaisen tilintarkastuksen lähtökohtana on riskien arviointiin perustuva tarkka tarkastussuunnitelma ja sen johdonmukainen noudattaminen koko tilintarkastuksen ajan. Salmivuoren tilikausien 2016-2019 tilintarkastusdokumentaatiosta puuttuu hyvän tilintarkastustavan edellyttämä tilintarkastussuunnitelma.

Salmivuori on antanut 31.12.2016, 31.12.2017, 31.12.2018 ja 31.12.2019 päättyneiden AsOy Nuottapolku 9:n tilikausien tilintarkastuksista tilintarkastuskertomukset, jotka ovat kaikki vakiomuotoisia.

Tilintarkastusdokumentaation perusteella Salmivuori on tarkastanut kyseisten tilikausien tilinpäätökset osin todennettavasti. Tilintarkastusdokumentaatiosta voidaan todeta, että Salmivuori on täsmäyttänyt tilinpäätöksen kirjanpitoon ja edellisen vuoden tilinpäätökseen. Tilintarkastuksessa Salmivuori on täsmäyttänyt lainat ja pankkitilit. Salmivuori on tarkastanut vastikkeiden perintää.

Tilintarkastuslautakunta toteaa merkittäviä puutteita Salmivuoren tilintarkastusdokumentaatiosta. Salmivuoren PRH:n tilintarkastusvalvonnalle esittämä tarkastusdokumentaatio nyt kyseessä olevassa tarkastustehtävässä on olennaisesti puutteellinen kaikilta kyseessä olevilta tilikausilta. Salmivuoren tilintarkastusdokumentaatio koostuu yksinkertaisista tarkistuslistoista sekä tilinpäätös-, toimintakertomus- ja hallintosiakirjojen kopioista. Tilintarkastusdokumentaation puutteet osoittavat puutteita tilintarkastustyön suorittamisessa.

Tilintarkastusdokumentaation perusteella arvioituna Salmivuori ei ole tarkastanut todennettavasti AsOy Nuottapolku 9:n tilinpäätösten ja toimintakertomusten olennaisia eriä ja dokumentteja, joita ovat etenkin:

- avaava tase;
- muistiotositteet;
- lainaosuuslaskelmat;
- aktivoinnit; sekä
- investointien ja korjausten ja ostolaskut ja muut ostolaskut

Salmivuori ei ole kiinnittänyt riittävästi huomiota vastikelaskelmiin, vaikka vastikkeissa eri tilikausina on ollut suuria vaihteluita, merkittäviä alijäämiä sekä epäselviä vastikerahoituslaskelmia. Vastikkeita koskevia AsOy Nuottapolku 9:n päätöksiä puuttuu tilintarkastusdokumentaatiosta. Johdon vahvistuskirjeitä puuttuu useilta tilikausilta.

Salmivuori ei ole kiinnittänyt huomiota siihen, että yhtiön juoksevia menoja (hoitomenoja) on hoidettu useiden tilikausien ajan limiitillä eli velkarahalla. Menettely on omiaan vaarantamaan huolellisen taloushallinnon hoidon sekä yhdenvertaisuuden. Jos osakas esimerkiksi myy osakkeensa, osakkeisiin kohdistuva hoitoalijäämä jää muiden osakkaiden kannettavaksi.

Salmivuoren tilintarkastustyössä riskiarviointi on tekemättä. Salmivuori ei ole tarkastanut lähipiiriä eikä lähipiiritapahtumia. Salmivuori ei ole kiinnittänyt kohonneen riskin kannalta huomiota isännöintitoimiston useisiin vaihdoksiin. Salmivuori ei tehty analyttistä tarkastusta.

Salmivuori ei ole kiinnittänyt huomiota yhtiöjärjestyksen määräykseen, jonka mukaan yhtiön on viipymättä lyhennettävä yhtiön lainoja vastaanotetuilla lainaosuussuorituksilla. Salmivuori ei ole tilintarkastusdokumentaation perusteella arvioinut kriittisesti, onko asunto-osakeyhtiö toiminut yhtiöjärjestyksen vastaisesti vastikkeita periessään. Salmivuoren olisi pitänyt tilintarkastuksessa kiinnittää huomiota edellä mainittuihin tilintarkastuksen osa-alueisiin ja tarvittaessa raportoida havainnoistaan.

Ulkopuolinen asiantunteva, objektiivinen ja harkitseva tarkastelija ei pysty Salmivuoren tilintarkastusdokumentaation avulla arvioimaan, mitä tilintarkastustoimenpiteitä Salmivuori on tarkalleen tehnyt ja mitkä ovat keskeiset tilintarkastushavainnot. Salmivuoren dokumentaation perusteella ei ole mahdollista saada käsitystä tilintarkastuksen suunnittelusta, riskiarviosta, suoritetuista tarkastustoimenpiteistä, hankitusta evidenssistä eikä ammatilliseen harkintaan perustuvista ratkaisuista. Tilintarkastusdokumentaation perusteella ulkopuolinen tarkastelija ei voi todeta, miten Salmivuori on käytössä olleen tarkastusaineiston perusteella päätenyt hänen tilintarkastuskertomuksissaan esitettyihin vakimuotoisiin lausuntoihin. Dokumentaation perusteella olennaisia tarkastustoimenpiteitä on jäänyt tekemättä.

Tilintarkastuslautakunta toteaa, että Salmivuori on kopioinut työpapereihinsa asunto-osakeyhtiön yhtiökokousten ja hallitusten kokousten pöytäkirjoja, kuitenkin niin, ettei pöytäkirjoista ulkopuolisen lukijan kannalta muodostu yhtenäistä kokonaisuutta.

Tilintarkastuslautakunta toteaa, että vähäisetkin puutteet voivat olla indisio isommista hallinnon epäkohdista. Tilintarkastuslautakunta kiinnittää huomiota muun muassa seuraaviin vähäisiin puutteisiin tilintarkastusdokumentaatioissa:

- Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen päiväys puuttuu tilikauden 1.1. – 31.12.2016 tilinpäätöksestä
- Varsinaisen yhtiökokouksen 25.5.2016 pöytäkirjasta puuttuu sivuja ja allekirjoituksia
- Hallituksen kokousten 10.3.2016, 12.5.2016 ja 25.8.2016 pöytäkirjoista puuttuu allekirjoituksia (AsOy Nuottapolku 9:n hallituksen kokousten pöytäkirjojen allekirjoituskäytäntö on epäselvä. AsOYL 7:6:n mukaan hallituksen kokouksesta on laadittava pöytäkirja, jonka allekirjoittaa kokouksen puheenjohtaja ja, jos hallitukseen kuuluu useita jäseniä, vähintään yksi hallituksen siihen valitsema jäsen tai kokouksessa läsnä ollut isännöitsijä. AsOy Nuottapolku 9:n hallituksen kokousten pöytäkirjojen allekirjoituskäytäntö on ollut paitsi epäselvä myös epä johdonmukainen.)
- Tilikauden 1.1.-31.12.2017 työpapereissa on kaksi varsinaisen yhtiökokouksen pöytäkirjaa, joista 28.9.2017 pöytäkirjasta puuttuvat kaikki allekirjoitukset ja varsinaisen yhtiökokouksen 31.5.2017 pöytäkirjasta puuttuvat pöytäkirjan tarkastajien allekirjoitukset
- Tilikauden 1.1.-31.12.2017 työpapereissa olevista hallituksen kokousten pöytäkirjoista (16.3.2016, 31.5.2017) puuttuu kokouksessa läsnä olleiden kaikkien hallituksen jäsenten ja varajäsenten allekirjoituksia
- Hallituksen kokousten 25.4.2018, 13.9.2018 ja 25.10.2018 pöytäkirjoista puuttuvat kaikki allekirjoitukset
- Tilikauden 1.1.-31.12.2018 toimintakertomuksesta ja tilinpäätöksestä puuttuvat isännöitsijän allekirjoitukset

- Tilikauden 1.1. – 31.12.2019 toimintakertomuksesta puuttuvat päiväys ja allekirjoitukset ja tilinpäätöksestä puuttuu isännöitsijän allekirjoitus
- Tilikauden 1.1.-31.12.2018 työpapereissa olevista hallituksen kokousten pöytäkirjoista puuttuu vaihtelevasti kokouksessa läsnä olleiden kaikkien hallituksen jäsenten ja varajäsenten allekirjoituksia
- Ylimääräisen yhtiökokouksen 14.8.2019 pöytäkirjantarkastajien allekirjoituksissa ei ole päiväystä

Tilintarkastuslautakunta toteaa edellä mainituista allekirjoituksista, että tilinpäätöksissä ja toimintakertomuksissa tulee aina olla myös isännöitsijän allekirjoitus. Tilintarkastajan velvollisuutena on puuttua kyseisiin puutteisiin tilintarkastuksessa.

Tilintarkastustyö sen enempää kuin Salmivuoren tilintarkastusdokumentaatio eivät täytä hyvän tilintarkastustavan vaatimuksia. Erityisesti lähipiirin tarkastuksesta ja vastaamisesta vaarallisen työyhdistelmän aiheuttamiin riskeihin tilintarkastuslautakunta lausuu erikseen seuraavassa.

3.1.2 Lähipiiritoimien tarkastaminen, vaarallinen työyhdistelmä, riskien arviointi

Salmivuori on tilintarkastuksessa ja siihen sisältyvässä hallinnon tarkastuksessa ollut velvollinen soveltamaan riskiperusteista lähestymistapaa ja ammatillista skeptisyyttä.

Tilintarkastuslautakunta toteaa, että tarkastustoimenpiteet, joilla vastataan arvioituihin väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riskeihin, eivät ole todennettavissa Salmivuoren tilintarkastusdokumentaatiosta. Salmivuori on tilintarkastusdokumentaation perusteella jättänyt kartoittamatta toimeksiantoon kohdistuvat riskit, eikä hän ole näin ollen voinut vastata riskeihin. Tunnistettuja lähipiiritahoja, nimiä ja tietoja lähipiirisuhteiden luonteesta ei ole dokumentoitu. Salmivuoren tilintarkastusdokumentaatiosta ei ilmene, onko hän tiedustellut asunto-osakeyhtiön johdolta lähipiirisuhteista tai -liiketoimista tai suorittanut muita riskienarviointitoimenpiteitä. Salmivuoren tehtävänä olisi ollut muodostaa käsitys tarkastuskohteen lähipiirisuhteista ja -liiketoimista.

Salmivuori on jättänyt huomioimatta isännöitsijän tehtävään liittyvän vaarallisen työyhdistelmän. Vaarallinen työyhdistelmä on syntynyt siten, että isännöitsijä on ilman ostojen hyväksymis- tai valvontamenettelyä voinut tehdä hankintoja AsOy Nuottapolku 9:n lukuun. Kyse on ollut sisäisen valvonnan puutteesta, joka Salmivuoren olisi pitänyt havaita tilintarkastuksessa. Sisäisen valvonnan puute on jatkuessaan useiden tilikausien ajan johtanut väärinkäytösepäilyihin entisen isännöitsijän toimia kohtaan.

Salmivuori on PRH:n tilintarkastusvalvonnalle antamassaan selvityksessä myöntänyt, että entisen isännöitsijän lähipiiriin kuuluvien yritysten veloituksista olisi maksun yhteydessä pitänyt tehdä verotukseen ja lakisääteisiin maksuihin liittyvät ennakonpidätykset.

Salmivuoren olisi pitänyt havaita sisäisen valvonnan puutteet AsOy Nuottapolku 9:ssä tarkastamiltaan tilikausilta, tiedustella riskin minimointia koskevista toimista hallitukselta ja muutekin kommunikoida havaintonsa oikea-aikaisesti kirjallisesti hallitukselle. Salmivuoren olisi pitänyt seurata, että hallitus ryhtyy asianmukaisesti toimiin sisäisen valvonnan puutteen korjaamiseksi. Ellei hallitus olisi ryhtynyt korjaaviin toimenpiteisiin, Salmivuoren olisi pitänyt tuoda asia esiin tilintarkastusraportoinnissaan. Nämä toimenpiteet Salmivuori on lyönyt laimin.

3.1.3 AsOy Nuottapolku 9:n tilinpäätösten ja toimintakertomusten vastike-epäselvyydet

Tilintarkastuslautakunta toteaa, että AsOy Nuottapolku 9:n 31.12.2016, 31.12.2017, 31.12.2018 ja 31.12.2019 päätyneiden tilikausien tilinpäätöksissä ja toimintakertomuksissa esitetyt vastikerahoituskalkulaavat täyttävät lain ja hyvän kirjanpitotavan vähimmäisvaatimukset. Tilintarkastuslautakunta pitää oikeana Salmivuoren esittävää toteamusta siitä, että laki tai hyvä kirjanpitotapa ei edellytä, että toimintakertomukseen tai tilinpäätökseen liitetään hankelaskelma.

Tilintarkastuslautakunta kuitenkin toteaa, että AsOy Nuottapolku 9:n tilinpäätöksissä ja toimintakertomuksissa erilaisten vastikkeiden perinnän ja käytön esittämistavassa on kaikkina kyseisinä tilikausina sekavuutta. Salmivuoren olisi pitänyt tilintarkastuksen perusteella kiinnittää hallituksen huomiota tarpeeseen selkeyttää vastikkeiden perinnän ja käytön sekavaa esitystapaa. Vastikkeiden perintä ja käyttö eivät ilmene selvästi tilinpäätösten ja toimintakertomusten lukijalle. Vastikkeita koskevat tiedot ovat osakkeenomistajien kannalta tärkeitä, joten kyse on ollut olennaisesta asiasta.

Salmivuoren olisi pitänyt myös tarkastaa, että vastikkeiden palautukset on tehty oikein. Tilintarkastusdokumentaatiosta ei ilmene, että hän olisi tehnyt tätä koskevat tarkastustoimenpiteet. Salmivuori on tarkastanut tilintarkastuksessa vain vastikkeiden perintää ja perittyjä vastikemääriä, mikä ei ole ollut hyvän tilintarkastustavan noudattamiseksi riittävää.

AsOy Nuottapolku 9:n 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella lainaosuuksia on maksettu takaisin. Tässä yhteydessä Salmivuoren olisi pitänyt tarkastaa lainaosuuslaskelma, minkä hän on lyönyt laimin.

Tilintarkastuslautakunta kiinnittää lisäksi huomiota siihen, että AsOy Nuottapolku 9:n likviditeetti ollut huono nyt kyseessä olevina tilikausina, mistä on toimintakertomuksissa annettu ristiriitaista tietoa. Salmivuoren olisi pitänyt tilintarkastuksessa kiinnittää huomiota kyseiseen ristiriitaan ja tarvittaessa raportoida siitä.

Salmivuoren suorittamat vastikelaskelmiin sekä toimintakertomusten ja tilinpäätöstietojen yhdenmukaisuuteen kohdistuvat tarkastustoimenpiteet ovat olleet riittämättömiä. Salmivuori on menetellyt hyvän tilintarkastustavan vastaisesti.

3.1.4 Pääomavastikkeen periminen

Tilintarkastuslautakunta toteaa ilmoittajan esittämien moitteiden johdosta, että asunto-osakeyhtiössä voi olla pääomavastikkeita ilman sitä vastaavaa lainaa jostain rahoituslaitoksesta. Asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 3 §:n mukaan, jos yhtiöjärjestyksessä määrätään pääomavastikkeesta ja jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä, pääomavastikkeella katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta.

Kirjanpitolautakunnan (KILA) lausunnon 2002/1680 mukaan pääomavastikkeet voivat olla luonteeltaan pääomansijoituksia yhtiöön taikka yhtiön juoksevia tuloja. Niitä peritään yleensä suurehkojen investointi- ja korjausmenojen kattamiseksi joko etukäteen tai tällaisia menoja varten otetun yhtiölainan lyhentämiseksi. KILA:n lausunnon mukaan pääomavastikkeita voidaan periä myös etukäteen.

AsOy Nuottapolku 9:n yhtiöjärjestyksen mukaan osakkeenomistajien on suoritettava "...rahoitusvastiketta, minkä yhtiökokous vahvistaa ja joka vastaa lainojen korkoa ja lainojen muista kustannuksista ottaen kuitenkin huomioon, että toimistohuoneiston rahoitusvastike on kaksi (2) kertaa asuinhuoneisojen rahoitusvastike."

AsOy Nuottapolku 9:n yhtiöjärjestyksen mukaan rahoitusvastike "...suoritetaan kuukausittain etukäteen yhtiökokouksen määräämällä tavalla. Kukin osakkeenomistaja on oikeutettu maksamaan hänen hallitseman huoneisto- rasittavan lainaosuuden yhtiön pitkäaikaisista lainoista maksuperusteen ollessa osakkaan hallitseman huoneiston pinta-ala. Hallitus voi määrätä keralla vastaanotettavan lainaosuuden suoritusosan suuruuden."

"Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuuden suoritukset on yhtiön viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen. Lainaosuudet on määrättävä siten, että osakesuorituksena kertyvillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko ynnä muut mahdolliset kulut laskettuna siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osasuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiö lainoja osasuorituksella lyhentäessään joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutena ja muina kuluina suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno."

Asunto-osakeyhtiölaissa pääomavastikkeen, jota useissa yhtiöjärjestyksissä yleisesti kutsutaan rahoitusvastikkeeksi, luonne määritellään sen käyttötarkoituksen mukaan eikä menon rahoitustavan mukaan. Vaikka yhtiö kykenisi rahoittamaan kyseisen menon jollakin muulla tavalla kuin lainalla, ei ole periaatteellista estettä yhtiökokouksen päättää pääomavastikkeen perimisestä lain ja yhtiöjärjestyksen mukaiseen käyttötarkoitukseen. Yhtiöjärjestyksestä kuitenkin viime kädessä riippuu se, miten pääomavastiketta voidaan periä.

Tilintarkastuslautakunta katsoo, että vaikka edellä siteerattu AsOy Nuottapolku 9:n yhtiöjärjestysmääräys käsittelee rahoitusvastikkeen perimistä rahoituslaitokselta otetun lainan lyhentämistä varten, kyseinen yhtiöjärjestysmääräys ei sulje pois pääomavastikkeiden perintää muilla laillisilla perusteilla.

Tilintarkastuslautakunta viittaa tilintarkastuksessa sovellettavaan asia ennen muotoa lähestymistapaan ja toteaa, ettei tässä tapauksessa tilintarkastajalla ole ollut velvollisuutta puuttua pääomavastikkeiden perimiseen AsOy Nuottapolku 9:ssä yksinomaan sillä perusteella, että perittyjen pääomavastikkeiden olisi kaikilta osin tullut kohdistaa tiettyihin lainoihin rahoituslaitoksilta.

3.2 Tilintarkastusyhteisön toiminnan arviointi

Selvitys huomioon ottaen tutkinnassa ei ole tullut esiin seikkoja, joista tilintarkastusyhteisö Tilintarkastusrengas Oy:n toimintaa sen palveluksessa toimivan Salmivuoren toimien valvonnassa ja tukemisessa tai resurssien antamisessa kyseisen toimeksiannon hoitamisessa tulisi moittia.

4. Yhteenveto

Tilintarkastuslautakunta toteaa, että Salmivuori on AsOy Nuottapolku 9:n tilintarkastusta tilikausilta 2016-2019 suorittaessaan laiminlyönyt edellä kohdissa 3.1.1 – 3.1.3 yksilöidyt tilintarkastus- ja raportointitoimenpiteet.

Tilintarkastuslautakunta korostaa etenkin seuraavia seikkoja. Salmivuoren olisi tullut:

- laatia hyvän tilintarkastustavan edellyttämä tarkka, riskien arviointiin perustuva tarkastussuunnitelma ja noudattaa sitä
- noudattaa ammatillista skeptisyyttä
- paneutua tarkastuskohteen riskien arviointiin ja riskeihin vastaamiseen etenkin lähipiirin kartoituksen ja lähipiiritoimien tilintarkastuksen kautta
- tullut huolehtia tilintarkastustyön riittävästä dokumentoinnista.

Salmivuori on laiminlyönyt edellä kohdissa 3.1.1 – 3.1.3 yksilöityjen puutteiden kommunikoimisen hallitukselle ja tarvittaessa niistä raportoimisen tilintarkastusraporteissa. Kokonaisuutena arvioiden Salmivuori on AsOy Nuottapolku 9:n tilintarkastuksissa tilikausilta 2016 – 2019 toiminut tilintarkastuslain 4 luvun 3 §:n vastaisesti. Tilintarkastuslautakunnan on määrättävä hänelle tilintarkastuslain 10 luvun mukainen seuraamus.

5. Seuraamuksen määrittämisessä huomioon otettavat seikat

TTL 10 luvun 1 §:n mukaan huomautus on riittävä seuraamus, jos tilintarkastajan moitittava menettely on vähäinen, siihen liittyy lieventäviä asianhaaroja tai se on taloudellisesti vähämerkityksellinen. Jos edellä tarkoitettu menettely on sellainen, että huomautusta ei pidetä riittävänä seuraamuksena, tilintarkastuslautakunnan tulee antaa tilintarkastajalle varoitus. Lain 10 luvun 7 §:n mukaan seuraamuksesta päätettäessä on otettava huomioon kaikki asiaankuuluvat seikat. Näitä ovat:

- 1) rikkomisen vakavuus ja ajallinen kesto;
- 2) tilintarkastajan vastuun aste;
- 3) tilintarkastajan halukkuus tehdä yhteistyötä toimivaltaisen viranomaisen kanssa;
- 4) tilintarkastajalle määrätty aiemmat seuraamukset; ja
- 5) teosta tai laiminlyönnistä aiheutuneen vahingon tai haitan määrä.

Tilintarkastuslautakunta toteaa, että huolellisesti laaditulla tilintarkastusdokumentaatiolla on keskeinen merkitys tilintarkastajan tekemän työn jälkikäteisessä arvioinnissa niin tutkinta-asian käsittelyssä kuin laaduntarkastuksessakin. Salmivuoren dokumentointia koskevaa laiminlyöntiä ei voida pitää vähäisenä eikä siihen liity lieventäviä asianhaaroja. Havaitut puutteet Salmivuoren suorittamissa tilintarkastustoimenpiteissä antavat aihetta painavaan kritiikkiin. Mahdollisen haitan tai vahingon määrää tilintarkastuslautakunnan ei ole mahdollista arvioida. Vaikka Salmivuori on toimittanut häneltä pyydetty selvitykset yhteistyökykyä osoittaen eikä hänellä ole tilintarkastajarekisteriin merkittyjä aiempia seuraamuksia, tilintarkastuslautakunta katsoo, että hänelle on annettava varoitus.

Sovelletut säännökset

Perusteluissa mainitut ja tilintarkastuslaki (1141/2015) 1 luku 1 §, 4 luku 1 §, 7 luku 2 ja 5 §

Valitusoikeus

Tilintarkastusrengas Oy:llä ja Salmivuorella on oikeus valittaa tästä päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Asian ratkaiseet tilintarkastuslautakunnan jäsenet

Pekka Pajamo (pj), Jussi Heiskanen (varapj), Ari Ahti, Mari Arala, Antti Fredriksson, Riikka Rannikko, Janne Ruohonen, Anders Tallberg ja Tiina Toivonen

PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS

Tilintarkastuslautakunta

Pekka Pajamo

Puheenjohtaja

Pasi Horsmanheimo

Esittelijä

Tilintarkastusvalvonta

Liite

Valitusosoitus