

Osakkaan valmistautuminen yhtiökokoukseen



Varsinainen yhtiökokous on osakkaan tärkein mahdollisuus saada tietoa yhtiön toiminnasta ja vaikuttaa omaisuutensa hoitoon. Kokoukseen onkin siis syytä pyrkiä aina osallistumaan järkevän päätöksenteon varmistamiseksi niin tulevan toiminnan kuin erityisesti myös henkilövalintojen osalta. Onnistunut osallistuminen edellyttää paneutumista asioihin etukäteen.

Teksti: Ilkka OT Tähtinen Piirros: Pekka Hannula

Edellisessä Suomen Kiinteistölehden numerossa käsiteltiin tilinpäätöstä. Siinä korostettiin yhtiön johdolle osaksnäkökulman huomioon ottamista. Tuolloin esille otetut näkökohdat kannattaa osakkaankin muistaa lukiessaan kokouskutsun yhteydessä tulevaa tilinpäätöspakettia. Lillu-

kanvarsiin ei kannata juuttua, vaan keskittyä merkittävimpiin asioihin.

Tilinpäätöksen ongelmat

Entä jos näyttää ilmeiseltä, että isännöitsijältä on tilinpäätöstä laadittaessa jäänyt ottamatta huomioon joitakin artikkelis-

sa esitettyjä periaatteita? Jos vaikkapa talousarvion suurtenkaan erojen syitä ei ole selvitetty? Silloin ei kannata jäädä odottamaan yhtiökokousta. On paras ottaa yhteyttä, mieluiten kirjallisesti ja mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, isännöitsijään ja kertoa yksilöiden, mistä asioista aietaan

pyytää yhtiökokouksessa lisätietoa. Näin voidaan edellyttää, että tiedot myös annetaan osakkaille yhtiökokouksessa. Muussa tapauksessa voi vastauksena olla: ”Asiaan vastaamiseksi tarvittavaa tietoa ei ole yhtiökokouksessa. Toimitetaan se myöhemmin.”

Olenaisia tietojahan ei periaatteessa pitäisi puuttua enää osakkaille lähetetystä tilinpäätöspaketista. Käytännössä sellaista voi kuitenkin ilmetä - erityisesti niissä tapauksissa jolloin tarkastus ei ole ammattilaisten käsissä.

Poikkeuksellinen tilintarkastuskertomus

Ellei tilintarkastuskertomus ole vakiomuotoinen, eikä syy poikkeuksellisen kertomuksen antamiseen lukijan mielestä selviä kokouskutsuasiakirjoista, ei kannata esittää asiaan liittyviä kysymyksiä kokouksessa. Vakiomuodosta poikkeava tilintarkastuskertomus on varsin harvinainen. Hallituksen jäsenet ja isännöitsijä eivät kenties ole tulleet ajatelleeksikaan, että olisi tarpeen valaista taustoja. Saattaakin olla kertomuksen järkevän yhtiökokouskäsittelyn varmistamiseksi tarpeen ilmoittaa yhtiön johdolle jo etukäteen, mikä seikka on herättänyt ja minkä tyyppisiä kysymyksiä. Tällöin hallitus tai isännöitsijä voi tarvittaessa olla vielä yhteydessä tilintarkastajaankin ja selvittää kertomukseen mahdollisesti liittyviä seikkoja.

Yhteydenpitotavoista

Silloinkin kun asioiden hoidossa on ilmennyt ongelmia tai puutteita, on syytä muistaa, että yhteisten asioiden hoito sujuu parhaiten maltillisesti menetellen. Pahimpienkin epäonnistumisten ja laiminlyöntien tapahduttua tulee välttää kärjistyksiä ja epäasiallista syytelyä. Ne johtavat vain taloyhtiön asioiden hoidon täydelliseen lukkiutumiseen ja se ei ole kenenkään edun mukaista.

Hallitusvalinnat

Osakkailla on varsin vähän mahdollisuuksia vaikuttaa yhtiökokouksen ulkopuolella asioiden hoitoon. Vaaleihin kannattaakin paneutua jo etukäteen, jotta asioita hoitamaan valitaan oikeantyyppiset henkilöt.

Hyvä hallintotapa taloyhtiössä -kirjassa mainitaan, että on mahdollista perustaa ni-

mitysvaliokunta, joka ennen yhtiökokousta valmistelee hallituksen valintaa. Kannanotto on sinänsä hyvä, mutta sitä on suotavaa täsmentää, jotta välttyttäisiin vielä paremmin ajatukselta vallan kähmimisestä pienen piirin toimesta.

Nimitysvaliokunta tekee ainoastaan ehdotuksen. Yhtiökokouksessa osakkaat luonnollisesti ratkaisevat aina hallitusvalinnat. Tarkoitus on vain pyrkiä varmistamaan, ettei kokouksessa jouduta ongelmatilanteisiin, kun ehdokkuuksia ei ole mitenkään valmisteltu. Myös yksittäiset osakkaat voivat luonnollisesti myös suorittaa etukäteiselvittelyä, mikäli katsovat tarpeelliseksi. Soveltuvien osin edellä mainittu pätee myös toiminnantarkastajavalintoihin.

Tilintarkastajavalinnat

Nimitysvaliokuntaa olisi suotavaa käyttää myös valmistelemaan tilintarkastajien valintoja. Nykyään vallitseva käytäntö, jossa tilintarkastajavalinnoista päättää käytännössä hallitus tai pohjimmiltaan jopa isännöitsijä, ei ole suositeltava vaihtoehto.

Osakaskunnan luottamuksen kannalta ei voida pitää tyydyttävänä sitä, että se henkilö tai ne henkilöt, joiden toiminnan asianmukaisuutta tilintarkastajan ensisijaisesti tulee arvioida, tekevät ehdotuksia tilintarkastajiksi. Voitaneenkin sanoa, että osakaskunnan tulee kiinnittää erityistä huomiota tilintarkastajien valintoihin.

On ymmärrettävää, että esimerkiksi isännöitsijätoimiston kannalta voi olla käytännöllistä, että toimiston isännöimä taloyhtiöitä olisi tarkastamassa vain kourallinen tilintarkastajia. Näin tarkastajat tuntisivat paremmin toimiston kirjanpitojärjestelmän sekä muut toimintarutiinit ja säästyisi selvittelyaikaa.

Tilintarkastuksen tehtävä

Varmistaa tiedon oikeellisuus ja riittävyys sekä asioiden hoidon laillisuus tai tarvittaessa huomauttaa virheistä kertomukseensa. Tämä edellyttää, että tilintarkastajan riippumattomuutta on painotettava enemmän kuin isännöitsijätoimiston rutiineihin liittyviä seikkoja. Lisäksi kyse on tilintarkastuksen ammattilaisista, jotka ovat tottuneet toimimaan erilaisissa asiakasympäristöissä. Niinpä asiallisesti järjestetyn ja dokumen-

toidun toiminnan tarkastamisen ei tulisi aiheuttaa erityisiä ongelmia.

Jatkuvuus tärkeätä

Osakkaiden aktiivisuuden henkilövalinnoissa ei kuitenkaan pidä johtaa jatkuviin vaihdoksiin. Henkilövaihdoksia on syytä tehdä harkiten, jottei esimerkiksi hallitusyöskentely kärsi siitä, että yhtiökokouksen jälkeen aina aloitetaan usean jäsenen osalta ”nollapisteestä”. Erityisesti jatkuvuutta on syytä noudattaa tilintarkastajien valinnoissa: On valittavaa, jos yhtiökokouksessa tuodaan vuodesta toiseen esille uusia, osakkaiden jostakin muusta yhteydestä tuntemia tilintarkastusehdokkaita. Tilintarkastuksen kohdalla on tilanne nimittäin se, että erityisesti ensimmäinen tilintarkastus on haasteellinen. Aikaa menee runsaasti sellaiseen asiakkaan taustatilanteen kartoittamiseen, joka nopeuttaa ja tehostaa tarkastusta yhtiössä olennaisesti seuraavina vuosina. Niinpä jatkuvuus lisää tilintarkastuksenkin tehoa.

Tämä ei luonnollisesti tarkoita sitä, että tilintarkastajaa pitäisi vaihtaa vasta nykyisen eläköityessä. Erityisesti tilintarkastajavalintoja kannattaa miettiä – ei välttämättä aina vaihtoon päätyen, mutta pohtien ja mahdollisesti keskustellen tilintarkastajan kanssa - silloin kun yhtiössä on odotettavissa haasteellisia aikoja; esimerkiksi putkistojen uusinnan lähestyessä.

Valintaan liittyviä asioita on tilintarkastuksen osalta käsitelty hieman enemmän juuri päivitetystä taloyhtio.netin Tilintarkastus -osuudessa sekä kattavammin Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus Oy Helsingin kotisivuilla www.asoytilintarkastus.fi/opus. ■

Kirjoittaja on HTM-tilintarkastaja.