



PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS

TILINTARKASTUSYHTEISÖ BDO AUDIATOR OY:N JA RAUNO LOHEN TOIMINTA KIINTEISTÖ OY KUUSAMON VUOKRATALOJEN TILIKAUSIEN 2020 JA 2021 TILINTARKASTUKSISSA

Tilintarkastuslautakunnan päätös 31.8.2023

Päätöksen diaarinumero: PRH/2006/10000/2022

Asian vireilletulo

Patentti- ja rekisterihallituksen tilintarkastusvalvonta on oma-aloitteisesti aloittanut tutkinnan Tilintarkastusyhteisö BDO Auditor Oy:n ja sen päävastuullisen tilintarkastaja HT Rauno Lohen toiminnasta Kiinteistö Oy Kuusamon Vuokratalojen tilikausien 2020 ja 2021 tilintarkastuksissa.

Tilintarkastusvalvonnan selvityspyynnöt ja kuuleminen

Tilintarkastusvalvonta on lähettänyt 30.9.2022 päivätyn selvityspyynnön HT Rauno Lohelle ja BDO Auditor Oy:lle. Rauno Lohea on pyydetty selvittämään, mitä tilintarkastustoimenpiteitä hän on tehnyt ja miten hän on raportoinut tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tarkastuksesta sekä korkotukilainsäädännön (604/2001: laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta) ja aravalainsäädännön (1189/1993) yhtiölle tuomista velvoitteista. Selvitykseen pyydettiin liittämään asiaa koskeva tilintarkastusdokumentaatio tilikausilta 2020 ja 2021.

30.9.2022 päivätyssä selvityspyynnössä BDO Auditor Oy:tä pyydettiin antamaan selvitys, miten tilintarkastusyhteisö on valvonut päävastuullisen tilintarkastajan toimintaa kyseisissä toimeksiannoissa ja miten on varmistettu, että toimeksiantojen hoitamiseen on ollut käytettävissä riittävät ja asianmukaiset resurssit.

Tilintarkastusvalvonta esitti 22.11.2022 päivätyn aineistopyynnön BDO Auditor Oy:lle Kiinteistö Oy Kuusamon Vuokratalojen tilikausien 2020 ja 2021 tilintarkastusdokumentaation toimittamisesta tilintarkastusvalvonnalle.

Rauno Lohelle on lähetetty 10.3.2023 päivätty kuulemiskirje tutkinnassa tehdyistä havainnoista. Havainnot koskivat tehtyjä tilintarkastustoimenpiteitä, hankittua tilintarkastusevidenssiä ja sen dokumentointia.

Tilintarkastajan selvitys

Rauno Lohi on vastannut tilintarkastusvalvonnan 30.9.2022 lähettämään selvityspyyntöön sähköpostiviestillä 21.10.2022 kertoen hänen HT –hyväksyntänsä lakanneen. Tilintarkastusvalvonnan uuteen tiedusteluun mahdollisen selvityksen toimittamisesta, Lohi vastasi sähköpostiviestillä 17.11.2022 ja totesi, että hänen JHT- ja HT-hyväksyntänsä on lakkautettu ja hän on lopettanut toimintansa tilintarkastajana. Lohi ei vastannut selvityspyynnön kysymyksiin eikä toimittanut pyydettyä tilintarkastusdokumentaatiota tilintarkastusvalvonnalle.

Tilintarkastusvalvonnan 10.3.2023 lähettämään kuulemiskirjeeseen Lohi on vastannut 29.3.2023. Vastauksessaan Lohi on tuonut esille muun muassa seuraavaa:

- Kiinteistö Oy Kuusamon Vuokratalojen vuosien 2020 ja 2021 tilintarkastuksissa Lohen vastuuna on ollut ollut hallinnon tarkastaminen, kirjanpidon ja tilinpäätösten tarkastukset on suorittanut BDO Auditor Oy:n työryhmä
- Lohen vastineen mukaan hänen käytössään ei ole ollut BDO Auditor Oy:n tilintarkastusohjelmaa eikä hän ole nähnyt tilintarkastuksesta tehtyjä tilintarkastusyhteisön järjestelmään tallennettuja työpapereita eikä hän ole siten voinut seurata tarkastusten tuloksia
- tilintarkastuskertomusten jättötilanteessa Lohi on vastineensa mukaan saanut tilintarkastusyhteisöltä viestin, että kertomus voidaan antaa
- vastuu tilintarkastusten suorittamisesta hyvän tilintarkastustavan mukaisesti on ollut vastuullisella tilintarkastajalla
- puutteellisesti hoidetut tilintarkastukset eivät johdu tarkastusten laiminlyönneistä vaan informaatiokatkoksesta vastuullisen tarkastajan ja tilintarkastusyhteisön välillä.

Tilintarkastusyhteisö BDO Auditor Oy:n vastasi tilintarkastusvalvonnan 30.9.2022 lähettämään selvityspyyntöön 12.10.2022 päivätyllä vastineella. Vastineen mukaan tilintarkastusyhteisö suorittaa sisäistä laadunvalvontaa tilintarkastajiinsa kolmen vuoden välein, ellei tilintarkastaja ole ollut Patentti- ja rekisterihallituksen tilintarkastusvalvonnan laaduntarkastuksessa tuon aikajakson aikana. Lohi on ollut vuonna 2019 tilintarkastusvalvonnan laaduntarkastuksessa. Lohi on ollut sitoutunut ylläpitämään ammattitaitoaan muun muassa osallistumalla koulutuksiin. Hänen käytössään ovat olleet tilintarkastusyhteisön tarkastusmanuaalit ja työpaperipohjat. Lisäksi hänen on ollut mahdollista keskustella tilintarkastustyöhön liittyvistä asioista työtovereiden ja tarvittaessa laaturyhmän jäsenten kanssa. Päävastuullisen tilintarkastajan tehtävänä on huolehtia siitä, että toimeksiannossa on mukana sen laajuutta ja vaativuutta vastaavat tarkastusresurssit. Lohi on suorittanut tilikausien 2020 ja 2021 tilintarkastustoimeksiannot itsenäisesti.

Tilintarkastusyhteisö BDO Auditor Oy on toimittanut 30.11.2022 tilintarkastusvalvonnalle Kiinteistö Oy Kuusamon Vuokratalojen tilikausien 2020 ja 2021 tilintarkastusdokumentaation.

Tilintarkastusyhteisö on lisäksi vastannut tilintarkastusvalvonnan esittämiin kysymyksiin kahdella sähköpostilla 4.4.2023. Vastauksen mukaan tilintarkastusyhteisön laskutuksesta tilintarkastuskohteelle tilikausien 2020 ja 2021 osalta ilmenee, että avustavat tarkastajat ovat tehneet vähäisessä määrin aineistopyyntöjä ja saldobahvistuksia, mutta eivät muita tarkastustoimenpiteitä. Varsinaisen tilintarkastustyön on tehnyt kumpanakin vuonna pelkästään Lohi. Tilintarkastusyhteisö on myös toimittanut tilintarkastusvalvonnalle molempien tilikausien tilintarkastuksia koskevat laskut. Yhteisön sisäisessä selvityksessä ei myöskään ilmennyt, että tilintarkastusyhteisöstä olisi ilmoitettu Lohelle hänen väittämänsä viestit tilintarkastuskertomusten antamisvalmiudesta. Vastauksen mukaan tilintarkastusvalvonnalle on toimitettu kaikki tutkinnan kohteena oleviin tilintarkastuksiin liittyvä tilintarkastusdokumentaatio.

Muut taustatiedot

Patentti- ja rekisterihallituksen tilintarkastusvalvonta on lakkauttanut Rauno Lohen 3.10.2022 tekemän ilmoituksen perusteella hänen HT-hyväksyntänsä 4.10.2022 lukien.

Tutkinnan kohdealueen laajennus

Tilintarkastusvalvonta on laajentanut tutkinnan alkuperäistä kohdealuetta siten, että se kattaa myös tilintarkastajan tekemät tarkastustoimenpiteet ja hankkiman tilintarkastusevidenssin tilinpäätösten 31.12.2020 ja 31.12.2021 osalta.

Ratkaisu

Tilintarkastuslautakunta antaa Rauno Lohelle varoituksen. Tilintarkastusyhteisö BDO Auditor Oy:n toiminta ei anna aiheutta seuraamuksen määräämiseen.

Perustelut

Taustatiedot tilintarkastuksen kohteena olleesta yhtiöstä

Kiinteistö Oy Kuusamon Vuokralat on Kuusamon kunnan omistama yleishyödyllinen yhteisö. Yhtiön toimiala on määritelty yhtiöjärjestyksen 2 §:ssä seuraavasti:

”Yhtiön toimialana on rakennuttaa tai hankkia muuten omistukseensa tai hallintaansa vuokra-asuntoja, sekä tarjota niitä sosiaalisin perustein yleishyödylliseltä pohjalta ja omakustannusperiaatteella julkisesti vuokrattavaksi siten, että tavoitteena ovat asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot. Toimintaansa varten yhtiö voi omistaa tai vuokraoikeuden nojalla hallita kiinteistöjä, asunto- ja muita osakkeita ja osuuksia. Yhtiö voi lisäksi huolehtia hallitsemiensa yhteisöjen ja tilojen hallinto-, huolto- ja muista vastaavista tehtävistä.”

Yhtiöjärjestyksen 14 §:n mukaan yhtiö on yleishyödyllinen yhteisö, joka ei jaa osinkoa ja jonka tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa osakkeenomistajille, vaan mahdollinen voitto on käytettävä yhtiön yleishyödyllisen toiminnan tukemiseen ja kehittämiseen.

Yhtiölle on myönnetty merkittävä määrä aravalainoja vuosien 1972-1998 välisenä aikana ja korkotukilainoja vuosina 1994, 1996 ja 2013. Osa yhtiön omistamista kohteista on jo vapautunut vuokranmääritysrajoituksista ja/tai käyttö- ja luovutusrajoituksista.

Valtion tukea (vuokra-aravalainaa tai korkotukilainaa) voidaan myöntää aravalain (1189/1993) 15 §:n ja korkotukilain 5 §:n mukaisille saajille tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (myöhemmin ARA) yleishyödylliseksi nimeämälle yhteisölle. Yhtiö on kilpailuttanut ARA:n lainapäätökset vuokra-asuntolainojen tai aravalainojen nostamiseksi eri rahoituslaitoksista.

Suurin osa yhtiön omistamista kohteista on ollut tilikausien 2020-2021 aikana käyttö- ja luovutusrajoitusten piirissä ja niitä ovat koskeneet vuokranmääritysrajoitukset. Arava- ja korkotukilainoilla rahoitettujen vuokralatojen omistusta ja käyttöä koskevat säännökset rajoittavat tuettujen kohteiden käyttöä ja luovutusta sekä vaikuttavat muun muassa asukkaiden valintaan, vuokrasopimuksiin, vuokrien määräytymiseen sekä asuntojen luovutukseen.

Suoritettut tilintarkastukset tilikausilta 2020-2021

BDO Audiator Oy:n päävastuullinen tilintarkastaja HT, JHT Rauno Lohi on antanut tilintarkastuksista vakiomuotoiset tilintarkastuskertomukset päiväyksiin 23.2.2021 (tilikausi 2020) ja 23.3.2022 (tilikausi 2021).

Tilintarkastusdokumentaatiota koskeva säännöstö

TTL 4 luvun 3 §:n mukaan tilintarkastajan on noudatettava hyvää tilintarkastustapaa tilintarkastuslaissa tarkoitettuja tehtäviä suorittaessaan. Hyvään tilintarkastustapaan kuuluu tarkastustyön dokumentointi. Kansainvälinen tilintarkastusstandardi ISA 230 (Tilintarkastusdokumentaatio) ohjeistaa yksityiskohtaisesti dokumentoinnin laatimista ja sisältöä sen varmistamiseksi, että tilintarkastusstandardissa ISA 200 määritellyt tilintarkastuksen yleiset tavoitteet saavutetaan. Tilintarkastusdokumentaation luonnetta ja tarkoitusta on määritelty ISA 230 -standardin kappaleissa 2-3 sekä sen muotoa, sisältöä ja laajuutta standardin kappaleissa 8-11 ja niitä koskevassa standardin selittävässä ohjeistuksessa. Kansainvälisten tilintarkastusstandardien sisältämien keskeisten periaatteiden noudattamista pidetään vakiintuneesti osana tilintarkastuslaissa säädettyä hyvää tilintarkastustapaa.

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

Tilintarkastuslautakunnan käsittelyssä tehdyt havainnot

1. Tilinpäätöksen ja kirjanpidon tarkastaminen, hankittu tilintarkastusevidenssi ja tilintarkastajan dokumentaatio tilikausilta 2020 ja 2021

Lohen tilintarkastusdokumentaatio on olennaisesti puutteellinen eikä se täytä hyvän tilintarkastustavan mukaista vaatimusta tarkastustyön asianmukaisesta dokumentoinnista. Lohen käytössä olleen tilintarkastuksen työohjelmaan on kirjattu yleisellä tasolla tarkastuskohteeseen liittyvät riskit ja toimenpiteet niihin vastaamiseksi kuten aineistotarkastus, mutta dokumentaatiosta ei juurikaan ilmene toteutetut tarkastustoimenpiteet ja hankittu tilintarkastusevidenssi. Pelkkä johtopäätös kuten ”ok” merkittynä tilintarkastuksen työohjelmaan, ei kerro mitä tarkastustoimenpiteitä Lohi on tehnyt ja mitä evidenssiä hän on hankkinut johtopäätöksen tekemisen perustaksi.

Lohen tilintarkastusdokumentaatiosta ei ilmene, mitä tilintarkastustoimenpiteitä ja mitä tilintarkastusevidenssiä hän on hankkinut muun muassa seuraavista tilinpäätöseristä:

Tilinpäätös 31.12.2020:

- Vuokratuottojen ja ostojen tarkastaminen
- Palkkojen tarkastaminen
- Poistojen tarkastaminen
- Korkokulujen tarkastaminen
- Asuinalovaruksen muutoksen tarkastaminen
- Oman pääoman tarkastaminen tilinpäätöksessä 31.12.2020
- Rakennusten arvostusten tarkastaminen tilinpäätöksessä 31.12.2020
- Pitkäaikaisen vieraan pääoman tarkastaminen tilinpäätöksessä 31.12.2020
- Lyhytaikaisten lainojen ja ostovelkojen tarkastaminen tilinpäätöksessä 31.12.2020
- Tase-erittelyt 31.12.2020 sisältyivät dokumentaatioon, mutta niihin oli tehty vain joitakin tarkastusmerkintöjä ensimmäisille sivuille: pankkitilien saldojen vertaaminen pankeilta saatuihin saldovahvistuksiin 31.12.2020, vuokrasaamiset, vuokraennakot ja vuokratakuut 31.12.2020.

Tilinpäätöksen lukujen täsmäyttäminen kirjanpitoaineistoon tai vertailutietojen täsmäyttäminen ei ole todennettavissa tilintarkastusaineistosta. Dokumentaatiosta ei myöskään ilmene, miten tilintarkastaja on varmentunut tilinpäätöksessä esitettävien liitetietojen täydellisyydestä.

Tilinpäätös 31.12.2021:

- Vuokratuottojen ja ostojen tarkastaminen
- Palkkojen tarkastaminen
- Poistojen tarkastaminen
- Korkokulujen tarkastaminen
- Asuinalovaruksen muutoksen tarkastaminen
- Oman pääoman tarkastaminen tilinpäätöksessä 31.12.2021
- Rakennusten arvostusten tarkastaminen tilinpäätöksessä 31.12.2021
- Rahojen ja pankkisaamisten tarkastaminen tilinpäätöksessä 31.12.2021
- Pitkäaikaisen vieraan pääoman tarkastaminen tilinpäätöksessä 31.12.2021
- Lyhytaikaisten lainojen, siirto- ja ostovelkojen tarkastaminen tilinpäätöksessä 31.12.2021
- Tase-erittelyt 31.12.2021 eivät sisältyneet dokumentaatioon

Tilinpäätöksen lukujen täsmäyttäminen kirjanpitoaineistoon tai vertailutietojen täsmäyttäminen ei ole todennettavissa tilintarkastusaineistosta. Dokumentaatiosta ei myöskään ilmene, miten tilintarkastaja on varmentunut tilinpäätöksessä esitettävien liitetietojen täydellisyydestä.

Tilintarkastusaineisto sisälsi johdon allekirjoittaman vahvistuskirjeen tilikaudelta 2021, mutta tilikaudelta 2020 oli vain allekirjoittamaton luonnos johdon vahvistuskirjeestä.

Tilintarkastuslautakunta toteaa, että Lohen tilintarkastusdokumentaatio on olennaisesti puutteellinen tilikausien 2020 ja 2021 tilintarkastusten osalta. Kummankaan tilikauden tilintarkastusdokumentaation

perusteella ei ole mahdollista saada selkeää käsitystä tilintarkastusten suunnittelusta, riskiarvioista, suoritetuista tarkastustoimenpiteistä, hankitusta evidenssistä ja ammatilliseen harkintaan perustuvista ratkaisuista ja niiden perusteella todeta, onko Lohen käytössä olleen tarkastusaineiston perusteella ollut asianmukaista päätyä tilintarkastuskertomuksissa esitettyihin vakiomuotoisiin lausuntoihin.

Tilintarkastuslautakunta katsoo edellä kerrottujen havaintojen perusteella Lohen toimineen asiassa tilintarkastuslain ja hyvän tilintarkastustavan vastaisesti.

Asian käsittelyn yhteydessä ei ole myöskään ilmennyt, että kirjanpidon ja tilinpäätöksen tarkastamisesta olisi vastannut tilintarkastusyhteisön tarkastusryhmä kuten Lohi on vastineessaan esittänyt. Joka tapauksessa Lohi on kohteen päävastuullisena tilintarkastajana ja tilintarkastuskertomusten allekirjoittajana ollut vastuussa toimeksiannoista ja niiden asianmukaisesta suorittamisesta.

2. Tilintarkastuskertomuksissa annetut lausunnot

Tilikausilta 2021 ja 2021 annettujen tilintarkastuskertomusten mukaan yhtiön tilinpäätökset antavat oikean ja riittävän kuvan yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttävät lakisääteiset vaatimukset. Lohen antamat lausunnot ovat virheellisiä, sillä Kiinteistö Oy Kuusamon Vuokratalojen tilinpäätösten 31.12.2020 ja 31.12.2021 liitetiedot eivät olleet sisältäneet kaikkia olennaisia PMA ((valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista (1753/2015)) 3 luvun 7 §:n mukaisia tietoja. Tilinpäätöksen liitetiedoissa olisi tullut olla maininta, että yhtiön tulee noudattaa aravarajoituslakia ja korkotukilainsäädäntöä ja liitetiedoissa olisi tullut olla luettelo yhtiön omistamista ARA-asuntokohteista, joihin liittyy käyttö- ja luovutusrajoituksia määräaikoineen. Tällaiset tiedot taseen ulkopuolisista järjestelyistä, niiden luonteesta ja liiketoiminnallisesta tarkoituksesta niihin liittyvine riskeineen ja hyötyineen ovat olennaisia ja välttämättömiä pienyrityksen taloudellisen aseman arvioimista varten. Samalla nämä tiedot ovat PMA 1 luvun 3 §:n mukaisesti liitetietoina esitettäviä muita seikkoja, jotka ovat tarpeen oikean ja riittävän kuvan aikaansaamiseksi pienyrityksessä.

3. Hallinnon tarkastaminen

ARA-asuntokohteita omistavan yhteisön hallinnon tarkastuksessa on olennaista varmistua siitä, että yhteisö on noudattanut toiminnassaan aravarajoituslain ja korkotukilain mukaisia säännöksiä. Säännökset edellyttävät muun muassa omakustannusperiaatteen käyttämistä perittyjen vuokrien määräytymisperusteena ja niiden korottamisperusteena. Vuokrasopimuksissa tulee olla maininta, että vuokrien tarkastaminen perustuu omakustannusperiaatteeseen. Omakustannusperiaatteen noudattamisen tarkastaminen edellyttää, että yhteisö on tehnyt sekä yhtiötason että tasausryhmäkohtaiset jälkilaskelmat sekä vuokranmäärityslaskelmat, joissa on otettu huomioon jälkilaskelmien yli- tai alijäämät. Jälkilaskelmien laatiminen on tullut pakolliseksi aravarajoituslain 7 c §:n ja korkotukilain 13 c §:n mukaisesti vuonna 2017 alkaneesta tilikaudesta lukien. Jälkilaskelma on laadittava tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä eli 4 kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Jälkilaskelmat ja niiden tarkastaminen

Kiinteistö Oy Kuusamon Vuokratalojen tilinpäätöksissä 31.12.2020 ja 31.12.2021 on esitetty koko yhteisöä koskevat jälkilaskelmat. Jälkilaskelmien luvuista on kuitenkin pääteltävissä, että niihin on sisällytetty kaikkien yhteisön omistuksessa olleiden vuokra-asuntojen tulot ja menot. Yhteisön omistuksessa on ollut sekä aravarajoitus- ja korkotukilaissa määritettyjen rajoitusten alaisia kohteita että rajoituksista kokonaan/osittain vapautuneita kohteita. Jälkilaskelmista ei siten ilmene, miten omakustannusperiaate on toteutunut rajoitusten alaisissa kohteissa.

Lohen tilintarkastusdokumentaatiosta ei ilmene, että hän olisi tarkastanut yhteisötason jälkilaskelmia. Dokumentaatiosta ei myöskään ilmene, että Lohi olisi tarkastanut tasausryhmittäisiä jälkilaskelmia tai varmistunut edes niiden olemassaolosta. Lohi ei ole siten tarkastanut omakustannusperiaatteen noudattamista yhteisö- tai tasausryhmätasolla tekemissään tilikausien 2020 ja 2021 tilintarkastuksissa. Ilman jälkilaskelmien tarkastamista on omakustannusperiaatteen noudattamisen varmistaminen hyvin vaikeaa.

Vuokrasopimusten ja vuokralaskelmien tarkastaminen

Lohen tilintarkastusdokumentaation perusteella hän ei ole tarkastanut tilikausien 2020 ja 2021 tilintarkastuksissa yhtään vuokrasopimusta tai yhdenkään kohteen vuokranmäärityslaskelmaa sen varmistamiseksi, että yhteisö on noudattanut toiminnassaan omakustannuseriaa.

Yhteenvedo kohdasta hallinnon tarkastaminen

Tilintarkastuslautakunta toteaa, että tilintarkastajan on perehdyttävä tarkastuskohteen toimialaan, toimintaympäristöön ja muihin olosuhteisiin, jotta hän voi työssään ottaa huomioon tilintarkastuksen kannalta olennaiset säännökset, joiden noudattamista hänen on tarkastettava. ARA-säännösten noudattamiseen liittyvä erityinen valvontatehtävä kuuluu ARA:lle. Lohi on kuitenkin ollut velvollinen tarkastamaan tilintarkastusten yhteydessä ARA –säännösten noudattamista olennaisuus ja riskiperusteisuus huomioon ottaen, koska sosiaalinen asuntotuotanto julkisella tuella ja vuokraustoiminta erityisryhmille on ollut yleishyödyllisenä yhteisönä toimivan Kiinteistö Oy Kuusamon Vuokratilojen ydintoimintaa.

Seuraamuksen määräämisessä huomioon otettavat seikat

Seuraamuksesta päätettäessä on otettava huomioon kaikki asiaankuuluvat seikat tilintarkastuslain 10 luvun 7 §:n mukaisesti. 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.

Lohen menettely liittyy kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tarkastamiseen (TTL 3:1), tilinpäätöstä koskeviin normeihin, tilintarkastuskertomuksen antamiseen ja sen sisältöön (TTL 3:5) sekä tilintarkastajan tehtävien suorittamiseen ammattitaitoisesti, rehellisesti, objektiivisesti ja ammatillinen kriittisyys säilyttäen sekä huolellisesti yleinen etu huomioon ottaen (TTL 4:1).

Tutkinta-asian käsittelyssä Lohi ei ole vastannut tilintarkastusvalvonnan selvityspyynnössä esitettyihin kysymyksiin eikä toimittanut pyydettyä tilintarkastusdokumentaatiota tilintarkastusvalvonnalle. Lohi on tehnyt HT –hyväksyntänsä lakkauttamisilmoituksen välittömästi saatuaan tilintarkastusvalvonnan selvityspyynnön. Hyväksynnän lakkauttaminen ei estä tilintarkastajan toiminnan tutkimista eikä seuraamuksen määräämistä hänelle (TTL 7:3). Tilintarkastaja on velvollinen tekemään yhteistyötä valvontaviranomaisen kanssa tutkinta-asiassa myös hyväksynnän lakkauttamisen jälkeen, sillä tutkinnan kohteena on hänen toimintansa tilintarkastajana (TTL 7:3, 8:1 ja 8:2). Lohen haluttomuus toimittaa pyydetty selvitys ja tilintarkastusdokumentaatio tilintarkastusvalvonnalle on otettu huomioon seuraamusharkinnassa.

Tilintarkastuslautakunta on antanut Rauno Lohelle 21.6.2020 tekemässään päätöksessä huomautuksen, joka on tullut lainvoimaiseksi 17.8.2020.

Tilintarkastuslain 10 luvun 1 §:n mukaan tilintarkastuslautakunnan tulee antaa tilintarkastajalle huomautus, jos tämä on huolimattomuudesta menetellyt tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten vastaisesti tai julkishallinnon ja –talouden tilintarkastuksesta annetun lain vastaisesti tai muussa lainsäädännössä olevien tilintarkastusta koskevien säännösten vastaisesti. Huomautus on riittävä seuraamus, jos moitittava menettely on vähäinen, siihen liittyy lieventäviä asianhaaroja tai se on taloudellisesti vähämerkityksellinen.

Tilintarkastuslautakunta toteaa, että huolellisesti laaditulla tilintarkastusdokumentaatiolla on keskeinen merkitys tilintarkastajan tekemän työn jälkikäteisessä arvioinnissa. Lohen tilikausien 2020 ja 2021 tilintarkastusdokumentaatio on ollut olennaisesti puutteellinen. Puutteellisen dokumentaation perusteella on vaikea päätellä, mitä tilintarkastustoimenpiteitä Lohi on työssään tehnyt. Tarkastuskohteena olleen yhteisön toiminnassa keskeisten ARA –säännösten noudattamisen tarkastaminen ei ole myöskään dokumentaation perusteella todennettavissa. Kiinteistö Oy Kuusamon Vuokratilojen tilinpäätöksistä 2020 ja 2021 on puuttunut olennaisia liitetietoja, joista Lohi ei ole tilintarkastuksissaan raportoinut.

Tilintarkastuslautakunta katsoo, että Lohen moitittava menettelyä ei ole pidettävä vähäisenä, joten tilintarkastuslautakunta antaa hänelle varoituksen.

Sovelletut säännökset

Tilintarkastuslaki (1141/2015) 1 luku 1 §, 3 luku 1 § ja 5 §, 4 luku 1 §, 3 §, 4 § ja 12 §, 7 luku 2 §, 3 § ja 5 §, 8 luku 1 § ja 2 §, 10 luku 1 § ja 7 §. Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista (1753/2015) 1 luku 3 § ja 3 luku 7 §. Aravarajoituslaki (1190/1993) 7 §, 7 a § ja 7 c §. Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001) 13 §, 13 a § ja 13 c §.

Valitusoikeus

Tilintarkastusyhteisö BDO Audiator Oy:llä ja Rauno Lohella on oikeus valittaa tästä päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Asian ratkaisseet tilintarkastuslautakunnan jäsenet

Pekka Pajamo (puheenjohtaja), Jussi Heiskanen (varapuheenjohtaja), Ari Ahti, Mari Arala, Antti Fredriksson, Lasse Niemi, Anders Tallberg

PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS

Tilintarkastuslautakunta
Pekka Pajamo
Tilintarkastuslautakunnan puheenjohtaja

Hannu Kuortti
Esittelijä
Tilintarkastusvalvonta

Liite Valitusosoitus