

Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen erityispiirteet

LAHDEN
AMMATTIKORKEAKOULU
Liiketalouden ala
Tradenomi
Taloushallinto
Opinnäytetyö
Kevät 2017
Lauri Hagelberg

Lahden ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma

HAGELBERG, LAURI:

Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen
erityispiirteet

Taloushallinnon opinnäytetyö, 37 sivua, 6 liitesivua

Kevät 2017

TIIVISTELMÄ

Tämän opinnäytetyön aiheena on asunto-osakeyhtiön tilintarkastus tilintarkastajan näkökulmasta. Opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää, onko asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksessa olennaisia eroja verrattuna kaupallisen yhtiön tilintarkastukseen, mitä nämä erot ovat ja mitkä ovat tilintarkastajalle haastavimpia asioita asunto-osakeyhtiötä tarkastettaessa. Opinnäytetyö tarkastelee lisäksi asunto-osakeyhtiön ja tilintarkastuksen nykytilaa ja tulevaisuutta. Opinnäytetyön aihe on saatu työharjoittelun kautta, mutta työllä ei ole toimeksiantajaa.

Opinnäytetyön teoriaosuus jakautuu kolmeen osaan. Ensimmäisessä osassa käsitellään tilintarkastusta yleisesti. Toinen osa käsittelee asunto-osakeyhtiötä ja sen tilintarkastusta. Kolmannessa osassa keskitytään asunto-osakeyhtiölle ominaisiin erityispiirteisiin. Teoriaosuus perustuu ala kirjallisuuteen, julkaisuihin sekä aiheeseen liittyvään lainsäädäntöön.

Empiriaosuus toteutettiin kvalitatiivisena tutkimuksena. Aineisto kerättiin teemahaastatteluin kevään 2017 aikana. Haastateltavina oli neljä tilintarkastusalan ammattilaista. Haastatteluissa kysyttiin tilintarkastuksen ammattilaisten mielipiteitä asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen erityispiirteistä, haasteista sekä asunto-osakeyhtiön ja tilintarkastuksen nykytilasta ja tulevaisuuden näkymistä.

Tutkimuksen tulosten perusteella asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksessa on omat huomion arvoiset erityispiirteensä. Haastattelut toivat esiin lähtökohtaisen, omistajapohjasta ja lainsäädännöstä syntyvän eron, joka vaikuttaa siihen, kuinka tilintarkastajan on asunto-osakeyhtiön tilintarkastusta ajateltava. Tästä lähtökohdasta syntyy asunto-osakeyhtiölle ominaisia laskelmia ja muita erityispiirteitä, jotka vaativat huomiota. Lisäksi haastateltavien kokemuksen perusteella asunto-osakeyhtiöiden remontit ovat viime vuosina lisääntyneet ja aiheeseen liittyvä lainsäädäntö ja muu sääntely ovat jatkuvassa muutoksessa. Kehityksen ja muutosten lisäksi alan tulevaisuus on vaikeasti ennustettavissa.

Asiasanat: asunto-osakeyhtiö, asunto-osakeyhtiölaki, kirjanpitolaki, tilintarkastus, tilintarkastuslaki

Lahti University of Applied Sciences
Degree Programme in Business Studies

HAGELBERG, LAURI:

The characteristics of auditing housing companies

Bachelor's Thesis in Financial Management 37 pages, 6 appendices

Spring 2017

ABSTRACT

This study assesses the auditing of housing companies from the point of view of an auditor. The purpose of this study was to investigate if there is difference between the auditing of housing companies and the auditing of commercial companies, what these differences are and which are the most challenging cases for an auditor in auditing housing companies. In addition, this study assesses the present state and future of housing companies and auditing. The topic for this study was developed during practical training, but it is not a commissioned thesis.

The theoretical section of the study is divided in three parts. The first part covers auditing in general. The second part covers housing companies in general and the auditing of housing companies. The third part focuses characteristics of the auditing of housing companies. Sources for the theoretical part include literature, publications related to the topic and acts related to the topic.

The empirical section of the study is based on a qualitative research method. The study was conducted as semi-structured interviews. All interviews were carried between March and May 2017. Four auditing professionals were selected to be interviewed. They were asked to share their views of the characteristics of the auditing of housing companies, the most challenging cases for the auditor and the present state and future related to the topic.

The results show that the characteristics of the auditing of housing companies exists and they are worth noticing. The interviews disclose that there is primarily difference which comes from the ownership base and from the Housing Companies Act. This difference impacts the approach of an auditor of the housing company. This primarily difference generate characteristic calculations and other special characteristics. In addition, based on the experience of the interviewees, renovations of housing companies are increased during the last few years and the acts related to the topic and other regulations are in constant change.

Keywords: Accounting Act, Auditing, Auditing Act, Housing Companies, Housing Companies Act

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	1
1.1	Tutkimuksen rakenne ja tavoitteet	1
1.2	Aiemmat tutkimukset	2
1.3	Tutkimuskysymykset ja rajaukset	2
2	TILINTARKASTUS	4
2.1	Tarkoitus ja tavoitteet	4
2.2	Käsitteitä	5
2.3	Tilintarkastus Suomessa	5
2.4	Tilintarkastuslaki	6
2.5	Kirjanpitolaki	6
2.6	Hyvät tavat ja kansainväliset tilintarkastus-standardit	7
3	ASUNTO-OSAKEYHTIÖ JA SEN TILINTARKASTUS	9
3.1	Asunto-osakeyhtiö	9
3.2	Tilintarkastuksen suunnittelu	9
3.3	Tilintarkastuksen toteutus	10
3.4	Tilintarkastuksen päättäminen	12
3.5	Asunto-osakeyhtiö nyt ja tulevaisuudessa	13
4	ASUNTO-OSAKEYHTIÖN ERITYSPIIRTEET	14
4.1	Ominaiset laskelmat	14
4.2	Talousarvio	15
4.3	Tuloksen tasaus	16
4.4	Remontit ja kilpailutus	17
4.5	Riitatilanteet	18
4.6	Tilintarkastajan haasteet	18
5	TILINTARKASTUKSEN AMMATTILAISTEN TEEMAHAASTATTELUT	20
5.1	Aineiston keruu ja haastateltavat	20
5.2	Aineiston analysointi	21
6	TUTKIMUKSEN TULOKSET	22
6.1	Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen erot kaupallisen yhtiön tilintarkastukseen	22
6.2	Tilintarkastajalle haastavimmat asunto-osakeyhtiön erityispiirteet	24

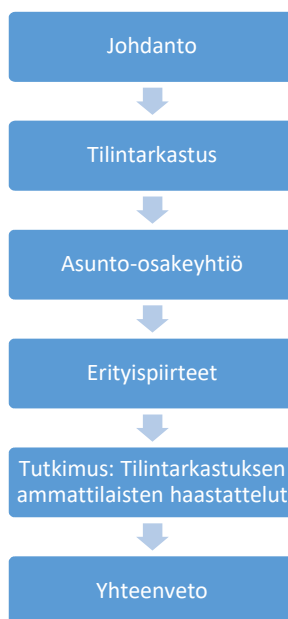
6.3	Asunto-osakeyhtiö ja tilintarkastus nyt sekä tulevaisuudessa	25
6.4	Pohdinta ja johtopäätökset	28
6.5	Tutkimuksen luotettavuus	29
7	YHTEENVETO	31
	LÄHTEET	34
	LIITTEET	

1 JOHDANTO

Asunto-osakeyhtiön tilintarkastus on lakisääteistä, kun huoneistoja on vähintään 30 tai kun riittävä määrä osakkeenomistajia sitä yhtiökokouksessa vaatii (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 9 luku, 5§). Lisäksi Tilintarkastuslain mukaan (1141/2015, 2§) tilintarkastaja on valittava, jos enemmän kuin yksi seuraavista edellytyksistä täyttyy: 1) taseen loppusumma ylittää 100 000 euroa; 2) liikevaihto tai sitä vastaava tuotto ylittää 200 000 euroa; tai 3) palveluksessa on keskimäärin yli kolme henkilöä. Vaikka ehdot eivät täytyisi, saattaa yhtiöjärjestys vaatia tilintarkastajan valitsemisen. Asunto-osakeyhtiö saa myös halutessaan valita tilintarkastajan, vaikka tarkastuksen lakisääteisyyden määritelmä ei täyty (Horsmanheimo & Steiner 2016, 185). Vaihtoehtoisesti on myös mahdollista valita toiminnantarkastaja, jonka suorittama tarkastus on nimeltään toiminnantarkastus. Toiminnantarkastajan ei tarvitse olla auktorisoitu tilintarkastaja, mutta häneltäkin edellytetään riippumattomuutta ja jonkinlaista kirjanpidollista ymmärrystä (Kärkkäinen & Tikkanen 2012, 38–40.) Tilintarkastajille asunto-osakeyhtiöt muodostavat siis suuren vuotuisen työkentän, joka erityispiirteidensä vuoksi osin eroaa kaupallisten yhtiöiden tilintarkastuksesta.

1.1 Tutkimuksen rakenne ja tavoitteet

Opinnäytetyö jakautuu teoriaosuuteen ja empiriaosuuteen. Teoriaosuu-
dessa käsitellään olennaiset asiat tutkittavasta aiheesta kokonaiskuvan
muodostamiseksi. Empiriaosuudessa pyritään teemahaastatteluiden kaut-
ta löytämään käytännön tilintarkastustyötä tekevien näkemyksiä työssään
havaitsemiinsa asunto-osakeyhtiöihin liittyviin erityispiirteisiin ja -
haasteisiin. Tutkimus päättyy analyysiin havainnoista. Tutkimuksen tavoit-
teena on vastata tutkimuskysymyksiin ja samalla toimia johdatuksena
asunto-osakeyhtiön tilintarkastukseen aloittavalle tilintarkastajalle. Työn
rakenne on nähtävissä kuviosta 1.



KUVIO 1. Työn rakenne

1.2 Aiemmat tutkimukset

Opinnäytetöitä asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksesta on tehty esimerkiksi dokumentoinnin- (Virtanen 2013), isännöitsijän- (Leino 2011), taloyhtiön hallituksen- (Manninen 2013), tilinpäätös-suunnittelun- (Valkila 2014) ja tilintarkastusaineiston (Konka 2016) näkökulmista. Tämä tutkimus lähestyy asunto-osakeyhtiön tilintarkastusta tilintarkastajan näkökulmasta. Aiheesta on tehty aiemmin pro gradu -tutkielma. Osassa näistä tutkimuksista on tutkittu tilintarkastuksen tarpeellisuutta pienissä asunto-osakeyhtiöissä (Ojala 2011, Turunen 2013). Tiia Turunen on pro gradussaan tutkinut myös asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen erityispiirteitä. Hän on tullut siihen tulokseen, että perusasioissaan se ei juuri eroa osakeyhtiön tilintarkastuksesta.

1.3 Tutkimuskysymykset ja rajaukset

Tämän tutkimuksen tarkoituksena on tarkastella osin samaa asiaa kuin Tiia Turunen, ja syventyä niihin asioihin, missä eroja on löydettävissä. Tutkimus pyrkii vastaamaan kysymyksiin; mitkä ovat asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen erityispiirteitä ja merkittävimpiä haasteita. Tutkimuksen

näkökulmana on ennen kaikkea tilintarkastajan näkökulma. Riittävän kuvan luomiseksi aiheesta tutkimuksen teoriaosuudessa käsitellään myös asunto-osakeyhtiötä ja tilintarkastusta yleisesti. Tutkimuksesta on rajattu pois kaikki muut kuin AOYL:a noudattavat yhtiöt, kuten monet kiinteistö-osakeyhtiöt. Mahdollista arvonlisäverovelvollisuutta ja sen tuomia haasteita tilintarkastukseen ei tarkemmin käsitellä. Tutkimuksessa ei paneuduta asunto-osakeyhtiön toiminnantarkastukseen, vaan tarkastelu kohdistuu tilintarkastukseen. Erityispiirteiden ja -haasteiden lisäksi tutkimus pohtii myös asunto-osakeyhtiön ja tilintarkastuksen nykytilaa sekä tulevaisuutta.

2 TILINTARKASTUS

Tilintarkastus on perua yhteiskunnallisesta kehityksestä. Yritysten kasvaessa tuotanto ja toimeenpano on ohjattu operatiiviselle johdolle. Omistajille on tämän kehityksen myötä syntynyt tarve näiden toimintojen tarkkailuun. Yhtiön johto on velvollinen toimimaan omistajien ja sidosryhmien edun mukaisesti eli on tilintekovelvollinen (Riistama 1999, 15). Suuremmissa organisaatioissa omistavien tahojen ja sidosryhmien on vaikea valvoa tilintekovelvollisuuden toteutumista, koska he harvoin osallistuvat yhtiön käytännön toimintaan (Tomperi 2016, 6; Korkeamäki 2017, 8). Tilintarkastus on osaltaan valvomassa tilintekovelvollisuutta tekemällä puolueetonta tarkkailu- ja raportointityötä, niin toimeksiantajille kuin muillekin sidosryhmille (Riistama 1999, 15). Tällainen tehtävä edellyttää luottamusta, joka syntyy vain riippumattomuuden ja objektiivisuuden kautta (Riistama 1999, 31-37.)

2.1 Tarkoitus ja tavoitteet

Tilintarkastuksen tarkoituksena on siis lisätä luottamusta tarkastettavan kohteen tilinpäätökseen. Tästä syystä tilintarkastaja antaa tarkastuslausunnon siitä onko tilinpäätös olennaisilta osiltaan vallalla olevan lain ja normiston mukainen (Halonen & Steiner 2010, 13). Tavoitteena on saavuttaa kohtuullinen varmuus siitä, että tilinpäätös on lain mukainen ja vaatimukset täyttävä. Kohtuullinen varmuus tarkoittaa korkeaa, mutta ei täydellistä varmuutta. Joissakin tilintarkastajan toimeksiannoissa saattaa tosin olla vaatimuksena vain rajoitetun varmuuden saavuttaminen (Tomperi 2016, 8.) Käytännössä nämä tavoitteet saavutetaan tarkastamalla kohteena olevaan toimintoon kuuluvia tapahtumia tai tämän toiminnon hoitojärjestelmiä (Riistama 1999, 91.) Veijo Riistama (1999, 91-92) tarkentaa nämä toimenpiteet neljään kohtaan, jotka ovat 1) sisäisen tarkkailun järjestelmien tarkoituksenmukaisuudesta ja toimivuudesta varmistuminen 2) rahavarojen tallella olon toteaminen 3) maksujen oikea-aikaisen rekisteröinnin toteaminen ja 4) likvidien varojen hallinnoinnin arvottaminen.

2.2 Käsitteitä

Halonen & Steiner (2010, 17) määrittelevät tilintarkastuksen American Accounting Associationin (1973) mukaan seuraavasti: ”Tilintarkastus on järjestelmällinen prosessi, jossa objektiivisesti hankitaan ja arvioidaan evidenssiä taloudellisia toimia ja tapahtumia koskevista kannanotoista sen varmistamiseksi, missä määrin nämä kannanotot vastaavat annettuja kriteerejä, sekä kommunikoidaan tuloksista niistä kiinnostuneille.” Tästä määritelmästä on nostettavissa esiin järjestelmällisen prosessin ja evidenssin käsitteet. Järjestelmällinen prosessi tarkoittaa tässä yhteydessä asianmukaista tilintarkastus-strategiaa ja tämän pohjalta suoritettua yksityiskohtaista tilintarkastussuunnitelmaa, joka suoritetaan asianmukaisilla menetelmillä. Evidenssi taas on tällä järjestelmällisellä prosessilla hankittua ja dokumentoitua aineistoa, josta kommunikoidaan ja raportoidaan. (Halonen & Steiner 2010, 17). Halosen ja Steinerin mukaan (2010, 17-19) on myös olennaista ymmärtää varmennuksen käsite. Tilintarkastuksen viitekehyksessä tämä on ymmärrettävissä arvioinnilla saavutettua luottamuksen lisäystä muille kuin toiminnasta vastuussa oleville tahoille. Kirjanpitoon, tilinpäätökseen ja hallintoon kohdistuvassa tilintarkastuksessa muita olennaisia käsitteitä ovat heidän mukaansa evidenssin lisäksi kohtuullinen varmuus, tilintarkastusriski ja olennaisuus. Kohtuullinen varmuus on edellisen luvun mukaan määritelty korkeaksi mutta ei täydelliseksi varmuudeksi. Tilintarkastusriski tarkoittaa kansainvälisen tilintarkastusstandardin (ISA 200) mukaan sitä, että annetaan ei asianmukainen tilintarkastuslausunto. Tällöin olennaista virhettä ei olla havaittu. Olennaisuus taas tarkoittaa virheellisyyden määrittelyä niin, että oikea ja riittävä kuva ei havaitun virheen myötä vääristy (Halonen & Steiner 2010, 18-19).

2.3 Tilintarkastus Suomessa

Patentti- ja rekisterihallituksen Tilintarkastusalan markkinaseurantareportin 2015 (PRH. 2016. 3.) mukaan vuoden 2015 lopussa Suomessa oli 1543 auktorisoitua tilintarkastajaa. Näistä hieman alle 60 % työskenteli tilintarkastusyhteisön palveluksessa. Tilintarkastuskentän merkittävimmät toimi-

jat Suomessa ovat ns. big four -yhtiöt: Deloitte, Ernst & Young, KPMG ja PwC. Muita suurempia yhtiöitä ovat BDO, Grant Thornton, Moore Stephens ja Nexia, ja näiden lisäksi on paljon pienempiä toimijoita. Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksia tekevät niin suuret kuin pienemmätkin toimijat.

2.4 Tilintarkastuslaki

Tilintarkastusta säätelee tilintarkastuslaki (1141/2015). Lakiin 1.7.2007 tehtyjen muutosten seurauksena pyrittiin mahdollistamaan vain auktorisoidujen tilintarkastajien suorittamat tilintarkastukset asunto-osakeyhtiöissä. Tämä prosessi tuli päätökseen tuoreimman AOYL:n astuessa voimaan 1.7.2010 (Kärkkäinen & Tikkanen 2012, 11). Asunto-osakeyhtiön tilintarkastusta säätelee ensisijaisesti AOYL, ja vasta toissijaisesti TilintarkL (Kärkkäinen & Tikkanen, 12). TilintarkL 1141/2015 tuli voimaan 1.1.2016, kumoten samalla vanhan lain. Lainmuutos oli kokonaisvaltainen koskien sekä tilintarkastajien tutkintojen, että valvonnan uudistamista. Uuden lain myötä HTM-nimike poistui käytöstä. Tilalle tuli HT-tilintarkastaja, joka tarkoittaa tilintarkastuksen perustutkinnon suorittanutta tilintarkastajaa. KHT-nimike pysyy ennallaan, mutta sisältää nyt myös HT-pätevyyden samoin kuin JHTT:sta JHT:ksi muuttunut julkishallintoon erikoistuneiden tarkastajien nimike. Näin ollen kaikki auktorisoidut tilintarkastajat ovat jatkossa kelpoisia tilintarkastamaan asunto-osakeyhtiöitä. Tilintarkastajien valvonta siirtyi lainmuutoksen myötä 1.1.2016 alkaen Patentti- ja rekisterihallituksen tilintarkastusvalvonnan alaisuuteen. Tätä ennen valvonnasta vastanneet tilintarkastuslauta- ja valiokunnat lakkasivat samalla olemasta (Suomen tilintarkastajat 2016.)

2.5 Kirjanpitolaki

Läheisesti sidoksissa tilintarkastukseen on myös kirjanpitolaki. Kirjanpitovelvollisen toimintaa tarkasteltaessa tilintarkastajan on huomioitava ja tarkastettava, että toiminta on tapahtunut KPL:n (1620/2015) ja -asetuksen (1752/2015) mukaan. Ajankohtaista on tuore kirjanpitolainsäädännön ko-

konaisvaltainen uudistus, joka astui voimaan 1.1.2016, ja koskee 31.12.2016 sekä sitä myöhempiä tilinpäätöksiä. Uudistus sisältää esimerkiksi helpotuksia mikro- ja pienyhtiöiden tilinpäätöksiin. Asunto-osakeyhtiöt kuuluvat tähän kategoriaan, mutta niiden on kuitenkin edelleen noudatettava AOYL:a tilinpäätöstä tehdessään.

Olennaiset muutokset asunto-osakeyhtiön näkökulmasta

Erityisen olennaisia muutoksia asunto-osakeyhtiön kannalta ovat tasekirjasta luopuminen sekä luettelo kirjanpidosta ja aineistosta. Tasekirjasta luopuminen tarkoittaa uuden asiakirjakokonaisuuden syntymistä, koska kirjanpitolainsäädäntö ei enää tunne termiä tasekirja. Tämä asiakirjakokonaisuus sisältää toimintakertomuksen, tilinpäätöksen (tase, tuloslaskelma, rahoituslaskelma ja liitetiedot), tiedon siitä, että tilinpäätös on laadittu pien- ja mikroyritysasetyksen mukaan, (asunto-) osakeyhtiön oman pääoman muutokset ja hallituksen ehdotuksen oman pääoman käytöstä, luettelon kirjanpidosta ja aineistosta sekä tilinpäätöksen allekirjoitukset (Lydman 2016, 15-20). AOYL:a noudattavan yhtiön on edelleen AOYL:n (10. luku, 5 §) mukaisesti laadittava toimintakertomus, mikä sisältää osan edellä mainitusta tiedoista. Uutta tuoreessa KPL:ssa (2. luku, 7 a §) on se, että kirjanpitovelvollisella on oltava luettelo kirjanpidosta ja tositteista, joihin tilinpäätös perustuu (Lydman 2016, 20.) Uuden KPL:n (3 luku, 2 ja 2 a §) mukaan tilinpäätöksen tulee antaa oikea ja riittävä kuva toiminnan tuloksesta, kun aiemmin on ollut kyse oikeista ja riittävästä tiedoista. Tämä on tiiviisti kytköksissä tilintarkastuksessa tärkeään olennaisuuden käsitteeseen (Lydman 2016, 21-28).

2.6 Hyvät tavat ja kansainväliset tilintarkastus-standardit

Hyvä suomalainen tilintarkastaja valvoo hyvän kirjanpitotavan noudattamista hyvän tilintarkastustavan ohjeiden mukaisesti. Lisäksi hänen on toimittava kansainvälisten tilintarkastus-standardien velvoittamana. Veijo Riistaman mukaan (1999, 61) hyvän kirjanpitotavan noudattaminen johtaa oikeiden ja riittävien tietojen, tai tuoreen KPL:n mukaisesti oikean ja riittä-

vän kuvan, esittämiseen. Hyvä tilintarkastustapa taas tarkoittaa yleisesti noudatettavaa tilintarkastuskäytäntöä. Tämän perusteena toimivat lait, asetukset ja säädökset, ammattieettiset periaatteet, tuomioistuinten ratkaisut ja viranomaisten päätökset sekä kansainväliset tilintarkastus-standardit (ISA, IFRS jne.) (Patentti- ja rekisterihallitus). Kuvio 2 antaa viitettä kansainvälisten ISA-standardien kattavuudesta. Siihen on koottu Halosta ja Steineria (2010, 487-488) mukailleen tärkeimpiä ISA-standardeja ja niiden olennaisinta sisältöä.

ISA 200-299 Yleiset periaatteet ja velvollisuudet

- Toimeksianto, laadunvalvonta, dokumentaatio, velvollisuudet, kommunikointi hallintoelimille

ISA 300-499 Riskienarviointi ja arvioituihin riskeihin vastaaminen

- Suunnittelu, olennaiset riskit, olennaisuus, riskienarviointi, todettujen virheellisyyksien arvioiminen

ISA 500-599 Tilintarkastusevidenssin hankkiminen

- Evidenssi, ulkopuoliset vahvistukset, analyttiset toimenpiteet, otanta, kirjanpidon ja tilinpäätöksen tarkastaminen, lähipiiri, tilinpäätöksen jälkeiset tapahtumat, jatkuvuus, vahvistusilmoitukset

ISA 600-699 Muiden tekemän työn käyttäminen

- Sisäisten tarkastajien työn hyödyntäminen, erikoisasiantuntijoiden työn hyödyntäminen

ISA 700-799 Tilintarkastuksen perusteella tehdyt johtopäätökset ja raportointi

- Lausunnon laatiminen ja kertomuksen antaminen, lausunnon mukauttaminen, tilintarkastuskertomuksen painotukset, vertailutiedot, tilintarkastajan velvollisuudet asiakirjoissa olevan muun informaation suhteen

Laadunvalvonta (ISQC 1)

- Laadunvalvonta tilintarkastusyhteisöissä

KUVIO 2. Kansainväliset ISA-standardit tiivistetysti

3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖ JA SEN TILINTARKASTUS

3.1 Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiö eroaa muutamien merkittävien osin osakeyhtiöstä. Se on osakeyhtiö, joka yhtiöjärjestyksen määräyksellä omistaa ja hallinnoi yhteensä lasketulta lattiapinta-alaltaan yli 50 % osakkeenomistajien hallitsemia asuinhuoneistoja. Tästä johtuen, poikkeuksena muihin osakeyhtiöihin, asunto-osakeyhtiöön sovelletaan AOYL:a ja tuloslaskelmakaava on pääsääntöisesti kiinteistökaava (KPA 4 §) (Tomperi 2016, 112–113.) Asunto-osakeyhtiöt eivät yleensä ole arvonalisäverovelvollisia. Lisäksi niihin liittyy kirjapidollisesti ominaisia laskelmia, joita muissa osakeyhtiöissä ei ole (Tomperi 2016, 118.) AOYL (1599/2009) on ensisijaisesti säätelemässä asunto-osakeyhtiön tilintarkastusta.

Asunto-osakeyhtiön kirjanpito, tilinpäätös, toimintakertomus ja hallinto poikkeavat jonkin verran liiketoimintaa harjoittavan yhtiön toiminnasta. Merkittävimpiä eroja ovat asunto-osakeyhtiön perimät vastikkeet sekä talousarvio (Horsmanheimo & Steiner 2008, 433). Asunto-osakeyhtiön toiminta on monesti täysin arvonalisäverotonta ja juokseva kirjanpito tehdään maksuperusteisesti (Korkeamäki 2017, 132.) Tarkastettavat asiakirjat ovat kuitenkin pääosin samoja, kuin muissakin yhtiöissä. Tilintarkastajan kiinnostuksen kohteena ovat esimerkiksi yhtiökokousten sekä hallituksen päätösten, yhtiöjärjestyksen sekä talousarvion noudattaminen, kaupparekisteriasioiden hoitaminen sekä toimiminen yleisen huolellisuusvelvollisuuden mukaan. Tarkastuksessa on huomioitava myös se, että hallinto noudattaa AOYL:a. Mikäli hallinnon toimissa on huomautettavaa, saattaa se johtaa mainintaan tilintarkastuskertomuksessa (Horsmanheimo & Steiner 2008, 441).

3.2 Tilintarkastuksen suunnittelu

Käytännön tilintarkastus alkaa suunnittelulla. Tilintarkastajan tulee tiedostaa, että mahdollisesti on seikkoja, jotka tekevät tilinpäätöksestä olennaisesti virheellisen. Suunnitteluvaihe onkin mielleltävissä kohteen olennais-

ten riskien arvioimiseksi (Halonen & Steiner 2009, 53–54.) Suunnitteluvaiheessa asunto-osakeyhtiön tilintarkastus ei juuri eroa muusta tilintarkastustyöstä. Se sisältää mm. asiakassuhteen ja toimeksiannon hyväksynnän, vahvistusilmoituskirjeen, olennaisuuden määrittämisen sekä merkittävien riskien tunnistamisen (Halonen & Steiner 2009, 55–56). Asunto-osakeyhtiön käytännön asioiden ja kirjapidon hoito on monesti isännöijätahon vastuulla. Tästä seuraa potentiaalinen vaarallisten työyhdistelmien riski, kun suuri osa talouden ja hallinnon tehtävistä on keskittynyt samalle taholle. Tämä muodostaa huomioitavan riskin, jota suuremmissa yhtiöissä ei yleensä ole (Korkeamäki 2008, 109). Erona tavanomaiseen pieneen osakeyhtiöön on myös laaja ja vain tiettyyn osuuteen yhtiöstä kohdistuva omistajapohja. Kuviosta 3 on nähtävissä, että suunnittelu on merkittävä osa tilintarkastustyötä.

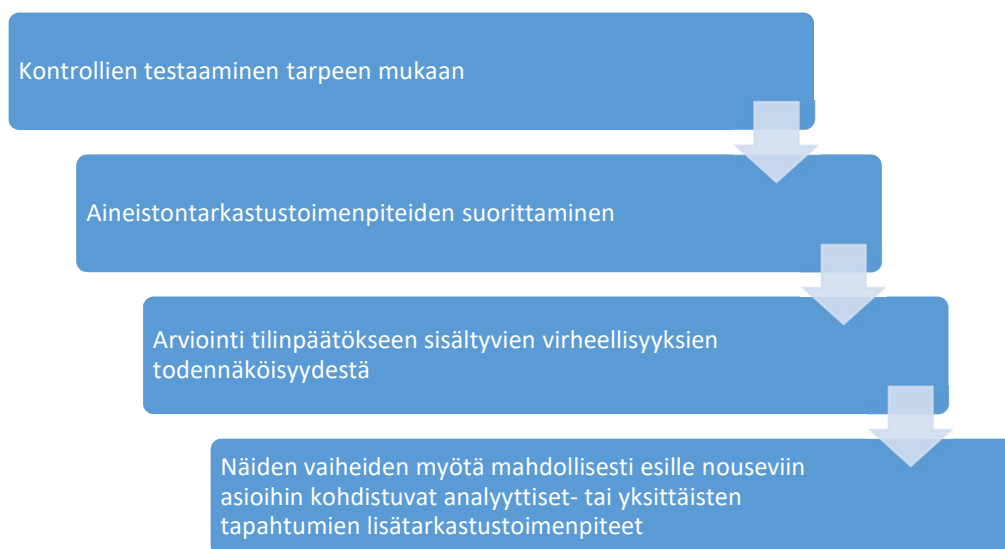


KUVIO 3. Suunnittelu

3.3 Tilintarkastuksen toteutus

Toteutusvaiheessa suoritetaan suunnittelussa määritellyt toimet, eli hankitaan tilintarkastusevidenssiä (Halonen & Steiner 2009, 57). Aineisto- ja analyttinen tarkastus sisältävät moninaisia toimenpiteitä. Tilinpäätöksestä tarkastetaan, että se on asunto-osakeyhtiön tuloslaskelmakaavan mukaan laadittu (Tomperi 2009, 116). Tuloslaskelmaerissä kiinnitetään huomiota

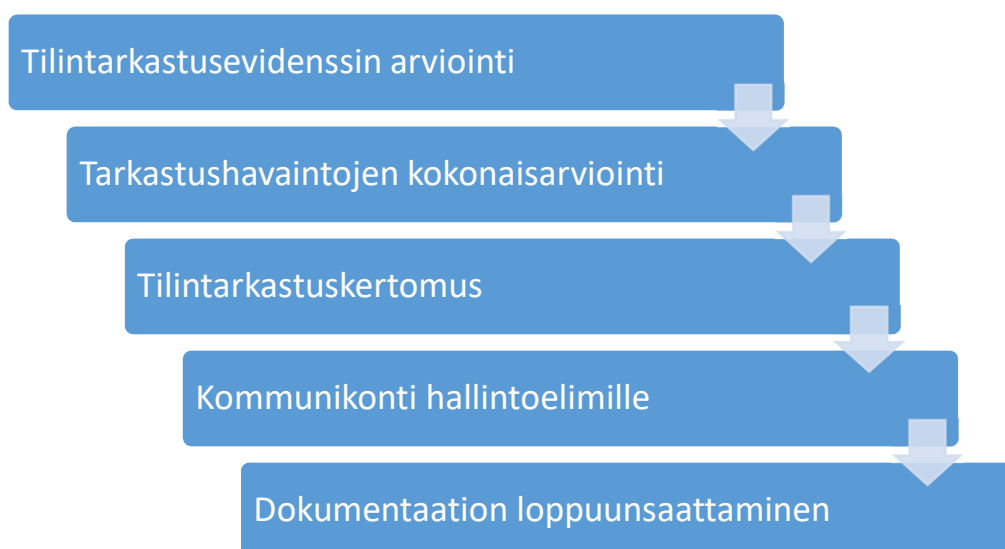
esimerkiksi siihen, että perityt vastikkeet ovat yhtiökokouksen päätösten mukaisia. Jokaisen pääomavastikkeen osalta suoritetaan tarkistuslaskenta erikseen, ja yhtiön kirjanpidon lainaosuuslaskelmat tarkastetaan erityisellä huolellisuudella. Erilaisten rahastointien lainmukaisuus sekä se, että ne perustuvat yhtiökokouksen päätöksiin tai yhtiöjärjestykseen, on tarkastettava. Lisäksi tarkastellaan esimerkiksi erilaisten kuluerien suuruutta ja jak-sotuksen oikeellisuutta (Tomperi 2009, 117-118). Kirjanpitoasetuksen ta-sekaava on yhtenevä kaikilla kirjanpitovelvollisilla. Asunto-osakeyhtiön tilin-tarkastuksessa huomioidaan erityisesti oman pääoman sekä rahastojen muutokset (Tomperi 2009, 123–124.) Asunto-osakeyhtiön on AOYL:n mu-kaan (10. luku 5 §) aina laadittava toimintakertomus. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen on annettava oikea ja riittävä kuva tuloksesta ja taloudel-lisesta asemasta. Toimintakertomus ja tilinpäätös eivät myöskään saa olla ristiriidassa keskenään. Nämä ovat seikkoja joihin tilintarkastajan tulee toimintakertomuksen osalta kiinnittää huomiota (Tomperi 2009, 124.) Asunto-osakeyhtiössä tositetarkastus on suuremmassa roolissa kuin osa-keyhtiön tilintarkastuksessa, koska kirjanpito tehdään yleensä maksupe-rusteisesti johtuen arvolisäverovelvollisuuden puuttumisesta. Tarkoituk-senmukaista on selvittää ovatko hankinnat, palkkiot ja muu poikkeukselli-nen maksuliikenne yhtiökokouksen tai hallituksen päätösten mukaisia ja jälleen että osakkeenomistajien yhdenvertaisuusperiaatetta noudatetaan. On myös varmistettava, että tositteet kuuluvat tarkastettavalle yhtiölle, koska vastaava isännöijätaho monesti isännöi useita kohteita (Korkeamäki 2008, 108–109.) Tarkastusprosessi tulee dokumentoida tarvittavassa laa-juudessa, niin että tehdyt tarkastustoimet ja johtopäätökset ovat tarkastuk-seen osallistumattoman asiantuntijan ymmärrettävissä jälkikäteen. Verrat-tuna osakeyhtiöön, asunto-osakeyhtiön tilintarkastusta helpottaa esimer-kiksi myynnin, varastokirjanpidon sekä monesti palkkojen puuttuminen. Kuvio 4 hahmottaa tilintarkastuksen toteutusta.



KUVIO 4. Toteutusvaihe

3.4 Tilintarkastuksen päättäminen

Tilintarkastus päätetään hankitun evidenssin arvioimiseen, havaintojen arviointiin ja tilintarkastuskertomuksen laatimiseen. Näiden osalta kommunikoidaan yhtiön hallinnon ja asunto-osakeyhtiön osalta monesti kirjanpidon kanssa ja saatetaan dokumentaatio loppuun (Halonen & Steiner 2008). Mikäli olennaisia virheitä löydetään, pyydetään ne korjaamaan. Jos virheitä ei korjata halutulla tavalla tai olennaista evidenssiä jää saamatta, annetaan esimerkiksi mukautettu tai ehdollinen lausunto. Kun tarkastus on suoritettu loppuun, allekirjoitetaan tilintarkastuskertomus sekä tilinpäätös toimitettavaksi yhtiökokoukselle. Tilintarkastuksen dokumentoidut työpapereit on arkistoitava muun muassa mahdollista tilintarkastuksen laaduntarkastusta varten (Korkeamäki 2008, 94-95.) Aiempien vuosien työpapereista on myös hyötyä tilikauden tarkastusta suunniteltaessa. Halonen ja Steiner (2009, 59) hahmottelevat päättämisvaiheen kuvion 5 mukaisesti.



KUVIO 5. Päätämisvaihe

3.5 Asunto-osakeyhtiö nyt ja tulevaisuudessa

Suomalainen rakennuskanta ikääntyy. Yli puolet osakeasunnoista on rakennettu 1960-80-luvuilla. Tämä tarkoittaa sitä, että suuret remontit ja peruskorjaukset lisääntyvät koko ajan (Taloustaito 11/2016, 6-7). Tilintarkastajille tämä tulee teettämään entistä enemmän työtä asunto-osakeyhtiöitä tarkastuksessa, koska suurten remonttien ja korjausten tarkastus on lisänä normaalin asunto-osakeyhtiön rutiininomaiseen tilintarkastustyöhön. Samaan aikaan auktorisoitujen, erityisesti HT(M), tilintarkastajien määrä on vähentymään päin (Korkeamäki. 2017. 166.) Tilintarkastusalan haasteena on hankkia tarvittava määrä uusia nuoria tilintarkastajia eläköityvien tilalle.

4 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN ERITYSPIIRTEET

4.1 Ominaiset laskelmat

Asunto-osakeyhtiön erityispiirteisiin kuuluu muutamia sille ominaisia laskelmia. Näiden laskelmien tarkastaminen vaatii erityistä huolellisuutta.

Lainaosuuslaskelma

Tyypillisesti asunto-osakeyhtiö ottaa lainaa pankista tai muusta rahoituslaitoksesta remonttia tai peruskorjausta varten, minkä seurauksena vaaditaan lainaosuuslaskelma. Tämän laatimisesta on olemassa kirjanpitolautakunnan antama malli (Liite 1). Tilintarkastuksessa varmistetaan laskelman oikeellisuus ja osakkaan maksaman lainaosuuden asianmukainen käyttö. Usein asunto-osakeyhtiön osakkaalla on mahdollisuus maksaa osuutensa lainasta pois kokonaan tai osittain joko yhtiöjärjestyksen tai yhtiökokouksen päätöksen perusteella. Maksetulla lainaosuudella on mahdollisimman nopeasti lyhennettävä lainaa, jotta ylimääräisiä korkokuluja ei pääse syntyään (Etelämaa 2008, 55; Tomperi 2016, 118–119). Lainaosuuslaskelma on osakirjanpitoa, jonka tulee olla täsmäytettävissä varsinaiseen kirjanpitoon ja tilinpäätökseen. Lainaosuuslaskelman oikeellisuus on tärkeä, koska sen avulla lasketaan osakkaiden maksettavaksi tulevan lainaosuussuorituksen summa. Mikäli lainaosuuslaskelma on väärin laadittu, saatetaan periä väärän suuruinen lainaosuussuoritus. Virheellisyyden lisäksi tällä on kerrannaisvaikutuksia, koska se vaikuttaa jäljelle jäävien velallisten osakkaiden maksamiin pääomavastikkeisiin väärin.

Hankerahoitus ja -osuuslaskelmat

Hankerahoituslaskelmalla selvitetään rakentamis- tai korjaushankkeen menot ja niiden rahoitus. Hanke- eli urakkaosuuslaskelmalla (Liite 2) taas määritellään yhtiön osakkaalle kuuluva osuus yhtiö tietystä hankkeesta. Tällainen laskelma on laadittava, jos osakkaalla on mahdollisuus valita hankeosuutensa rahoitustapa (KILA. 2017. 9; Leppiniemi & Kaisanlahti 2016). Hankerahoitus ja -osuuslaskelmien olemassaolo todetaan ja tarkastetaan, että hankerahoituslaskelma perustuu yhtiökokouksen päätök-

siin hankkeen rahoittamisesta ja että hankeosuussuoritukset perustuvat hankeosuuslaskelmaan. Mikäli nämä suoritukset käsitellään osakkaan yhtiön tekeminä pääomasijoituksina, eli rahastoidaan, tulee tämän menettely perustua yhtiökokouksen päätökseen tai yhtiöjärjestykseen (Leppiniemi & Kaisanlahti 2016).

Vastikerahoituslaskelma

Vastikerahoituslaskelma on laadittava, mikäli vastikkeita peritään eri tarkoituksiin, sillä vastikkeet on käytettävä siihen tarkoitukseen mihin ne on peritty. Vastikerahoituslaskelma on jälkilaskelma vastikkeiden käytön seuraamista varten. KILA:n yleisohjeessa on malli vastikerahoituslaskelman laatimiseen (Tomperi 2009, 126–127; Liite 3). Vastikerahoituslaskelmat ovat tärkeä lähde asunto-osakeyhtiön taloudellista asemaa tutkittaessa (Etelämaa 2008, 54.) Vastikejäämät antavat viitteen yhtiön maksukyvyistä. Tilintarkastajan on huomioitava, että laskelman kokonaisjäämän on oltava yhtä suuri kuin rahoitusomaisuuden ja lyhytaikaisten velkojen erotuksen. Huomiota vaatii myös eri vastikelajien yli- ja alijäämät. On selvitettävä, ovatko ne tarkoituksen mukaisia ja ettei yhden ylijäämällä rahoiteta toisen alijäämää, mikä voi johtaa osakkaiden epäyhdenvertaiseen kohteluun (Tomperi 2009, 129).

4.2 Talousarvio

Asunto-osakeyhtiön on laadittava talousarvio- AOYL:n (10 luku 5 §) mukaan asunto-osakeyhtiön on toimintakertomuksessaan esitettävä tiedot talousarvion toteutumasta ja selvitys olennaisista poikkeamista. Lisäksi erillinen numeerinen talousarviovertailu annetaan vakiintuneesti. Tyypillisesti poikkeamia syntyy suurten korjaushankkeiden yhteydessä (Tomperi 2016, 124-125). Tilintarkastajan tulee selvittää, että talousarvion on yhtiökokouksen hyväksymä ja se mikä aiheuttaa oleellisia eroja toteutuman ja talousarvion välillä. Ilkka OT Tähtinen (2012) on sitä mieltä, että talousarvioeroja tulisi toimintakertomuksessa selvittää toteutuman ja eron lisäksi laajemmin, esimerkiksi taseen poikkeamia pääomavastikkeiden lainanhennysten osalta, olennaisia vastike- tai vuokratästejä sekä muitakin kuin

talouteen liittyviä päätöksenteon kannalta olennaisia asioita. KILA:n talousarviovertailumalli on työn liitteenä (Liite 4.)

4.3 Tuloksen tasaus

Koska asunto-osakeyhtiön tarkoituksen ei ole tuottaa voittoa, on tarkoituksen mukaista välttää turhien tuloverojen maksu. Tästä syystä tilikauden tulos pyritään saamaan sellaiseksi, että verotettava tulo jää alle 30 euron. Tätä varten on olemassa muutamia tavanomaisia keinoja, mutta työn tuloksen tasaamiseksi on aloitettava jo talousarviota laadittaessa (Salin 2011, 92).

Poistot

Asunto-osakeyhtiö ei tarvitse tehdä poistoja suunnitelman mukaisesti, mutta poistojen on KPL:n (5 luku 12 §) mukaan oltava johdonmukaisia ja niiden on tapahduttava hyödykkeen vaikutusaikana. Poistot muodostuvat näin lähinnä tuloksen tasausmenetelmäksi. Poistot eivät saa ylittää EVL:n (360/1968) maksimipoistoja. Tilintarkastajan on aina selvitettävä poistojen lainmukaisuus.

Asuinalovaraus

Toinen yleinen keino tuloksen tasaamiseksi on vapaaehtoisen varauksen tekeminen. Asunto-osakeyhtiöissä yleisesti käytetty vapaaehtoinen varaus on asuinalovaraus. Kunakin vuonna tehty asuinalovaraus on erillinen, joten kirjanpidossa tulee olla erilliset tilit kullekin asuinalovaraukselle (Manner 2008, 228-229.) Tilintarkastajan tehtävään kuuluu asuinalovarauksen sekä sen aiempien asuinalovarausten purun lainmukaisuuden (Laki asuinalovarauksesta verotuksessa. 846/1986) selvittäminen (Tomperi 2009, 121.) Vapaaehtoisten varausten tekeminen perustuu kirjapitolaikiin. Asuinalovarausta on verovuotta kohden mahdollista tehdä 68 euroa per neliö. Muita edellytyksiä AOYL:n (5 luku 15 §) mukaan ovat minimissään 200 neliötä asuinkäytössä ja 3500 euroa. Varaus on purettava viimeistään 10 vuoden kuluttua sen tekemisestä.

Rahastoinnit ja oma pääoma

Rahastoinneilla lisätään yhtiön omaa pääomaa. Rahastoinnit hyväksytään tietyin edellytyksin ilman tuloveroseuraamuksia (Etelämaa 2008, 49.) Tyyppillinen asunto-osakeyhtiön rahastointi tapahtuu rakennusrahastoon. Lisäksi on tavallista, että osakkaiden lainaosuussuorituksen rahastoidaan lainanlyhennysrahastoon. Kuten todettua, rahastointien tulee aina perustua yhtiökokouksen päätökseen tai yhtiöjärjestykseen. On myös huomattava, että osa rahastoista; arvonkorotusrahasto, käyvän arvon rahasto, rakennusrahasto ja uudelleenarvostusrahasto, ovat yhdessä osakepääoman kanssa sidottua omaa pääomaa, eikä rahaston määrää ole olemassa rahana (Manner 2008, 231-239; Kuhanen ym. 2010, 630-632). Muut asunto-osakeyhtiön rahastot, kuten sijoitetun vapaan oman pääoman (SVOP) rahasto ovat vapaata omaa pääomaa (Kuhanen ym. 2010, 633.) Tilintarkastajan on huomioitava, että tilinpäätöksestä löytyy oman pääoman jaottelu ja että oma pääoma juoksee eli on johdettavissa edellisen tilinpäätöksen lukemaan.

4.4 Remontit ja kilpailutus

Remontit ja korjaukset aiheuttavat haasteita tilintarkastajalle. Suuremmat urakat, kuten putkiremontit, ovat mittavia kokonaisuuksia. Niiden tarkastuksessa on otettava huomioon, onko urakoiden kilpailutus hoidettu asianmukaisen tarjousmenettelyn kautta, ja onko remonttien suunnittelu sekä kustannus seuranta asianmukaista. Remonttien tulee perustua yhtiökokouksen päätöksiin ja hallinnon on toimittava näiden päätösten valtuuttamissa rajoissa. Remontteihin saattaa myös liittyä osakkaiden tai yhtiön ja rakennuttajan välisiä kiistoja (Horsmanheimo & Steiner 2008, 441).

Hyvitykset

Eräs remonttien erityispiirre ovat hyvitykset. AOYL:n (6. luku 32§) mukaan yhtiökokous voi päättää ”uudistusta varten osakkeenomistajalta perittävän yhtiövastikkeen alentamista, jos osakkeenomistajan huoneistossa aiemmin tehty työ vähentää yhtiölle aiheutuvia kustannuksia”. Osakas voi siis

saada hyvitystä jo tehdystä remontista, esimerkiksi parvekelasituksista tai kylpyhuoneremonteista. Periaatteessa asia on yksinkertainen, mutta käytännössä ongelmia aiheuttavat hyvityksen määrä sekä hyvitysten huomiointi rahoitusvastikkeissa. Koska rahoitusvastikkeen perimismenettely on yhtiön itse määriteltävissä, on tilintarkastajan huomioitava mahdolliset hyvitykset lainaosuuslaskelmia tarkastettaessa. Hyvitysten täytyy myös perustua yhtiökokouksen päätökseen. Tavallisimpia hyvitysmenettelyitä ovat osakaskohtaisesti säädetty rahoitusvastike tai neliö/osake pohjaisen vastikeperusteen säätäminen (Isännöinti.fi 2014).

4.5 Riitatilanteet

Asunto-osakeyhtiön omistajilla on erilainen suhde yhtiöön kuin kaupallisen yhtiön omistajille. Osakkaat monesti myös asuvat omistamassaan yhtiössä ja osallistuvat yhtiön hallintoon, mikä tekee suhteesta omistukseen tunteikkaamman. Nämä asiat tekevät välillisesti myös tilintarkastajan roolista erilaisen kuin kaupallisissa yhtiöissä. Asunto-osakeyhtiön tilintarkastajaan saattaa kohdistua lakiin perustumattomia epärealistisia odotuksia, kun osakkaat eivät tunne tarpeellisessa määrin lakia ja asetuksia (Horsmanheimo & Steiner 2008, 433). Tällaisessa asetelmassa monenlaiset riitatilanteet ovat mahdollisia. Remontit ja korjaukset ovat monesti asunto-osakeyhtiölle taloudellisesti suuria investointeja. Taloudellisista intresseistä johtuen saattavat ne johtaa ristiriitatilanteisiin (Horsmanheimo & Steiner 2008, 441). Tilintarkastajan on huomioitava, onko yhtiö nostanut tai yhtiötä vastaan nostettu kanteita. Tällaisessa tilanteessa on tarkastettava, että yhtiö on reagoinut asiaan ja että toiminta on lainmukaista.

4.6 Tilintarkastajan haasteet

HT Ilkka OT Tähtisen mukaan (4/2010, 16–17) on mahdollista, että tilintarkastuksessa huomaamatta jääneitä merkittäviä virheitä, esimerkiksi lainaosuusperinnässä, saattaa olla mahdollista karsia korostamalla aiempaa enemmän riskipainotteisuutta. Olennaisten riskien osalta hän myös suosisi ennakoivan tilintarkastuksen käyttöä. Omat haasteensa asunto-

osakeyhtiön tilintarkastukseen tuo mahdollinen arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen. Tätä aihetta ei tässä tutkimuksessa tarkemmin käsitellä sen moninaisten erityiskysymyksien vuoksi. Tämä tutkimus tyytyy toteamaan, että arvonlisäverovelvollisuus tuo asunto-osakeyhtiön tilintarkastukseen oman joissain tilanteissa vaativankin lisätyönsä normaaliin tarkastustoimien lisäksi. Tilintarkastajan käytännön työssä haasteita asettaa lisäksi työn tekemiseen varattu aika, joka asunto-osakeyhtiöiden osalta on monesti lyhyt. Työ ja sen dokumentointi on suoritettava huolellisesti ja kansainvälisten tilintarkastusstandardien mukaisesti, mutta samalla nopeasti ja tehokkaasti. Tilintarkastaja on tekemästään työstä vastuullinen, ja PRH:n valvonnan alainen.

5 TILINTARKASTUKSEN AMMATTILAISTEN TEEMAHAASTATTE- LUT

Tutkimus suoritettiin kvalitatiivisena tutkimuksena teemahaastatteluin. Tällainen haastattelu on ns. puolistrukturoitu eli avoimen ja strukturoidun haastattelu välimuoto. Teemahaastattelussa aihepiiri on tiedossa, mutta kysymyksiä ei välttämättä ole tarkoin muotoiltu eikä järjestetty. (Hirsijärvi, Remes & Sajavaara 2009. 208-209). Tämä jättää haastateltavalle tilaa kertoa mielipiteensä ja näin huomio kohdistuu niihin asioihin, joita haastateltava pitää tärkeimpänä kyseessä olevan aihepiirin sisällä. Tässä tutkimuksessa kysymykset oli ennalta laadittu (Liite 5). Ne oli jaoteltu taustakysymyksiin sekä asunto-osakeyhtiön tilintarkastusta koskeviin pää- ja täydentäviin kysymyksiin. Haastateltavalta ei vaadittu vastauksia kaikkiin kysymyksiin, vaan hän sai puhua itselleen merkityksellisistä asioista haastattelurungon ohjaamana. Tämä oli ilmoitettu haastateltaville myös etukäteen. Hirsijärven ja Hurmeen (2004. 48) mukaan teemahaastattelussa haastattelija vapautuu tutkijan roolista ja antaa haastateltavan äänen kuulua. Tähän on pyritty haastatteluja suorittaessa.

5.1 Aineiston keruu ja haastateltavat

Aineisto kerättiin suorittamalla huhti-toukokuussa 2017 kunkin haastateltavan kanssa noin 20-30 minuuttia kestävä haastattelu kasvotusten. Haastateltavana oli neljä tilintarkastuksen ammattilaista. Näistä kolme toimii alan asiantuntijana ns. big four -yhtiöissä, ja yksi pienessä toimijassa. Kaksi haastateltavista on auktorisoituja tilintarkastajia ja kaksi toimii toistaiseksi avustavina tilintarkastajina ilman auktorisointia. Haastattelut osuivat asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksen kiireaikaan, joten haastateltavien saaminen oli haasteellista.

Vastaajien taustatiedot

Haastateltava A on auktorisoitu tilintarkastaja, jolla on usean vuosikymmenen tilintarkastuskokemus. Hänen työstään valtaosa kuuluu muiden kuin, asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksessa, mutta hän on myös toimi-

nut päävastuullisena tilintarkastajana asunto-osakeyhtiöissä ja omaa kokonaisvaltaisen kokemuksen ja näkemyksen tilintarkastajan ammatista. Haastateltava B toimii avustavana tilintarkastajana. Merkittävä osa hänen työstään tapahtuu asunto-osakeyhtiöiden parissa. Huolimatta auktorisoinnin puutteesta, tunnetaan hänet työyhteisössään asunto-osakeyhtiöiden erikoistuntijana. Haastateltava C on ollut auktorisoituna tilintarkastajana yli kymmenen vuoden ajan. Arvionsa mukaan, hänen työstään kuluu asunto-osakeyhtiöiden parissa kolmasosasta puoleen. Haastateltava D toimii tällä hetkellä avustavana tilintarkastajana, mutta hän tulee todennäköisesti lähitulevaisuudessa saamaan auktorisoinnin. Hän on kokenut alan ammattilainen, jonka työhistoriasta merkittävä osa on tapahtunut asunto-osakeyhtiöiden parissa. Kaikki haastateltavat olivat haastatteluhetkellä aktiivisesti työelämässä tilintarkastuksen asiantuntijoina.

5.2 Aineiston analysointi

Haastattelut nauhoitettiin ja myöhemmin purettiin tekstiksi eli litteroitiin. Aineiston analysoinnissa hyödynnettiin aineistolähtöistä analyysia, jossa haastatteluaineisto ensin pelkistettiin, sitten ryhmiteltiin ja lopuksi abstrahoitettiin eli luotiin teoreettiset käsitteet (Miles & Hubermanin 1994; Tuomi & Sarajärvi 2013. 106.) Haastattelurungon ja saatujen haastatteluvastausten perusteella nostettiin kolme keskeisintä kysymystä, joita tutkimus tarkastelee. Nämä ovat ensin asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen erot kaupallisen yhtiön tilintarkastukseen verrattuna ja se pidetäänkö niitä merkittävinä, toiseksi tilintarkastajan näkökulmasta haastavimmat erityispiirteet ja viimeisenä haastateltavien ajatukset asunto-osakeyhtiöstä ja tilintarkastuksesta nyt sekä tulevaisuudessa. Puretuista haastatteluista on nostettu esiin vastauksia näihin kysymyksiin, taulukoitu niitä ja tarkasteltu vastausten toistuvuuksia sekä samankaltaisuuksia ja toisaalta eroavaisuuksia vastaajien näkemyksissä. Pohdinta kappaleessa on osaltaan verrattu vastauksia tutkimuksen tekijän noin puolen vuoden työkokemukseen asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksen parissa. Työn lopussa on yhteenveto saaduista tuloksista.

6 TUTKIMUKSEN TULOKSET

Aluksi tutkimuksen tuloksia käsitellään valittujen keskeisten tutkimuskysymysten osalta erikseen. Lopuksi nämä kootaan yhteen ja pohditaan saatuja vastauksia. Tärkeimmät havainnot ovat kootusti nähtävissä kuviosta 6.

6.1 Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen erot kaupallisen yhtiön tilintarkastukseen

Haastatteluissa kysyttiin mitä ovat asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen erot kaupallisen yhtiön tilintarkastukseen ja ovatko ne vastaajan mielestä merkittäviä. Kaikissa yhtiöissä käydään läpi kirjanpitoa, tositteita ja vastaavia perustavia tarkastustoimenpiteitä. Yksi haastateltavista kommentoi aiheesta seuraavasti: *”Samoja asioita on paljon verrattuna muihin yhtiöihin, maksuja katsotaan, tositteiden läpikäynti, pankkitilitapahtumia on tarkastettava kenties enemmän tällaisessa tapauksessa missä usein vain yksi ihminen hoitaa koko rahaliikennettä.”* Joiltain osin, esimerkiksi kirjanpitoaineiston osalta, asunto-osakeyhtiön tilintarkastus on helpompaa kuin kaupallisissa yhtiöissä. Tämä johtuu siitä, että kirjanpitoaineisto on suppeampaa koska myyntiä ei käytännössä ole ja ostojen määrä on vähäinen. Ostoissa on lisäksi paljon toistuvuutta. Suppeammasta kirjanpitoaineistosta huolimatta asunto-osakeyhtiön tilintarkastus ei ole yksinkertaista. Eräs haastateltavista totesi: *”Kirjanpidon lisäksi on runsaasti muuta tarkastettavaa. Pitäisin taloyhtiön tilintarkastusta aika laajana, siinä on monia asioita.”*

Haastatteluissa nousi erityisesti esiin asunto-osakeyhtiön toiminnan lähtökohtainen ero verrattuna osakeyhtiöön. Asunto-osakeyhtiö ei pyri tuottamaan voittoa vaan asumista ja sijoituksen arvon ylläpitoa osakkailleen. Tästä johtuen tulos pyritään tasaamaan niin, että voittoa, ja sitä kautta verotettavaa ei syntyisi. Kolme neljästä haastatellusta nosti tämän esiin. Toinen lähtötilanteen poikkeus on omistuspohjan luonne. Asunto-osakeyhtiössä osakkeet oikeuttavat tietyn osan, ei vain tietyn osuuden omistamiseen yhtiöstä. Osa näistä osista eli huoneistoista voi olla suorittanut laina- tai hankeosuutensa osan vielä lyhentäessä sitä kuukausittain.

Näin poikkeuksellisesta omistajapohjasta syntyy asunto-osakeyhtiölle ominaiset laskelmat. Useampi haastateltava nosti myös tämän esiin. Tällainen lähtötilanne vaikuttaa tilintarkastukseen siten, että vaikka tehtävissä tarkastustoimissa kaikkien tilintarkastuksen vaiheiden osalta on paljon samankaltaisuutta, on tilintarkastajan ajateltava eri tavoin kuin kaupallista yhtiötä tarkastettaessa. Osakkaiden oikeuksien toteutuminen ja velvollisuuksien toteuttaminen on osattava mieltää keskeiseksi osaksi hallinnon ja osin myös kirjanpidon suorittamisen oikeellisuutta. Haastateltavat painottivat myös tähän toiminnan lähtökohdan eroavaisuuteen kytkeytyvää lainsäädäntöä. Asunto-osakeyhtiöt noudattavat ainoina yhtiönä asunto-osakeyhtiölakia. AOYL on sekä sisällöltään että pituudeltaan mittava laki, ja sen tuntemus on tilintarkastajalle välttämätöntä.

Suppeamman kirjanpitoaineiston rinnalla on siis lähtökohtainen ero ja monia muita erilaisia tarkastettavia asioita. Haastatteluissa nousi esiin hallinnon tarkastuksen tärkeä rooli. Haastatteluissa kommentoitiin hallintoa seuraavasti: *”Hallinto on yksi ero. Kyllä osakeyhtiössäkin tarkastetaan hallintoa, mutta asunto-osakeyhtiössä hallinnon puoli on hieman erilainen joutuksen tästä toiminnan luonteen erosta.”* Asunto-osakeyhtiön juoksevia asioita hoitaa palkattu isännöitsijä. Hänen lisäksi vastuussa toiminnasta on yhtiökokouksen valitsema hallitus, joka koostuu pääsääntöisesti osakkeenomistajista. Monesti nämä henkilöt asuvat talossa, mutta pätevyyttä vastuullisessa tehtävässä toimimiseen heillä ei välttämättä ole. Tällainen hallinnon rakenne korostaa isännöitsijän merkitystä. Tätä korostaa se, että tehtävät eivät yleensä ole eriytettyjä, vaan kirjanpitokin on monesti isännöivän tahon hoidettavana. Tilintarkastuksen näkökulmasta tällaisessa asetelmassa on kohonnut väärinkäytöksen riski, joten siihen on kiinnitettävä huomiota.

Käytännön tilintarkastuksessa merkittäviä asunto-osakeyhtiön ominaispiirteitä ovat haastateltavien mielestä lainaosuus- ja vastikelaskelmat. Näiden tarkastuksessa on huomioitava asunto-osakeyhtiöille ominainen, yhtiön kokoon nähden laaja omistajapohja. Tilintarkastajan on varmistettava, että laskelmat ovat oikein laadittuja ja että osakkaita kohdellaan yhdenvertai-

sesti. Lainaosuuslaskenta on monimutkaista osakirjanpitoa, jossa mahdollisuus virheisiin on realistinen. Vastikelaskelmissa taas on kytkös talousarvioon, joka on asunto- ja kiinteistöyhtiöille ominainen. Kun asunto-osakeyhtiössä tulot periaatteessa tiedetään etukäteen, voidaan talousarvio laatia niin, että tulot ja menot ovat tasapainossa. Tällöin, ihannetilanteessa, merkittäviä vastikekohtaisia jäämiä ei pääse syntymään. Vastikelaskelmien tarkastuksessa ei riitä, että todetaan niiden olevan laadittu oikein. Sisältö on tarkastettava analyttisesti, koska muiden kuin hoitovastikkeiden maksamiseen eivät välttämättä osallistu kaikki osakkaat. Täten tilanne jossa yksi vastikelaji on ylijäämäinen toisen ollessa alijäämäinen, johtaa osakkaiden yhdenvertaisuuden järkkymiseen.

6.2 Tilintarkastajalle haastavimmat asunto-osakeyhtiön erityispiirteet

Varsinkin pienemmissä osakeyhtiöissä tilintarkastajan on helppo hahmottaa toiminnan luonne ja prosessit. Näin on asunto-osakeyhtiössäkin. Rutiiniluonteisen toiminnan lisäksi voi kuitenkin olla moninaisia asioita, jotka eroavat tavanomaisesta toiminnasta joskus merkittävästikin. Erilaiset urakat, remontit ja riitatilanteet asettavat yhtiön hallinnolle haasteita. Tilintarkastajan on selvitettävä, onko hallinto näissä tilanteissa toiminut vastuunsa ja velvollisuutensa mukaan ja onko kirjanpito hoidettu asianmukaisesti. Haastatteluissa esiin nousivat remontit, joita kaikki haastateltavat pitivät vaikeina ja erityistä tarkkaavaisuutta vaativina tarkastuskokonaisuuksina. Niitä kommentoitiin esimerkiksi seuraavasti: *”Remonttien osalta olen katsonut tarkkaan maksuosuudet kertasuoritusten osalta; ovatko oikean tasoisia, onko jokainen huomioitu ja että kaikilla alkaa pääomavastikkeen maksaminen.”* ja *”Remonttikohteissa on sitä aineistoa hirveästi enemmän.”* Remontit ovat yhtiölle monesti taloudellisesti hyvin merkittäviä, ja niiden käsittelyyn liittyy monia vaiheita. Ne on suunniteltava huolella, niiden toteutuksesta ja rahoituksesta on päätettävä yhtiökokouksessa ja urakoitsijat on kilpailutettava asianmukaisesti. Eräs haastateltavista totesi remonttien haasteellisuudesta: *”Tuntuu, että tilintarkastajan pitäisi olla rakennusinsinööri ja lvi-insinööri, että pystyisi arvioimaan joitain remontteja.”* Remonttien osalta tilintarkastajalta vaaditaan siis monenlaista asiantuntijuutta nii-

den moninaisten tilinpäätökseen vaikuttavien puolien osalta. Ne on käsiteltävä kirjanpidollisesti oikein, niihin liittyy lainoja, joskus harkinnanvaraisia aktivointeja taseeseen ja monia muita sekä hallinnolle että sen toimintaa tarkastelevalle tilintarkastajalle haasteellisia asioita. Kaikki haastateltavat nostivat haastavana esiin jo yhtiömuodon erityispiirteissä käsitellyn, ja olennaisesti remontteihin kytkeytyvän, vastike- ja lainaosuuslaskennan ja siihen liittyvän tarkastustyön.

Asunto-osakeyhtiö on otollinen ympäristö erilaisille riitatilanteille. Osakkaita on paljon, ja heidän intressinsä eivät välttämättä kohtaa. Hallinnon toimintaan ei välttämättä olla tyytyväisiä ja tilanne kärjistyy helposti, kun hallituksen jäsenet monesti ovat myös talon asukkaita. Remonttien yhteydessä tai niiden jälkeen voidaan taas joutua riitelemään urakoitsijoiden kanssa: *”Perustajaurakoitsijaa vastaan, jos on havaittu joitain puutteita jälkikäteen, jotka olisivat kuuluneet rakennuttajalle. Niistä voi tulla riitatilanteita noin esimerkiksi.”* Tilintarkastaja ei riitatilanteita voi ratkaista. Hänen tehtävänsä on tarkastaa, että hallinto on reagoinut riitatilanteisiin ja toiminut niiden edellyttämällä tavalla. Tavallisesti huomioidaan, onko asioita käsitelty hallituksen kokouksissa ja onko vaikeammissa tilanteissa turvauduttu asiantuntijoiden, kuten lakimiesten apuun. Joissain yhtiöissä tilanne voi olla hyvinkin tulehtunut ja tällöin hallintoa saatetaan herkästi vaihtaa. Eräs haastateltavista kuvaili mahdollisen tilanteen, jossa ongelmien seurauksena vaihdetaan hallitusta, tämän jälkeen vaihdetaan isännöitsijää kenties useampaan kertaan, ja lopulta kukaan ei tiedä mitä on tapahtunut eikä halua ottaa kantaa muiden tekemisiin. Tällaisessa tilanteessa tilintarkastajan on hyvin hankalaa saada kuvaa tapahtuneesta tai muutenkaan toivomiaan vastauksia tilintarkastukseen liittyviin kysymyksiin. Tutkimusvastausten perusteella riitatilanteet ovat kytköksissä hallinnon tarkastukseen ja pahimmillaan voivat olla mutkikkaita ja aikaa vieviä toimia tilintarkastuksessa.

6.3 Asunto-osakeyhtiö ja tilintarkastus nyt sekä tulevaisuudessa

Koska tutkimuksen näkökulma on ensisijaisesti tilintarkastajan, ja toisaalta pyrkimys oli toimia oppaana aloittelevalle tilintarkastuksen ammattilaiselle,

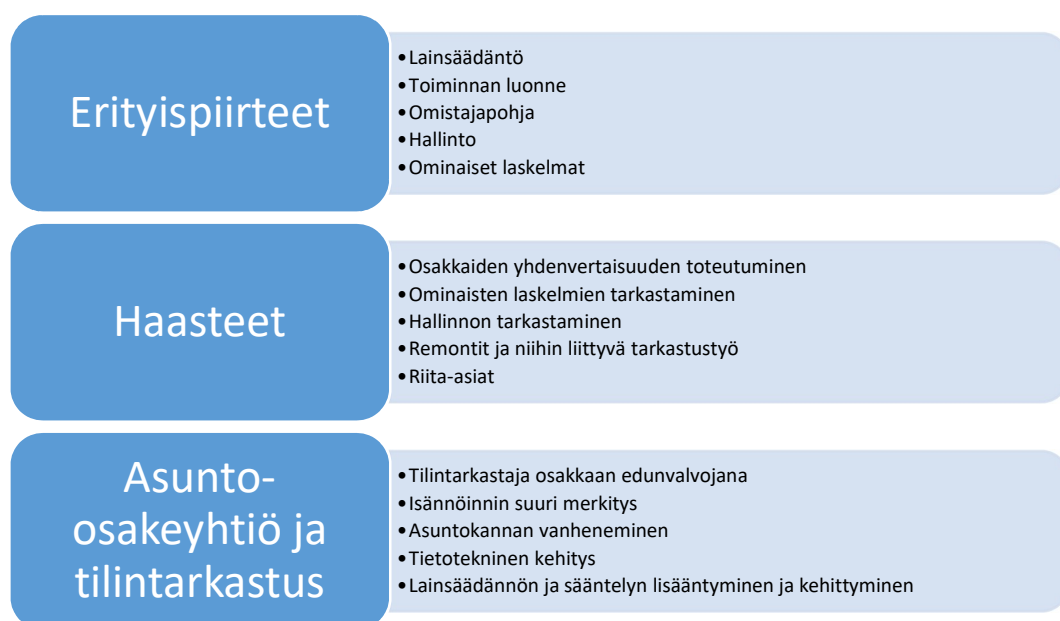
halusin erityiskysymysten lisäksi luoda kuvan asunto-osakeyhtiön ja tilintarkastuksen nykytilasta ja toisaalta tulevaisuuden näkymistä siten kuin haastatellut tilintarkastuksen ammattilaiset nämä kokevat.

Asunto-osakeyhtiön osalta neljästä haastatellusta kolme ilmaisi mielipiteenään, että remontit ovat muutaman viimeisen vuoden aikana lisääntyneet. Yksi heistä kommentoi seuraavasti: *”Kun olen ollut ensimmäistä kertaa tarkastamassa, niin sinä keväänä ei varmaan hirveän monta remonttia ollut meillä. Nyt on remontit olleet lisääntymään päin.”* Remonttien lisääntyessä työmäärä asunto-osakeyhtiöiden parissa kasvaa ja muuttunut haastavammaksi. Tällaisen kehityksen hidastuminen ei liene todennäköistä lähitulevaisuudessa. Tähän liittyen eräs haastateltava otti esiin mielenkiintoisen kysymyksen. Pienten paikkakuntien ja syrjäseutujen hiljaa autoitua tällaisilla paikoilla sijaitsevia osaketaloja ei välttämättä saada kokonaisuudessaan asutettua. Ongelmaksi tämä muodostuu silloin, kun taloon olisi syytä tehdä suurempi remontti. Asuntojen arvon ja remonttien välille voi tällöin kehittyä arvostusongelma. Tällaisiinkin tilanteisiin voi tilintarkastaja joutua ottamaan kantaa.

Asunto-osakeyhtiössä hallinnon tarkastaminen on merkittävässä roolissa. Tähän liittyen haastatteluissa kysyttiin vastaajien mielipidettä isännöintikentästä, eli kuinka hyvin hallinnon osalta hoidettuja asunto-osakeyhtiöt tällä hetkellä ovat tilintarkastajan näkökulmasta. Haastatellut pitivät nykytilannetta hyvänä. Monen mielestä isännöinti on vuosien saatossa ammattimaistunut. Monilla isännöitsijöillä on nykyään ammattitutkinto, ja he hoitavat tehtäviään asian mukaisesti. Toisaalta hieman huolta herätti se, että isännöintikentän suuremmissa toimijoissa yksittäisellä isännöitsijällä saattaa olla lukumääräisesti paljon isännöitävää, mikä voi heikentää yksittäiseen kohteeseen paneutumista.

Tilintarkastusalan nykytilanteessa alalla toimivia mietityttää lainsäädännön ja asetusten jatkuva muutos. Erääksi työn haastavimmista asioista koettiin tällaisen muutoksen mukana pysyminen ja oman tietotaidon jatkuva päivittäminen. Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastukseen on viime vuosina vaikuttanut erityisesti uuden AOYL:n (1599/2009) voimaantulo 1.7.2010 alka-

en sekä uudistettu KPL (KPA 1752/2015; PMA 1753/2015), joka koskee 1.1.2016 ja sen jälkeen alkavia tilikausia. Tällaisten muutosten osalta koettiin, että lain uudistuessa sen soveltaminen on aluksi vaihtelevaa ennen kuin yleinen käsitys laista muokkautuu. Uudistunutta kirjanpitolakia ja sen soveltamista käytännössä kommentoitiin: *”Tänä vuonna kaikki tekevät ensimmäistä kertaa niin vaihtelee, miten kukakin tulkitsee ja ratkaisee tilanteet. Se työllistää tänä vuonna tavallista enemmän.”* Tällainen tilanne on tilintarkastajalle hankala, koska hänen tulisi muodostaa näkemys siitä onko uutta lakia kussakin tapauksessa noudatettu oikein. Osa haastatelluista koki, että monenlainen sääntely on lisääntymään päin. Toinen haastateltu ja askarruttanut asia on tietojärjestelmien kehitys ja niiden vaikutus tilintarkastukseen. Asunto-osakeyhtiöiden kirjanpito ja muu tilintarkastusaineisto ovat nykyään yleensä sähköisessä muodossa monien erilaisten palveluntarjoajien kautta. Toisaalta tarkastuksessa käytettäviä tietojärjestelmiä kehitetään koko ajan pidemmälle. On koettu, että etenkin iäkkäämmillä tarkastajilla saattaa olla haasteellista pysyä mukana tietoteknisessä kehityksessä. Tilintarkastus ja siihen liittyvä lainsäädäntö ja sääntely ovat jatkuvassa muutoksessa. Tämän hetkinen tilanne on tiedossa, mutta tulevaisuutta on vaikea ennakoida. Varmaa on vain jatkuva kehitys.



KUVIO 6. Haastatteluiden perusteella tärkeimmät havainnot tutkimuskysymyksiin

6.4 Pohdinta ja johtopäätökset

Eräs haastateltava totesi, että kaikkien yhtiöiden tilintarkastuksessa noudatetaan samoja kansainvälisiä ISA-standardeja. Kuten johdannossa on todettu, tuli Tiia Turunen Pro gradu -tutkielmassaan lopputulemaan, että perusasiat ovat samankaltaisia kaikissa yhtiöissä. On totta, että asunto-osakeyhtiön tilintarkastukseen kuuluu paljon samoja asioita kuin kaikessa tilintarkastuksessa. Suunnitteluvaiheessa käydään läpi samat toimenpiteet, toteutusvaiheessa suoritetaan tilintarkastusstandardien mukaiset aineistotarkastukset ja päättämivaiheessa hankittu evidenssi arvioidaan, annetaan tilintarkastuskertomus sekä saatetaan työn dokumentointi loppuun. Tässä tutkimuksessa tarkoituksena oli nostaa esille niitä asioita, jotka tilintarkastajan näkökulmasta erottavat asunto-osakeyhtiön kaupallista yhtiöstä.

Haastatteluista käy ilmi, että asunto-osakeyhtiön tilintarkastukseen kuuluvat omat erityispiirteensä, jotka on huomioitava. Asunto-osakeyhtiön tilintarkastaminen voi olla verraten helppoa tai hyvinkin vaikeaa riippuen onko yhtiön toiminta ollut rutiininomaista vai onko jotain erityistä tapahtunut. Sekä teoria- että empiriaosuudesta käy ilmi, että lähtökohta tilintarkastukseen on erilainen. Koska osakkaita on paljon ja osakkeet oikeuttavat tietyn kohdistettavan osan omistukseen yhtiöstä, on realistista, että osakkaiden yhdenvertaisuus kärsii, mikäli hallinto ja kirjanpito eivät toimi oikein. Huomion osakkaiden yhdenvertaisuuden korostumisesta teki Pro gradussaan myös Tiia Turunen. Toisaalta jokaisella osakkaalla on eri tavoin velvollisuuksia yhtiötä kohtaan kuin kaupallisen yhtiön toimintaan osallistumattomalla osakkeenomistajalla. Myös näiden velvollisuuksien hoitaminen ja toisaalta yhtiön reagoiminen niiden hoitamattomuuteen on huomioitava. Nämä omistuspohjasta nousevat oikeudet ja velvollisuudet sekä niiden ympärille kytkeytyvät erityiskysymykset niin hallinnon kuin kirjanpidon osalta ovat tutkimuksen perusteella olennaisimpia eroja. Sekä tästä syystä, että operatiivisen hallinnon ja kirjanpidon tyypillisesti keskittyessä samalla taholle, on hallinnon tarkastamisella aivan erityinen roolinsa. Oman lisänsä tuo

vain asunto-osakeyhtiöihin liittyvä erityislainsäädäntö. Erot kaupallisen yhtiön tilintarkastukseen ovat huomion arvoisia.

6.5 Tutkimuksen luotettavuus

Tutkimusta tehdessä pyrkimyksenä on luotettavuus. Jotta tutkimus olisi luotettava, on pyrittävä välttämään virheitä. Luotettavuuteen liittyviä käsitteitä ovat reliabiliteetti eli luotettavuus ja validiteetti eli pätevyys. Reliabiliteetilla tarkoitetaan toistettavuutta eli sitä, että toistamalla tutkimus samalla henkilöllä saadaan samanlainen tulos. Validiteetilla taas tarkoitetaan tutkimuksen ja tutkimuskysymysten kohtaamista eli onko tutkittu ja saatu tuloksia siitä, mitä on pyritty tutkimaan (Hirsijärvi & Hurme 2004.184-187).

Tässä tutkimuksessa haastatteluja tehdessä ja litteroidessa on pyritty laadukkuuteen niin, että litterointi on suoritettu haastattelijan toimesta ja mahdollisimman nopeasti haastattelun suorittamisen jälkeen. Reliabiliteettia on pyritty nostamaan käyttämällä kaikissa haastatteluissa samaa runkoa ja pyrkimällä saamaan vastauksia kaikkiin keskeisiin tutkimuskysymyksiin johdattelematta haastateltavia kuitenkaan liikaa. Kvalitatiivisen tutkimuksen ongelmia on riittävän suuren otannan arviointi, koska haastattelut tehdään monesti pienelle joukolle. Hirsijärvi ja Hurme (2004. 59) vastaavat tähän tutkimuskysymykseen niin, että on haastateltava niin monta kuin tarvittavan tiedon saamiseksi on tarpeen. Tämän tutkimuksen osalta olen katsonut otoksen riittäväksi, koska kaikki haastateltavat ovat tilintarkastuksen ammattilaisia, ja omaavat runsaasti käytännön kokemusta ja näkemystä asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksesta. Haastateltaviksi pyrittiin saamaan erilaisissa vaiheissa ja asemissa urallaan olevia henkilöitä reliabiliteetin lisäämiseksi. Tässä voidaan katsoa onnistutun, koska haastateltu joukko sisältää niin auktorisoituja kuin avustavia tilintarkastajia, sekä suurissa että pienissä yhteisöissä toimivia ja erilaisissa vaiheissa uraansa olevia toimijoita.

Validiteetin parantamiseksi haastateltaville on etukäteen kerrottu haastattelun aihealue sekä tuotu ilmi, että haastattelija on kiinnostunut nimenomaan heidän näkemyksestään ja mielipiteistään aihealueeseen liittyen.

Haastateltaville on luvattu, että saatuja tietoja käsitellään anonyymisti, luovuttamatta ulkopuolisille. Haastatelluille on myös luvattu, että yksittäinen vastaus ei ole yhdistettävissä tiettyyn haastateltavaan. Tästä syystä tutkimuksessa olevissa sitaateissa ei ole haastateltavan tunnistetta. Tällainen on erityisesti tämän tutkimuksen kannalta olennaista, koska tilintarkastustoimeksiannoissa toimivat ovat asiakkaitaan ja työnantajiaan kohtaan salassapitovelvollisia. Vain taatun anonymiteetin kautta vastaajien oli mahdollista osallistua tutkimukseen ja kertoa aito näkemyksensä tutkittavasta asiasta.

7 YHTEENVETO

Tutkimuksen aiheena oli asunto-osakeyhtiön tilintarkastus, sen erityispiirteet ja haasteet tilintarkastajalle sekä asunto-osakeyhtiön ja tilintarkastuksen näkymät tutkimushetkellä ja tulevaisuudessa. Tavoitteena oli selvittää, onko asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksessa merkittäviä eroja kaupallisten yhtiöiden tilintarkastukseen ja jos, niin mitä nämä ovat. Lisäksi tutkimus pyrki toimimaan löyhänä ohjeena asunto-osakeyhtiön tilintarkastukseen uransa alkupuolella olevalle tilintarkastuksen asiantuntijalle. Tästä syystä tarkasteltiin myös ajankohtaisia asioita aiheeseen liittyen. Tavoitteet muodostuivat samalla tutkimusongelmiksi. Tutkimusongelmiin saatiin osittaisia vastauksia teoriaosuudessa, mutta mielenkiinto kohdistui ennen kaikkea alan ammattilaisten näkemyksiin tutkituista asioista. Empiriaosuudessa saatiin vastauksia kaikkiin tutkimuskysymyksiin.

Tutkimus toteutettiin laadullisena eli kvalitatiivisena tutkimuksena. Aineisto kerättiin huhti-toukokuussa 2017 teema- eli puolistrukturoiduin haastatteluin. Haastateltavina oli neljä tilintarkastusalan ammattilaista, joista kaikilla oli käytännön kokemusta asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksesta, ja jotka kaikki olivat aktiivisena työelämässä tilintarkastuksen parissa.

Teoriaosuudessa käytiin tutkimuksen taustatiedoksi lyhyesti perustietoja tilintarkastuksesta, sen historiasta, kehityksestä mikä on johtanut nykyisenkaltaisen tilintarkastuksen syntyyn. Samalla luotiin pikainen katsaus tärkeimpiin käsitteisiin sekä tilintarkastukseen Suomessa ja alan tuoreimpiin muutoksiin. Tämän jälkeen käsiteltiin asunto-osakeyhtiötä ja sen tilintarkastusta tarkemmin. Omana kappaleenaan käytiin läpi niitä erityispiirteitä, jotka ovat tilintarkastuksen kannalta asunto-osakeyhtiölle ominaisia. Näiden asunto-osakeyhtiötä käsittelevien erityiskysymyksien osalta pyrittiin tutkimuksessa löytämään tilintarkastuksen osalta olennaisimmat ja haastavimmat.

Tutkimuksessa kävi ilmi jo aiemmista tutkimuksista johdettavissa oleva samankaltaisuus kaikessa tilintarkastuksessa. Suunnittelu, toteutus ja päättämisvaihe on toteutettava kansainvälisten tilintarkastusstandardien

mukaisesti, ja siten yhteneväisesti. Tehtävät tarkastustoimenpiteet painotuvat asunto-osakeyhtiössä hieman eri tavoin, sen ominaispiirteiden mukaisesti. Erilainen toiminnan lähtökohta vaikuttaa siihen, kuinka tilintarkastajan on ajateltava. Asunto-osakeyhtiön tilintarkastus on näennäisestä helppoudestaan eli vähäisestä kirjapitoaineistosta huolimatta tilintarkastajille haasteellista, jos yhtiössä tapahtuu tai on suunnitteilla jotain normaaleista toiminnoista poikkeavaa. Suuret urakat kuten putkiremontit ovat yhtiön kokoon verrattuna hyvin merkittäviä. Niiden suunnittelulla, toteutuksella ja kirjanpidolla on merkittävä vaikutus siihen antaako tilinpäätös oikean ja riittävän kuvan yhtiön taloudellisesta asemasta tilinpäätöshetkellä. Isännöintitoimistolle on keskittynyt operatiivinen johto ja kirjanpito, joten sen toiminta vastaa paljosta yhtiön hallitusten ollessa tiedollisesti ja taidollisesti vaihtelevia. Osakkaiden kaupalliseen yhtiöön verrattuna erilainen suhtautuminen omistukseensa nousi esiin, samoin kuin hallinnon poikkeuksellisuus ja siten siihen kohdistuvat erityiset tarkastustoimenpiteet. Haastateluista kävi ilmi, että tilintarkastukselle on asunto-osakeyhtiöissä tarve.

Osakkeenomistajille tilintarkastus on edunvalvontaa. Asunto-osake on monelle elämän suurin sijoitus. Siksi on tärkeää, että puolueeton ulkopuolinen taho tarkkailee sijoituksesta huolehtimista. Tilintarkastajan tulee selvittää, toteutuuko osakkeenomistajien oikeudet ja toteuttavatko he velvollisuutensa. Jos virheitä havaitaan, on tarkastettava, onko hallinto reagoinut näihin asian mukaisin toimin. On huomattava, että ammattitilintarkastajalta vaadittava ammattitaito on huomattavasti korkeampi, kuin toiminnantarkastajilta oletettu. Vaikka käytännön tilintarkastustyötä saattaa tilintarkastusyhteisössä suorittaa auktorisoimaton asiantuntija, on laillinen vastuu tilintarkastuksen suorittamisesta oikein tilintarkastuskertomuksen allekirjoittavalla auktorisoidulla tilintarkastajalla. Tilintarkastus on yhteiskunnallisesti merkittävää työtä, jonka kehitys ja hyvinvointi vaikuttavat itseään laajemmalle.

Asunto-osakeyhtiön tilin- ja toiminnantarkastusta on viimeisten vuosien aikana tutkittu useissa opinnäytetöissä eri näkökulmista. Tilintarkastusala ja siihen liittyvä sääntely kehittyy nopealla tahdilla. Siksi koin, että aiheesta

on perusteltua tehdä tämä tutkimus. Omassa työssäni olen kokenut, että asunto-osakeyhtiön tilintarkastus on tietyiltä lähtökohdiltaan ja ominaispiirteiltään erilaista kuin kaupallisen yhtiön. Tähän näkemykseen halusin saada kokeneempien ammattilaisten puoltavan tai kieltävän näkemyksen. Aiheen tutkimusta voi syventää jatkossa tulevien muutosten myötä, tai sisällyttämällä tutkimukseen kiinteistöosakeyhtiöitä, asunto-osakeyhtiön arvonalisäverovelvollisuutta tai muita marginaalisempia erityiskysymyksiä. Myös näkökulmaa vaihtamalla aiheesta voi olla löydettävissä vielä uutta.

LÄHTEET

Painetut lähteet

Etelämaa J. 2008. Taloyhtiön tilintarkastus. Kiinteistöalan kustannus Oy. Gummerus Kirjapaino Oy.

Halonen K. & Steiner M. 2010. Tilintarkastusprosessi käytännössä. Talentum Media Oy.

Hirsijärvi S. & Hurme H. 2004. Tutkimushaastattelu – Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Helsinki: Yliopistopaino.

Hirsijärvi S, Remes P. & Sajavaara P. 2009. Tutki ja kirjoita. Hämeenlinna: Tammi.

Horsmanheimo P. & Steiner M. 2008 ja 2016. Tilintarkastus – Asiakkaan opas. Talentum Media Oy.

Korkeamäki A. 2017. Tilintarkastuksen perusteet. Helsinki: Sanoma Pro Oy.

Kuhanen P, Kanerva A, Furuhejm M. & Kinnunen H. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki – Kommentaari. Kiinteistöalan Kustannus Oy. WS Bookwell Oy.

Kärkkäinen A. & Tikkanen T. 2012. Toiminnantarkastus asunto-osakeyhtiössä. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Leppiniemi J. & Kaisanlahti T. 2016. Kilan ratkaisut 1998-. Talentum Media Oy.

Lydman K. 2016. Uusi kirjanpitolaki käytännössä – Keskeiset muutokset. Tietosanoma.

Manner K. 2008. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. Kiinteistöalan Kustannus Oy. Gummerus Kirjapaino Oy.

Miles M. B. & Huberman A. M. 1994. Qualitative data analysis. Sage. California.

Riistama V. 1999. Tilintarkastuksen teoria ja käytäntö. Porvoo: WSOY.

Salin M. 2011. Asunto-osakeyhtiön kirjanpito- ja verokirja. Verotieto Oy. Hansaprint Direct Oy.

Tomperi S. 2016. Tilintarkastus – Normeista käytäntöön. Keuruu: Otavan Kirjapaino Oy.

Tuomi J. & Sarajärvi A. 2013. Laadullinen tutkimus ja sisällön analyysi. Kustannusosakeyhtiö Tammi. Vantaa: Hansaprint Oy.

Turunen, T. 2013. Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen erityispiirteet ja tarpeellisuus – empiirinen tutkimus. Lappeenrannan teknillinen yliopisto.

Tähtinen I. OT. 2012. Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös osakkaan kannalta. Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus Oy. Helsinki.

Artikkelit

Simola, U. 2016. Uudisasunto – Liian kallis kodiksi? Taloustaito 11/2016.

Tähtinen I. OT. 2010. Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus – Riskipainotteisesta arvioinnista. HTM-yhdistyksen jäsenlehti. 4/2010.

Elektroniset lähteet

Kirjanpitolautakunnan yleisohje Asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. 2017. Työ- ja elinkeinoministeriö. Kirjanpitolautakunta [viitattu 9.3.2017]. Saatavissa:

[http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/0/17E0AC31134A4969C22580BC002F4875/\\$FILE/AsOy_yleisohje%2001022017f.pdf](http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/0/17E0AC31134A4969C22580BC002F4875/$FILE/AsOy_yleisohje%2001022017f.pdf).

Osakkaan hyvitykset putkiremontissa. Isännöintiä.fi [viitattu 23.11.2016].

Saatavissa: <http://isännöintiä.fi/osakkaan-hyvitykset-putkiremontissa/>.

Mitä on hyvä tilintarkastustapa? Patentti- ja rekisterihallitus [viitattu

27.1.2017]. Saatavissa:

<https://www.prh.fi/fi/tilintarkastusvalvonta/tilintarkastuksenlaatu/mitaonhyva-tilintarkastustapa.html>.

Tilintarkastusalan markkinaseurantaraportti -2015. Patentti- ja rekisterihal-

litus [viitattu 29.4.2017]. Saatavissa:

https://www.prh.fi/stc/attachments/tilintarkastusvalvonta/Market_monitoring_yhteenvetoraportti.pdf.

Tilintarkastuslaki 1.1.2016 alkaen. Suomen tilintarkastajat [viitattu

28.12.2016] Saatavissa:

<http://www.suomentilintarkastajat.fi/yhdistys/edunvalvontaa-ja-saantelyhankkeita/tilintarkastuslaki-1.1.2016-alkaen>.

Lait

Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009

Kirjanpitoasetus 1752/2015

Kirjanpitolaki 1336/1997

Laki elinkeinotulon verottamisesta 360/1968

Pien- ja mikroyritysasetus 1753/2015

Tilintarkastuslaki 1141/2015

MUUT LÄHTEET

KUVIO 2. Halonen, Kaarina & Steiner Maj-Lis. 2009. Teoksessa selostetut ISA-standardit (uudelleen piirretty mukailen). Tilintarkastusprosessi käytännössä. Helsinki. WSOYpro Oy. Helsinki. 487-488.

KUVIO 3. Halonen, Kaarina & Steiner Maj-Lis. 2009. Suunnitteluvaihe. Tilintarkastusprosessi käytännössä (uudelleen piirretty). Helsinki. WSOYpro Oy. Helsinki. 489.

KUVIO 4. Halonen, Kaarina & Steiner Maj-Lis. 2009. Toteutusvaihe (uudelleen piirretty mukailen). Tilintarkastusprosessi käytännössä. Helsinki. WSOYpro Oy. Helsinki. 489.

LIITE 1

LAINAOSUUSLASKELMA x.x.201x

TILIKAUDEN TUOTOT x.x.201x asti

Pääomavastikkeet	0,00	
Lainaosuussuoritukset	<u>0,00</u>	
Muut tuotot	<u>0,00</u>	0,00

TILIKAUDEN KULUT x.x.201x asti

Korkokulut	0,00	
Muut rahoituskulut	0,00	
Lainanlyhennykset	<u>0,00</u>	<u>- 0,00</u>

PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ TILIKAUDELTA +/- 0,00

EDELLISELTÄ TILIKAUDELTA SIIRTYVÄ

PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ +/- 0,00

LAINAPÄÄOMA x.x.201x 0,00

LAINARASITUS YHTEENSÄ 0,00

LAINASTA VASTAAVAT YKSIKÖT (os/m2) 0 kpl

LAINARASITUS PER VELALLINEN YKSIKKÖ 0,00

HUONEISTON LAINAOSUUS

os/m2 x lainarasitus/yksikkö 0,00

LIITE 2

HANKERAHOITUSLASKELMA

HANKEMENOT

Urakkasumma	0,00
Lisätyöt	0,00
Suunnittelu, valvonta	0,00
Muut menot	0,00
Hankemenot yhteensä	<u>0,00</u>

HANKERAHOITUS

Ennakkorahastointi	0,00
Ennakkovastikkeet	0,00
Hankeosuussuoritukset	0,00
Tilikauden vastikkeet	0,00
Omaisuuuden myynnit	0,00
Lainojen nostot	0,00
Muu rahoitus (esim. avustukset)	0,00
Hankerahoitus yhteensä	<u>0,00</u>

TARKISTUS KIRJANPITOON

Aktivoinnit	
Rakennukset ja rakennelmat	0,00
Koneet ja kalusto	0,00
Muut pysyvien vastaavien erät	0,00
Kulukirjaukset	
Korjaukset	0,00
Muut kulukirjaukset	0,00
Hankkeen kirjaukset yhteensä	<u>0,00</u>

LIITE 3

VASTIKERAHOITUSLASKELMA KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN

HOITOTUOTOT

Hoitovastikkeet	0,00	
Kulutusperusteiset vastikkeet	0,00	
Vuokrat	0,00	
Käyttökorvaukset	0,00	
Omaisuuuden myyntituotot	0,00	
Muut kiinteistön tuotot	0,00	
Korkotuotot	0,00	
Osinkotuotot	0,00	
Muut rahoitustuotot	0,00	
Poikkeukselliset tuotot	0,00	
Luottotappiot ja oikaisuerät	+/- 0,00	0,00

HOITOKULUT

Hoitokulut	0,00	
Korkokulut	0,00	
Muut rahoituskulut	0,00	
Poikkeukselliset kulut	0,00	
Välittömät verot	0,00	
Aktivoidut hankinnat ja korjaukset	0,00	
Luottolimitin käytön vähennys	0,00	
Muut lainojen lyhennykset	0,00	- 0,00
		0,00

HANKEOSUUSSUORITUKSET

LUOTTOLIMITIN KÄYTÖN LISÄYS 0,00

MUUT LAINOJEN NOSTOT 0,00

OSAKEPÄÄOMAN MAKSULLINEN KOROTTAMINEN 0,00

MUUT OMAN PÄÄOMAN MAKSULLISET SIOITUKSET 0,00

OMIEN OSAKKEIDEN HANKKIMINEN/LUNASTAMINEN - 0,00

HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ +/- 0,00

EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEYJÄÄMÄ +/- 0,00

SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ +/- 0,00

ERITYISVASTIKKEET

ERITYISVASTIKETUOTOT

Eriyisvastikkeet	0,00	
Muut tuotot	0,00	0,00

ERITYISVASTIKEKULUT

Hoitokulut	0,00	
Korkokulut	0,00	
Muut kulut	0,00	
Aktivoidut hankinnat ja korjaukset	0,00	
Lainojen lyhennykset	0,00	- 0,00
		0,00

HANKEOSUUSSUORITUKSET (erityisvastike) 0,00

LAINOJEN NOSTOT (erityisvastike) 0,00

MUUT OMAN PÄÄOMAN MAKSULLISET SIOITUKSET 0,00

ERITYISVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ +/- 0,00

EDELLISTEN TILIKAUSIEN ERITYISVASTIKEYJÄÄMÄ +/- 0,00

SIIRTYVÄ ERITYISVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ +/- 0,00

RAHOITUS

PÄÄOMATUOTOT			
Pääomavastikkeet	0,00		
Pääomavastikkeet (rahastoidut)	0,00		
Lainaosuussuoritukset	0,00		
Lainaosuussuoritukset (rahastoidut)	0,00		0,00
PÄÄOMAKULUT			
Korkokulut	0,00		
Muut rahoituskulut	0,00		
Lainojen lyhennykset	0,00		
Lainaosuuslyhennykset	0,00		- 0,00
			0,00
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ			+/- 0,00
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ			+/- 0,00
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ			+/- 0,00
KOKONAISJÄÄMÄ			+/- 0,00
TARKISTUS KIRJANPITOON			
Hoitovastikeyli/alijäämä			+/- 0,00
Eriyisvastikeyli/alijäämä			+/- 0,00
Pääomavastikeyli/alijäämä			+/- 0,00
Kokonaisjäämä			+/- 0,00
Rahoitusomaisuus			0,00
- Lyhytaikainen vieras pääoma	0,00		
./ Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset	- 0,00		- 0,00
Taseen rahoitusasema			+/- 0,00

LIITE 4

TALOUSARVIOVERTAILU

KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN	TALOUSARVIO	TOTEUMA	ERO
HOITOTULOT			
Aikaisempi hoitoaljäämä	0,00	0,00	+/- 0,00
Hoitovastikkeet	0,00	0,00	+/- 0,00
Kulutusperusteiset vastikkeet	0,00	0,00	+/- 0,00
Erityisvastikkeet	0,00	0,00	+/- 0,00
Vuokrat	0,00	0,00	+/- 0,00
Käyttökorvaukset	0,00	0,00	+/- 0,00
Muut tulot	0,00	0,00	+/- 0,00
Lainojen nostot	0,00	0,00	+/- 0,00
Rahoitustulot (hoito)	0,00	0,00	+/- 0,00
TULOT yhteensä	0,00	0,00	+/- 0,00
HOITOMENOT			
Henkilöstömenot	0,00	0,00	+/- 0,00
Hallinto	0,00	0,00	+/- 0,00
Käyttö ja huolto	0,00	0,00	+/- 0,00
Ulkoalueiden hoito	0,00	0,00	+/- 0,00
Siivous	0,00	0,00	+/- 0,00
Lämmitys	0,00	0,00	+/- 0,00
Vesi ja jätevesi	0,00	0,00	+/- 0,00
Sähkö ja kaasu	0,00	0,00	+/- 0,00
Jätehuolto	0,00	0,00	+/- 0,00
Vahinkovakuutukset	0,00	0,00	+/- 0,00
Vuokrat	0,00	0,00	+/- 0,00
Kiinteistövero	0,00	0,00	+/- 0,00
Korjaukset	0,00	0,00	+/- 0,00
- Saadut korvaukset	- 0,00	- 0,00	+/- 0,00
- Saadut avustukset	- 0,00	- 0,00	+/- 0,00
Muut hoitomenot	0,00	0,00	+/- 0,00
Oman käytön arvonlisävero	0,00	0,00	+/- 0,00
Aktiivoitavat hankinnat suoraan taseeseen	0,00	0,00	+/- 0,00
Hoitokorot	0,00	0,00	+/- 0,00
Hoitolainojen lyhennykset	0,00	0,00	+/- 0,00
Aiempi hoitoaljäämä	0,00	0,00	+/- 0,00
MENOT yhteensä	0,00	0,00	+/- 0,00
Rahoitusjäämä talousarviokaudelta	+/- 0,00	+/- 0,00	+/- 0,00

LIITE 5

Teemahaastattelu	
A1.	Haastattelun päivämäärä:
A2.	Haastateltavan työkokemus:
A3.	Mahdollinen auktorisointi:
Taustaa	
B6.	Minkälainen osuus työstäsi kuuluu asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksessa tai on aiemmin kulunut?
B7.	Oletko pääasiassa vastuullisena tilintarkastajana vai useammin tarkastustiimin jäsenenä?
Asunto-osakeyhtiön tilintarkastus	
C8.	Mitkä ovat merkittävimmät erot AsOy:n ja osakeyhtiön tilintarkastuksessa, vai onko mielestäsi merkittäviä eroja?
C8.1	Mihin tilintarkastajan tulisi mielestäsi erityisesti kiinnittää huomiota asunto-osakeyhtiötä tarkastettaessa?
C9.	Mitkä ovat haastavimpia asioita AsOy:n tilintarkastuksessa?
C9.1	Remontit?
C9.2	Riitatilanteet?
C9.3	Kirjava isännöintikenttä?
C9.4	Onko mieleen jäänyt erityisiä tapauksia uran varrelta?
C10.	Millaisena näet asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksen tulevaisuudessa?
C10.1	Asuntokannan vanhentuminen → remonttien lisääntyminen? Jokin muu yksittäinen vaikuttava asia?
C10.2	Muuta nyt tai tulevaisuudessa huomioitavaa?