

## Asunto-osakeyhtiön tilintarkastus

Ammatti-isännöitsijöiden näkemyksiä tilintarkastuksen sisällöstä

Lauri Leino



<p><b>Tekijä tai tekijät</b> Lauri Leino</p>	<p><b>Ryhmätunnus tai aloitusvuosi</b> LV8TA</p>
<p><b>Raportin nimi</b> Asunto-osakeyhtiön tilintarkastus Ammatti-isännöitsijöiden näkemyksiä tilintarkastuksen sisällöstä</p>	<p><b>Sivu- ja liitesivumäärä</b> 74 + 7</p>
<p><b>Opettajat tai ohjaajat</b> Jorma Soppi</p>	
<p>1.7.2010 voimaan tullessa asunto-osakeyhtiölaissa on määritelty mahdollisuus käyttää kirjanpitolain kokorajat huomioiden auktorisoidun tilintarkastajan sijasta toiminnantarkastajaa. Vallitsevassa tilanteessa onkin tärkeää selvittää, miten asunto-osakeyhtiöissä ymmärretään auktorisoidun tilintarkastajan suorittaman tarkastustyön sisältöä. Asunto-osakeyhtiön kannalta keskeinen toimija on isännöitsijä, jolle on luovutettu vastuu taloyhtiön operatiivisten asioiden hoitamisesta.</p> <p>Tutkimuksen tavoitteena on siis selvittää, miten hyvin ammatti-isännöitsijät ymmärtävät asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen sisältöä ja miten ammatti-isännöitsijät toivoisivat asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuspalvelua kehitettävän. Opinnäytetyö toteutettiin kvalitatiivisena tutkimuksena. Tutkimuksen empiirinen aineisto kerättiin teemahaastattelujen avulla ja tutkimuksen otantana ovat viiden ammatti-isännöitsijän haastattelut. Haastattelujen teemat olivat tilintarkastus, tilintarkastusprosessi asunto-osakeyhtiössä sekä kehitysajatuksia asunto-osakeyhtiön tilintarkastuspalveluun liittyen. Haastattelujen teemat muodostettiin teoreettisen viitekehyksen perusteella ja näitä hyödynnettiin myös tutkimusaineiston analysoinnissa.</p> <p>Tutkimuksen tulosten perusteella voidaan todeta ammatti-isännöitsijöiden tuntevan tilintarkastuksen prosessin työvaiheiden sisältöä yleisellä tasolla. Tutkimuksen mukaan isännöitsijöillä vaikutti olevan myös kohtalaisen hyvä mielikuva siitä, mitä mahdollisia tarkastuksen osa-alueita tilintarkastaja painottaa tarkastustyötä suorittaessaan. Tutkimus on kuitenkin osoittanut isännöitsijöillä olevan osittain puutteellisia sekä jopa virheellisiä tietoja asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksesta. Tämän perusteella voidaankin todeta, että isännöitsijöiden tietoja tilintarkastuksesta tulisi pyrkiä lisäämään. Tärkeimmäksi kehitysajatuksiksi isännöitsijät nostivat tilintarkastusten aikataulutusten tehostamisen. Tilintarkastajien ja isännöitsijätoimistojen yhteistoimintaa tulee jatkossa kehittää siten, että voidaan luoda lisäarvoa kaikille osapuolille sekä parantaa ennen kaikkea taloyhtiöiden osakkaiden saaman palvelun laatua.</p>	
<p><b>Asiasanat</b> Tilintarkastus, asunto-osakeyhtiöt, isännöitsijät</p>	

Degree programme in Business Management

<p><b>Authors</b></p> <p>Lauri Leino</p>	<p><b>Group or year of entry</b></p> <p>LV8TA</p>
<p><b>The title of thesis</b></p> <p><b>THE AUDITING OF HOUSING COOPERATIVE PROFESSIONAL BUILDING MANAGERS' OPINIONS OF CONTENTS OF AUDITING</b></p>	<p><b>Number of pages and appendices</b></p> <p>74+7</p>
<p><b>Supervisor(s)</b></p> <p>Jorma Soppi</p>	
<p>The new law for housing cooperatives, which came into effect on 1st. of July 2010, specifies the possibility to use a layman auditor instead of an authorized auditor. In the current situation, it is important to examine, how the content of the auditing service is understood in housing cooperatives. An essential person in the housing cooperative is the building manager, who is responsible for operational issues.</p> <p>The aim of the study is to find out how well professional building managers understand the content of housing cooperative auditing and how they would like to develop auditing services in housing cooperative. The thesis was carried out using qualitative procedures. Empirical material was collected using theme interviews, with five professional building managers. The themes of the interviews were auditing, the auditing process in housing cooperatives and the development ideas concerning the auditing service in housing cooperatives. These themes were formed on the basis of theoretical context and these were also used in the analysis of the research material.</p> <p>Based on results of the study, it appears that professional building managers understand on general level, the contents of the auditing process in housing cooperatives. According to the study, professional building managers also had a moderately good vision of what are the possible fields, the auditor prioritizes, while auditing in housing cooperatives. However, the study has also revealed that building managers have partly incomplete and partly wrong information about the auditing process in housing cooperatives. Therefore, auditors should aim to provide comprehensive information to building managers about the contents of the auditing process. The essential area for development concerns the scheduling of auditing. Cooperation between auditors and building manager offices should be developed so that it produces more added value for all parties, and above all, improves the quality of the service that stakeholders of housing cooperatives receive.</p>	
<p><b>Key words</b></p> <p>Auditing, housing cooperatives, building managers</p>	

# Sisällys

1	Johdanto .....	1
1.1	Tutkimuksen tavoitteet ja rajaus.....	2
1.2	Työn rakenne ja tutkimuksen toteutus .....	3
2	Tilintarkastus.....	4
2.1	Tilintarkastuksen lähtökohdat .....	4
2.2	Tilintarkastuksen peruskäsitteet .....	6
2.3	Tilintarkastuksen odotuskuilu.....	9
3	Tilintarkastuksen vaiheet.....	12
3.1	Suunnittelu .....	12
3.2	Toteutusvaihe.....	17
3.3	Päättämisvaihe .....	19
4	Asunto-osakeyhtiön tilintarkastus.....	23
4.1	Kirjanpito .....	24
4.2	Tilinpäätös.....	25
4.3	Toimintakertomus.....	38
4.4	Hallinto .....	40
5	Tutkimuksen toteutus.....	42
5.1	Aineiston keruu .....	43
5.2	Miten tutkimus toteutettiin .....	44
5.3	Aineiston analysointitapa.....	46
6	Tulokset ja tulkinta.....	48
6.1	Tilintarkastus.....	48
6.2	Tilintarkastusprosessi asunto-osakeyhtiössä.....	53
6.3	Kehittämisaikajatuksia .....	58
7	Pohdinta .....	62
7.1	Jatkotutkimusaiheet.....	69
7.2	Tutkimuksen luotettavuus.....	69
	Lähteet.....	72
	Liitteet.....	75

# 1 Johdanto

Tilintarkastuksen tavoitteena on lisätä aiottujen käyttäjien luottamusta tilinpäätökseen. Luottamuksen saavuttamiseksi tilintarkastaja antaa siis lausunnon siitä, antaako tilinpäätös kaikilta olennaisilta osiltaan sovellettavan tilinpäätösnormiston mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot yhteisön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Lisäksi tilintarkastaja lausuu siitä, ovatko toimintakertomuksen tilinpäätöksen tiedot keskenään ristiriidattomia.

Uusi asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009) tuli voimaan 1.7.2010. Asunto-osakeyhtiöstä tulee tilintarkastusvelvollinen, kun yhtiössä on huoneistoja yli 30 tai kun kaksi seuraavista kriteereistä täyttyy: tase 100 000€, liikevaihto 200 000€, keskimäärin 3 henkilöä töissä. Yhteisön velvollisuuteen valita tilintarkastaja vaikuttaa lisäksi yhteisön yhtiöjärjestyksen määräykset. Asunto-osakeyhtiöihin liittyviä tilintarkastuslausuntoja Suomessa antavat auktorisoidut HTM- ja KHT-tilintarkastajat, jotka osoittavat ammattitaitonsa tutkinnolla. HTM-tilintarkastajalla tarkoitetaan kauppakamarin tilintarkastusvaliokunnan hyväksymää tilintarkastajaa. KHT-tilintarkastajalla tarkoitetaan keskuskauppakamarin tilintarkastuslautakunnan hyväksymää tilintarkastajaa.

Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa on määritelty myös mahdollisuus käyttää toiminnantarkastusta alle 30 osakkeen asunto-osakeyhtiössä taloudellisen informaation varmentamistoimintona. Edellytyksenä on lisäksi, etteivät tilintarkastuslain (459/2007) 4-6 § mukaiset kokorajat ylity. Toiminnantarkastus on luonteeltaan samankaltaista kuin poistumisvaiheessa oleva maallikkotarkastus. Toiminnantarkastajaksi voidaan valita luonnollinen henkilö, jolla katsotaan olevan riittävä osaaminen taloudellisen informaation varmentamiseksi. Toiminnan tarkastajalta ei kuitenkaan edellytetä tiettyä tutkintoa tai opintoja tilintarkastuksesta. Merkittävä osa suomalaisista asuu asunto-osakeyhtiöissä, joten asunto-osakeyhtiöiden osakeomistukset muodostavat huomattavan varallisuuserän kotitalouksille. Tilintarkastus muodostaa kokorajat ylittävälle asunto-osakeyhtiölle vuotuisen kuluerän, jonka suuruus riippuu mm. tarkastettavan asunto-osakeyhtiön koosta. Koska tilintarkastusvelvollisuus on määritelty laissa, saatetaan tilintarkastuspalvelu usein kokea vain pakolliseksi kulueräksi. Viimeaikaiset toiminnot, kuten tilintarkas-

tuksen kokorajojen muuttaminen ja toiminnantarkastusvaihtoehdon luominen, ovat olleet keinoja vähentää yhtiöiden hallinnollista taakkaa sekä näistä aiheutuvia kuluja.

Uuden asunto-osakeyhtiölain ja sen sisältämän toiminnantarkastuskäsitteen vuoksi asunto-osakeyhtiön tilintarkastus on ajankohtainen ja mielenkiintoinen aihe. Toiminnantarkastus tai tilinpäätösinformaation kokonaan varmentamatta jättäminen kustannusten säästämiseksi tulee varmasti houkuttamaan kokorajat alittavia asunto-osakeyhtiöitä. Mielestäni vallitsevassa tilanteessa onkin keskeistä selvittää, miten ammattitilintarkastajan suorittaman tarkastustyön sisältöä ymmärretään. Lakisääteisen tilintarkastuspalvelun olemassaolo on helpompaa hyväksyä ja perustella, jos loppukäyttäjät ymmärtävät saamansa palvelun sisällön sekä kokevat saavansa lisäarvoa tuotetusta palvelusta.

Asunto-osakeyhtiöiden kannalta keskeisessä roolissa ovat isännöitsijät, joille toimeksiantosopimuksen myötä taloyhtiöiden hallitus on luovuttanut vastuun yhteisön operatiivisten asioiden hoitamisesta. Käytännössä tämä tarkoittaa, että isännöitsijätoimistot vastaavat, yhteisön hallituksen valvonnan alaisena, yhteisön juoksevien asioiden hoitamisesta, kuten tarvittavien korjausten järjestämisestä, huomattavien remonttien organisoimisesta, kirjanpidosta sekä siitä, että asunto-osakeyhtiön asukkaita kohdellaan tasavertaisesti. Mielestäni edellä esitetyn perusteella isännöitsijät ovat keskeisin kohderyhmä selvitettäessä, miten asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen sisältöä ymmärretään. Tutkimuksen tilaajana toimii Tilintarkastustoimisto Aaltonen & Co Ky.

## **1.1 Tutkimuksen tavoitteet ja rajaus**

Tutkimuksen tavoitteena on selvittää, miten ammatti-isännöitsijät yleisesti ottaen ymmärtävät tilintarkastuksen sisällön, sekä mitä tarkastuksen kohteita heidän mielestään kuuluu asunto-osakeyhtiön tilintarkastukseen. Työn tavoitteena on lisäksi selvittää, mitä kehitysajatuksia sekä toiveita isännöitsijöillä on saamaansa tilintarkastuspalveluun liittyen. Tutkimuskysymykset ovat:

1. Miten hyvin ammatti-isännöitsijät ymmärtävät asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen sisällön?

2. Miten ammatti-isännöitsijät toivoisivat olemassa olevaa tilintarkastuspalvelua kehitettävän?

Tutkimus rajataan käsittelemään ammatti-isännöitsijöiden kokemuksia tilintarkastuspalvelun sisällöstä. Työssä ei siis selvitetä asunto-osakeyhtiön hallituksen tai sen asukkaiden ymmärrystä tilintarkastuspalvelun sisällöstä. Tilintarkastuspalvelulla tarkoitetaan auktorisoidun tarkastajan suorittamaa tilintarkastusta. Tutkimuksessa ei käsitellä toiminnantarkastusta. Tutkimus rajataan myös käsittelemään ammatti-isännöitsijöiden kehitysajatuksia olemassa olevaan tilintarkastuspalveluun liittyen. Suorittamani kartoituksen perusteella en ole löytänyt tutkimusaineistoa, joka suoraan käsittelee isännöitsijöiden ymmärrystä asunto-osakeyhtiön tilintarkastuspalvelun sisällöstä. Aihetta sivutaan kuitenkin tutkimuksissa, joissa kuvataan asiakkaan odotuskuilua tilintarkastuspalveluun liittyen.

## **1.2 Työn rakenne ja tutkimuksen toteutus**

Tutkimus toteutetaan kvalitatiivisena tutkimuksena. Tutkimusmenetelmä perustuu aiheen moniulotteisuuteen sekä olemassa olevan tutkimusaineiston vähäisyyteen. Tutkimusmenetelmän valintaan vaikuttaa myös tutkijan tavoite selvittää haastateltavien henkilökohtaisia käsityksiä tutkittavasta aiheesta. Tutkimuksen empiirinen aineisto kerätään teemahaastattelujen avulla. Tutkimuksen otantana ovat viiden isännöitsijän haastattelut.

Työ muodostuu johdannosta, viitekehuksesta, empiirisestä osiosta sekä tuloksista ja niiden pohdinnasta. Työn viitekehyksessä käsitellään tilintarkastuksen lähtökohtia ja tilintarkastusvelvollisuuden muodostumista sekä tilintarkastusprosessin vaiheita. Tämän jälkeen käsitellään asunto-osakeyhtiön tilintarkastukseen kuuluvia osa-alueita sekä niihin liittyviä tarkastustoimenpiteitä, joilla tilintarkastaja voi varmistua tilinpäätöksen oikeellisuudesta. Viitekehysten tavoitteena on perehdyttää lukija asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen aihealueeseen, jolloin kokonaiskäsityksen muodostaminen tilintarkastuksen sisällön ja isännöitsijän näkemysten sekä odotusten välillä on mahdollista. Tutkimuksen empiirisessä osiossa käydään läpi tutkimuksen toteuttamisen työvaiheita. Tämän jälkeen esitellään tutkimuksen tulokset. Pohdinnassa perehdytään tutkimuksen tulosten ja teorian näkökulmiin sekä pohditaan mahdollisten näkemuserojen syitä.

## 2 Tilintarkastus

### 2.1 Tilintarkastuksen lähtökohdat

Tilintarkastuksen lähtökohtana on tilintekovelvollisuus eri osapuolten kesken. Tilintarkastus voi perustua myös julkiseen tilintekovelvollisuuteen. Tilintarkastus on syntynyt yhteiskunnallisen kehityksen myötä sekä käytännön tarpeen sanelemana. Tilintarkastus kohdistuu tilintekovelvollisuuden täyttämiseen ja sen yhteydessä annettavan informaation luotettavuuden vahvistamiseen. Tilintarkastaja on perinteisesti mielletty omistajien luottohenkilöksi ja etujen valvojaksi. Tilintarkastuksen tuottamalla tiedolla on myös yhteiskunnallisesti korostunut merkitys tarkastuskohteen muille mahdollisille sidosryhmille, kuten työntekijöille, velkojille, sopimus Kumppaneille ja viranomaisille. ( Halonen & Steiner 2010, 14,16; Rüstama 1999, 15.)

Tilintarkastuslain (459/2007) 2 § sisältää säännökset KHT- ja HTM-tilintarkastajien ja yhteisöjen hyväksymisestä ja valvonnasta sekä tilintarkastusjärjestelmän yleisestä ohjauksesta. KHT tilintarkastajalla tarkoitetaan keskuskauppakamarin tilintarkastuslautakunnan hyväksymää tilintarkastajaa. HTM tilintarkastajalla tarkoitetaan kauppakamarin tilintarkastusvaliokunnan hyväksymää tilintarkastajaa. Tilintarkastusasetus (735/2007) sisältää tarkemmat säännökset tilintarkastajarekisteristä sekä asioiden käsittelystä valvontaelimissä. Tilintarkastajien tulee toiminnassaan noudattaa hyvää tilintarkastustapaa, ammattieettisiä periaatteita sekä tilintarkastusstandardeja, jotka ovat mukautettu kansalliseen lainsäädäntöön ja olosuhteisiin (Halonen & Steiner 2010, 25).

Tilintarkastuslain 4 § sekä muut yhteisölait ohjaavat tilintarkastusvelvollisuutta. Tilintarkastuslain 4§:n mukaan tilintarkastaja voidaan jättää valitsematta yhteisössä, jossa sekä päättyneellä että sitä välittömästi edeltäneellä tilikaudella on täyttynyt enintään yksi seuraavista edellytyksistä: taseen loppusumma ylittää 100 000€, liikevaihto tai sitä vastaava tuotto ylittää 200 000€ tai palveluksessa on keskimäärin yli kolme henkilöä. Tilintarkastaja tulee kuitenkin aina valita yhteisössä, jonka pääasiallisena toimialana on arvopapereiden omistaminen ja hallinta ja jolla on kirjanpitolain 1 luvun 8§:ssä tarkoitettu



huomattava vaikutusvalta toisen kirjanpitovelvollisen liiketoiminnan tai rahoituksen johtamisessa. Tilintarkastuslain 5§:n mukaan vähintään yhden tilintarkastajan tulee olla KHT-tilintarkastaja tai yhteisö jos kyse on julkisesta osakeyhtiöstä tai jos päättyneellä tilikaudella täyttää kaksi seuraavista: Taseen loppusumma ylittää 25 000 000€, liikevaihto tai vastaava tuotto ylittää 50 000 000€ tai yhteisön palveluksessa on keskimäärin yli 300 henkilöä.

ISA 200.2:n, tilintarkastuksen tavoitteet ja yleiset periaatteet, mukaan tilintarkastuksen tavoitteena on, että tilintarkastaja antaa lausunnon siitä, onko tilinpäätös kaikilta olennaisilta osin laadittu sovellettavan tilinpäätösnormiston mukaisesti (KHT-media 2008, 221). Tilintarkastuslaissa tavoite on ilmaistu säätämällä tilintarkastuskertomuksen ja tilintarkastajan muiden raporttien sisällöstä. ( Halonen & Steiner 2010, 42.) Tilintarkastuslain 15§:n mukaan tilintarkastuskertomuksessa on oltava lausunto siitä, antavatko tilinpäätös ja toimintakertomus noudatetun tilinpäätös säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot tarkastuskohteen toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta sekä siitä ovatko tilikauden toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ristiriidattomia.

Taloudelliseen raportointiin liittyy aina seikkoja ja eriä, joiden arvioinnissa joudutaan käyttämään subjektiivista harkintaa. Tällöin joidenkin tilinpäätösosien osalta voi olla mahdotonta saada täysin varmaa käsitystä niiden oikeellisuudesta. Aina on olemassa riski siitä, että joku oleellinen tieto jää saamatta tai että se salataan tilintarkastajalta. Myös tarkastustyön aikaisten otosten käyttöön liittyy rajoitteita. Otoksen ollessa pienempi kuin 100 % on olemassa riski siitä, ettei kaikkia virheellisyyksiä havaita. Näin ollen tilintarkastuksessa ei pyritä absoluuttiseen eli ehdottomaan varmuuteen. Tilintarkastus ei siis takaa, ettei tilinpäätökseen sisältyisi ylipäätään virheitä tai puutteita. Tarkastustyössä on keskeistä arvioida ja tunnistaa yhteisöön liittyvät riskit ja suunnitella ja suorittaa tarkastustyö siten, että mahdolliset virheellisyydet paljastetaan. (Halonen & Steiner 2010, 43–44.) ISA 200.17:n mukaan tilintarkastajan tulee hankkia kohtuullinen varmuus siitä, ettei tilinpäätöksessä ole olennaista virheellisyyttä. Kohtuullisella varmuudella tarkoitetaan korkeaa, muttei absoluuttista varmuuden tasoa ja tämä saavutetaan hankkimalla tarpeellinen määrä tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. (KHT-media 2008, 224).

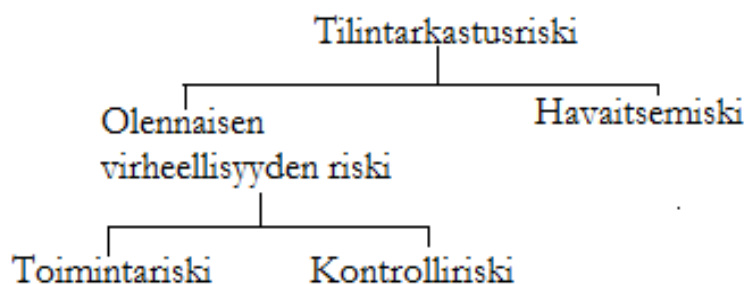
## 2.2 Tilintarkastuksen peruskäsitteet

Väärinkäytökset ja virheet voivat aiheuttaa virheellisyyksiä tilinpäätökseen. ISA 200.26 mukaan tilintarkastajan tulee kiinnittää huomiota olennaisiin virheisiin ja puutteisiin. Tällöin tarkastellaan tilinpäätöstä kokonaisuutena. Tilintarkastajan tulee määrittellä olennaisen virheen raja suorittamalleen tarkastustyölle. Virheellisyyttä pidetään olennaisena, kun tilinpäätökseen sisältyy niin paljon korjaamattomista virheistä ja puutteista sekä väärinkäytöksistä aiheutuvia virheellisyyksiä, että niiden yhteismäärä todennäköisesti vaikuttaisi asiantuntevan henkilön tilinpäätösinformaation perusteella tekemiin taloudellisiin päätöksiin. (Halonen & Steiner 2010, 45; KHT-media 2008, 225.)

Tilintarkastuksen luonteen mukaisesti ei ole tarkoituksenmukaista paljastaa epäolennaisia virheellisyyksiä. ISA 200.26 mukaan tilintarkastajan harkintaan jää, onko todettujen virheellisyyksien ja puuteiden vaikutus yksittäin tai yhteensä olennainen tilinpäätöksen kokonaisuuden kannalta. Olennaisuutta ei ole aina helppo määrittellä, mutta tilintarkastajan tehtävänä on kuitenkin hankkia kohtuullinen varmuus siitä, etteivät tarkastuksessa havaitut virheet ylitä olennaisuusrajaa. Tilintarkastuksessa huomioidaan kahdenlaisia virheellisyyksiä joita ovat virhe ja väärinkäytös. Virhe on luonteeltaan tahaton kun taas väärinkäytös on aina tahallinen. Yleisimmin esiintyvä väärinkäytös on varojen väärinkäyttäminen, mutta vilpillistä taloudellista raportointia voidaan myös pitää väärinkäytöksenä. (Halonen & Steiner 2010, 45; KHT-media 2008, 226.)

Tilintarkastusriskillä tarkoitetaan riskiä siitä, että tilintarkastaja antaa epäasianmukaisen tilintarkastuslausunnon. Tilintarkastusriski koostuu kahdesta osasta. Olennaisen virheellisyyden riski on riski siitä, että tilinpäätös on olennaisesti virheellinen ennen tilintarkastusta johtuen toimintaan liittyvistä seikoista, sisäisen valvonnan puutteesta tai molemmista. Havaitsemisriski on riski siitä, ettei tilintarkastaja suorittamastaan tilintarkastustoimenpiteistä huolimatta havaitse olemassa olevaa virheellisyyttä, joka saattaisi olla olennainen joko yksin tai muihin virheellisyyksiin yhdistettynä. (Halonen & Steiner 2010, 45–48.) ISA 200.25 mukaan tilintarkastaja suorittaa tilintarkastustoimenpiteitä arvioidakseen olennaisen virheen tai puutteen riskiä ja pyrkii pienentämään havaitsemisriskiä suorittamalla arvion perusteella lisää tilintarkastustoimenpiteitä. Tarkastus-

toimenpiteiden tavoitteena on vähentää tilintarkastusriski hyväksyttävän alhaiselle tasolle. (KHT-media 2008, 225.)



Kuvio 1. Tilintarkastusriskin osatekijät (Halonen & Steiner 2010, 46).

Riskien analyysillä on olennainen merkitys tilintarkastuksen suunnittelussa. Tilintarkastusriskin tasoja kuvataan usein käyttäen termejä alhainen, keskitasoinen ja korkea riski. Mitä oleellisemmaksi jokin tilinpäätöksen oikeellisuuteen vaikuttava tekijä arvioidaan, sitä enemmän sille alueella kohdistetaan tehokkaita tarkastustoimenpiteitä. Vastaavasti taas tekijän, jonka vaikutus arvioidaan alhaiseksi, jää vähemmälle huomiolle tilintarkastuksessa. Tehokas ja taloudellinen tilintarkastus edellyttää, että tarkastustyö painotetaan olennaisiin kysymyksiin. (Halonen & Steiner 2010, 49; Riistama 1999, 86.)

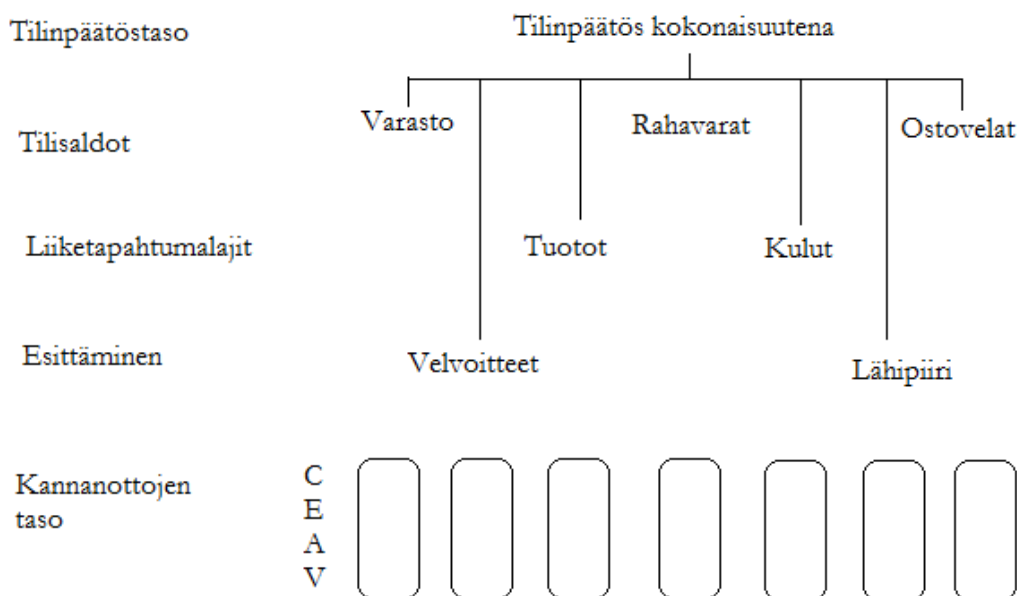
Tilintarkastajan on käytettävä ammatillista harkintaa suunnitellessaan tilintarkastusta ja suorittaessaan tilintarkastustoimenpiteitä. Ammatillisella harkinnalla tarkoitetaan tilintarkastajan asiaankuuluvien tietojen ja kokemuksen hyödyntämistä tilintarkastuksesta, laskentakäytännöistä ja tilinpäätösnormistoista sekä eettisistä ohjeista tehdessään päätöksiä asianmukaisista toimenpiteistä tilintarkastusprosessin edetessä. Ammatillisen harkinnan käyttö perustuu tilintarkastajan henkilökohtaisiin ominaisuuksiin ja sen vuoksi eri tilintarkastajien tekemät johtopäätökset voivat erota toisistaan. Arviointi ammatillisen harkinnan asianmukaisuudesta perustuu aina tosiasioihin ja harkinnan ajankohtana vallinneisiin olosuhteisiin. Ammatillisen harkintaa voidaan pitää asianmukaisena, jos toinen kokenut tilintarkastaja päätyy samaan lopputulokseen. (Halonen & Steiner 2010, 50.)

ISA 200.15 mukaan tilintarkastajan on suunniteltava ja suoritettava tilintarkastustoimenpiteet käyttäen ammatillista skeptisyyttä ja tiedostaen, että aina voi olla olemassa syitä, joiden johdosta tilinpäätös on olennaisesti virheellinen. (KHT-media 2008, 223.) Ammatillisessa skeptisyydessä on kyse tarkoituksenmukaisesta epäilevästä asennoitumisesta, jossa kyseenalaistetaan ja arvioidaan kriittisesti hankitun tarkastusevidenssin merkitystä. Tilintarkastajan tulee tunnistaa ristiriitaisuudet tilintarkastusevidenssin ja eri tahoilta saadun informaation välillä. Tilintarkastajalta edellytetään kykyä ymmärtää erilaisia tilanteita, joiden johdosta tilinpäätöksessä voi esiintyä virheellisyyksiä. (Halonen & Steiner 2010, 51.) ISA 200.16 mukaan ammatillinen skeptisyys on välttämätöntä tilintarkastajalle koko tarkastusprosessin ajan, jotta tilintarkastaja havaitsisi epätavalliset seikat ja tekisi oikeita oletuksia tarkastustoimenpiteiden luonteesta, ajoituksesta, laajuudesta sekä niiden tuloksellisuudesta. ISA 200.16 ohjeistaa tarkastajaa myös olemaan tyytymättä vähemmän vakuuttavaan tilintarkastusevidenssiin pelkästään sillä perusteella, että tarkastaja uskoo toimivan johdon ja hallintoelinten olevan rehellisiä ja vilpittömiä. Toimivalta johdolta saadut tiedot eivät korvaa soveltuvia tilintarkastustoimenpiteitä. (KHT-media 2008, 224.) Ammatillinen skeptisyys ei kuitenkaan tarkoita sitä, että tilintarkastaja lähtökohtaisesti pitää toimivaa johtoa epärehellisenä. Tämä mahdollisuus on kuitenkin huomioitava. (Halonen & Steiner 2010, 51.)

ISA 200.33 mukaan tilintarkastajan velvollisuutena on tilinpäätöstä koskevan lausunnon antaminen. Yhteisön toimiva johto on hallintoelinten valvomana vastuussa tilinpäätöksen laatimisesta ja esittämisestä sovellettavan tilinpäätösnormiston mukaisesti. Tilintarkastus ei vähennä toimivan johdon eikä hallintoelinten vastuuta. (KHT-media 2008, 221,228) Yhteisön toimivan johdon vastuulla on ottaa käyttöön tarkoitukseen soveltuvat laskentaperiaatteet, ylläpitää soveltuvaa sisäistä valvontaa sekä laatia yhteisön luonnetta ja toimintaa kuvastava tilinpäätös. Yrityksen johdolla on parhaimmat tiedot yrityksen liiketapahtumista sekä niihin liittyvistä varoista ja velvoitteista. (Halonen & Steiner 2010, 51–52.)

Johdon tilinpäätöksestä antamiin tietoihin sisältyy eri määrä kannanottoja. Kannanotot, eli erilaisten asioiden ratkaisut liittyvät välittömästi sovellettaviin tilinpäätösperiaatteisiin, jotka määrittävät kirjausperusteet, arvostamisperiaatteet, esittämistavan sekä sen

mitä ylipäätään esitetään tilinpäätöksessä. Kannanottoja ovat esimerkiksi arvostus (valuation), oikeellisuus (accuracy), olemassaolo (existence) ja täydellisyys (completeness). (Blummé 2008, 90–91.)



Kuvio 2. Tilinpäätöksen kannanotot. (Blummé 2008, 91.)

Tilintarkastuksen riskienarviointi suoritetaan kahdella tasolla. Riskiä arvioidaan tilinpäätöksen kokonaistasolla, jolloin arviointiin sisältyy useita kannanottoja. Toisella tasolla riskien arvioiminen kohdistuu kannanottoihin, jotka koskevat tilisaldoja, liiketahtumien lajeja tai esittämistä, joiden osalta tilintarkastajan tulee arvioida virheriski. (Blummé 2008, 91.) Tilintarkastajan tietämys yrityksen varoista, velvoitteista sekä sisäisestä valvonnasta muodostuu niistä tiedoista, jotka tilintarkastaja on saanut tarkastuksen yhteydessä. Mikäli toimivalla johdolla ja tilintarkastajalla on erimielisyyttä tilinpäätöksen esittämistavasta, saattaa tilintarkastaja joutua antamaan mukautetun lausunnon tilinpäätöksestä tai luopua kokonaan toimeksiannosta. (Halonen & Steiner 2010, 52.)

### 2.3 Tilintarkastuksen odotuskuilu

Tilintarkastuksen odotuskuilua on tutkittu laajasti. Yleisen uskomuksen mukaan sidosryhmien jäsenten tulee voida luottaa tilintarkastetun yhtiön vakavaraisuuteen sekä toi-

minnan jatkuvuuteen. Odotuskuilun muodostumiseen on vaikuttanut tilintarkastusalan joutuminen negatiiviseen valoon suurien yritysten konkurssien vuoksi. (Koh & Woo 1998, 147.) Odotuskuilu tilintarkastajien työn osalta on varsin suuri ja se vaihtelee yritysten koon mukaan. (Saarinen 2005, 4.) Tilintarkastuksen odotuskuilu muodostuu, kun tilintarkastajalla ja asiakkaalla on eri uskomus tilintarkastajan tehtävästä ja vastuusta sekä tilintarkastuksen raportoinnin sisällöstä. (Koh & Woo 1998, 147; Shaikh & Talha, 2003, 517.) Suurissa tilintarkastuskohteissa odotukset ovat muokkautuneet tasalaatuisemmaksi kansainvälisten tilintarkastusketjujen käytännön mukaisesti, mutta pienemmissä yhteisöissä odotukset vaihtelevat huomattavasti aina pelkästä numerotarkastuksesta laajoihin tehtäväkokonaisuuksiin. Tieto lakisääteisen tilintarkastuksen sisällöstä ei aina ole sama asiakkaan ja ammattikunnan välillä. (Saarinen 2005, 4.) Suuri yleisö mieltää tilintarkastajan tehtäväkuvan useinkin väärinkäytösten etsimiseksi ja numerotarkastukseksi. (Papadakis & Edrich 2003, 1; Saarinen 2005, 4.)

Tilintarkastajan tehtävänä on varmentaa tilinpäätöksen materiaalsen sisällön ja sen taustalla olevat tapahtumat. Tilintarkastajan tulee hankkia kohtuullinen varmuus siitä, että tilinpäätösinformaatio ei sisällä olennaisia virheitä. (Saarinen 2005, 4-5) Papadakis ja Edric (2003, 1) toteavat artikkelissaan, että merkittävä osa tilintarkastajista ei katso väärinkäytösten estämistä tai näiden olemassaolon aktiivista selvittämistä ensisijaiseksi vastuukseen. Yhteisön johto vastaa tilinpäätöksen oikeellisuudesta ja tilinpäätös valmistellaan toimivan johdon ohjauksen ja valvonnan alaisena. Tilintarkastajan tulee toiminnassaan pyrkiä objektiivisuuteen ja huomioida häneen kohdistuvat odotukset ammattitaidon, tasapuolisuuden ja riippumattomuuden osalta. Keskeistä tilintarkastajan suorittamalle työlle on sen uskottavuus. Yhteisön tilintarkastustehtävän aikana tarkastaja saattaa havaita mahdollisia puutteita, virheitä ja epätaloudellisia toimintatapoja yrityksen hallinnossa. Virheistä valtaosa on tahattomia. Erottavana tekijänä on virheiden tahallisuus, eli onko kyse virheestä vai väärinkäytöksestä. (Saarinen 2005, 4-5)

Papadakis ja Edrich (2003,1) toteavat artikkelissaan, että tilintarkastajan tulisi varmentaa ja selvittää tilintarkastuksen yhteydessä onko tarkastuksen kohteena olevalla yhtiöllä toiminnan kannalta soveltuvaa menettelyohjeistoa väärinkäytösten ehkäisemiseksi ja kuinka soveltuvia nämä ovat yhtiön toimintakäytänteisiin. Saarisen (2005, 4-5) mukaan tilintarkastaja ei kuitenkaan ole ensisijainen virheiden ja väärinkäytösten etsijä. Virheitä

ja väärinkäytöksiä estävien kontrollien luominen on yhteisön johdon tehtävä. Hallituksella on vastuullaan taloudellisen informaation tuottaminen, siitä johtuvien johtopäätösten tekeminen sekä osakkeenomistajien oikea-aikainen informointi. (Saarinen 2005, 5.)

Koh ja Woo (1998,150) toteavat selvityksessään, että tilintarkastuksen odotuskuilua voidaan pienentää yksityiskohtaisemmalla raportoinnilla, jossa muun muassa selvitetään riittävässä määrin tilintarkastuksen luonnetta, tilintarkastajan velvollisuuksia sekä johdon vastuuta taloudellisten tunnuslukujen raportoinnista. Tilintarkastuksen raportointia tulisi myös muovata, enemmän sidosryhmien tarpeita vastaaviksi. Selvityksen mukaan odotuskuiluun vaikuttaa, myös loppukäyttäjien tietomäärä tilintarkastuksen sisällöstä. Shaikh ja Talma (2003, 527) tutkimuksessa todetaan, että tilintarkastuksen odotuskuilua voitaisiin laskea raportoimalla mm. yrityksen hallintotavasta, tilintarkastajan riippumattomuudesta, sekä tarpeesta arvioida uudelleen taloudellisen raportoinnin kehystä. Saarisen (2005, 59) mukaan odotuskuilua voidaan kaventaa myös paremmilla toimeksiantokeskusteluilla, riskianalyseilla sekä työmäärän riittäväällä budjetoinnilla. Tilintarkastajan on keskeistä huomioida, että tarkastuskohteen tarpeet voivat muuttua vuosien saatossa esimerkiksi nopean kasvun vuoksi, mikä tulee huomioida tarkastuksen suunnittelussa.

Yleisesti voidaan todeta, että tilintarkastuksen asiakasryhmillä on suuremmat odotukset tilintarkastuksen sisällöstä, kuin mitä voidaan pitää kohtuullisena. Tilintarkastuksen odotuskuilu on aiheuttanut kasvavissa määrin myös oikeudellisia prosesseja tilintarkastuspalvelua kohtaan. Tilintarkastetun yhtiön joutuessa vakaviin taloudellisiin vaikeuksiin, vallitsevan ajatusmaailman mukaan, tulee joku saattaa ilmiöstä vastuuseen ja usein vastuullisen tahon ajatellaan olevan tilintarkastaja. Tilintarkastuksen odotuskuiluun on pyritty vaikuttamaan maailmanlaajuisesti eri keinoin. (Koh & Woo 1998, 147, 152). Tilintarkastajien tulee myös jatkossa suorittaa soveltuvia toimenpiteitä laskeakseen tilintarkastukseen liittyvää odotuskuilua. (Shaikh & Talha 2003, 518.) Saarisen (2005, 5) mukaan tarvitsemme selkeämpää ymmärrystä siitä mitä talousjohto, tilintarkastajat, hallitus ja omistajat tekevät ja siitä mitä ne eivät tee.

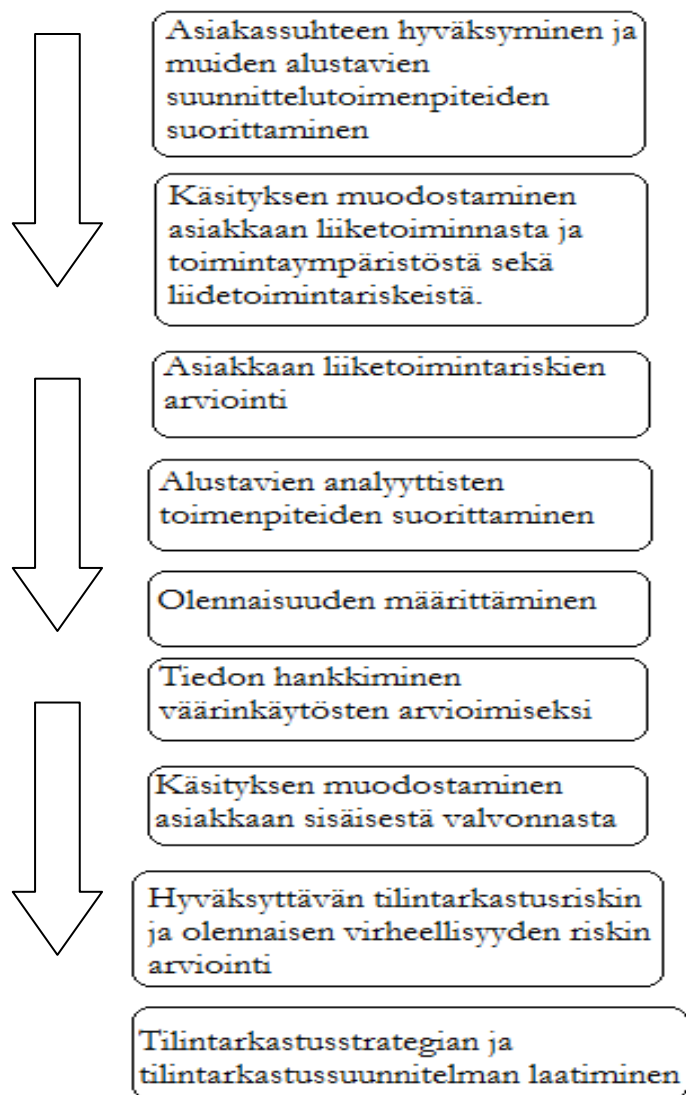
### 3 Tilintarkastuksen vaiheet

ISA 200.6 ja 200.11 mukaan tilintarkastajan tulee suorittaa tarkastus ISA-standardien mukaisesti ja tilintarkastuksessa suoritettavista toimenpiteistä päättäessään tilintarkastajan tulisi noudattaa jokaista kyseisen tarkastuksen kannalta relevanttia ISA-standardia. ISA-standardit, suomessa tilintarkastusstandardit, eivät kuitenkaan mene tilintarkastusta koskevien paikallisten lakien edelle. (KHT-media 2008, 222–223.) Tilintarkastuksessa noudatetaan tiettyä etenemistapaa eli prosessia, jossa on erilaisia vaiheita. Näitä noudattamalla varmistetaan, että kaikki tarpeelliset työvaiheet tulevat tehdyksi riittävällä ja asianmukaisella tavalla. Prosessin vaiheet ovat suunnittelu, toteutus ja päättäminen. (Halonen & Steiner 2010, 54.)

#### 3.1 Suunnittelu

ISA 300, tilintarkastuksen suunnittelu, kohdassa kaksi todetaan, että tilintarkastajan tulisi suunnitella tilintarkastus siten, että toimeksianto tulee tehokkaasti hoidettua. Suunnittelu ei ole erillinen vaihe tilintarkastuksessa, vaan koko tarkastuksen ajan jatkuva ja toistuva prosessi. (HTM-tilintarkastajat 2009, 91). Riittävällä suunnittelulla varmistetaan mm, että tilintarkastuksen keskeisiin kohteisiin kiinnitetään asianmukaista huomiota, mahdolliset ongelmat havaitaan ja suoritettava tarkastus valmistuu aikataulun mukaisesti. Suunnitteluvaihetta voidaan kutsua myös riskien arvioimiseksi, sillä suurin osa suunnitteluvaiheen työstä liittyy tarkastuskohteen ja tilintarkastuksen riskien arvioimiseen. (Halonen & Steiner 2010, 54; Tomperi 2009, 41.)





Kuvio 3. Tilintarkastuksen suunnitteluvaihe. (Halonen & Steiner 2010, 54.)

Tilintarkastuksen suunnittelu aloitetaan asiakassuhteen hyväksymisellä. Ensimmäisen vaiheen tavoitteena on tunnistaa ja arvioida toimeksiantoon liittyvät riskit. Hyväksymisvaiheessa varmistetaan myös tilintarkastajan riippumattomuus tarkastettavasta kohteesta. Epäonnistuneesta asiakasvalinnasta voi aiheutua mm. laskuttamattomia työtunteja, maksamattomia palkkioita sekä mahdollisia vahingonkorvausoikeudenkäyntejä. Tarkastuksesta vastuullisen henkilön tulee varmistua siitä, että asiakassuhteen hyväksymisessä on noudatettu asianmukaisia menettelytapoja. Toimeksiannosta sovitaan kirjallisesti toimeksiantokirjeessä. (Halonen & Steiner 2010, 54,123.)

ISA 315.2, yhteisön ja sen toimintaympäristön käsittäminen sekä olennaisen virheen tai puutteen riskien arviointi, mukaan tilintarkastajan tulisi muodostaa tarvittava käsitys yhteisöstä ja sen toimintaympäristöstä sekä sen sisäisestä valvonnasta voidakseen tunnistaa väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheen tai puutteen. (KHT-media 2008, 307.) Riittävän kuvan muodostaminen tarkastuksen kohteesta luo edellytyksen laadukkaalle tarkastukselle. Jotta tilintarkastaja voi muodostaa käsityksen tilinpäätöksessä mahdollisesti esitettävistä eristä, tulee tarkastajan muodostaa käsitys yhteisön luonteesta tutustumalla sen toimintoihin, omistus ja hallinto rakenteisiin, mahdollisiin investointeihin sekä yhteisön rahoituksen organisointiin. Toimintaympäristön kannalta keskeisiä asioita ovat esimerkiksi asiakkaat, yrityksen käytössä oleva tietotekniikka sekä yrityksen henkilöstö. Tarkastuskohteen toimialaan voi sisältyä sille tyypillisiä riskejä, jotka vaikuttavat tarkastajan arviointiin liiketoimintariskeistä. Toimialalle voi olla myös tyypillistä jokin toimintariski, jonka huomioiminen voi perustua tilintarkastajan kokemukseen toimialan tarkastuksesta. Toimialalla voi olla myös tilinpäätöksen laadintaan liittyviä erityisiä määräyksiä, jotka tilintarkastajan tulee tarkastusprosessin aikana huomioida. (Halonen & Steiner 2010, 159–163.)

Tilintarkastaja suorittaa analyyttisiä toimenpiteitä muodostaessaan käsitystä tarkastettavaasta yhteisöstä. Analyyttisillä toimenpiteillä tarkoitetaan erilasten suhdelukujen ja tunnuslukujen laskentaa asiakkaalta tai muusta lähteestä saatujen tietojen avulla. Toimenpiteillä voidaan helpommin tunnistaa poikkeuksellisia liiketapahtumia, summia, suhdelukuja ja kehityssuuntia, jolloin yhteisöstä voi nousta esiin seikkoja, joista tarkastajalla ei aiemmin ollut tietoa. Analyyttiset toimenpiteet voivat siis auttaa tilintarkastajaa kohdentamaan tarkastusta kohteisiin, joissa on kohonnut riski olennaiseen virheeseen. (Halonen & Steiner 2010, 158.) Analyyttiset toimenpiteet eivät useinkaan ole kovin yksityiskohtaisia tai monimutkaisia sillä niissä käytetään olemassa olevaa kokonaisvaltaista tietoa tarkastettavasta yhteisöstä. Tämän vuoksi analyyttisten toimenpiteiden tuloksilla voidaan luoda vain yleisluontoisia arvioita virheellisyyden olemassaolosta. (HTM-tilintarkastajat 2009, 76.)

ISA 320, olennaisuus tilintarkastusta suunniteltaessa ja suoritettaessa, suosituksessa todetaan, että tilintarkastajan tulisi huomioida olennaisuus määrittäessään tilintarkastustoimenpiteiden luonnetta, ajoitusta ja laajuutta sekä arvioidessaan virheiden ja puutteiden

den vaikutusta, (HTM-tilintarkastajat 2009, 99.) Olennaisuudella tarkoitetaan virheellisyksiä tai puutteita, jotka todennäköisesti vaikuttaisivat tilinpäätöksen käyttäjien tekemiin taloudellisiin päätöksiin. Taloudellisia päätöksiä voivat esimerkiksi olla yhteisöön sijoittaminen, sen ostaminen tai rahan lainaaminen sille. Olennaisuus osoittaa tilinpäätösinformaation merkityksen sen käyttäjälle. Arvioinnit olennaisuudesta tehdään vallitsevien olosuhteiden perusteella. Tilintarkastajan määrittämä olennaisuus perustuu tarkastajan arvioon käyttäjäryhmän tarpeista. Olennaisuuskäsite on mukana koko tarkastusprosessin ajan. Olennaisuus ei ole absoluuttinen luku vaan olennaisuutta voidaan kuvata pikemminkin harmaaksi alueeksi, jonka asiakaskohtaiseen määrittämiseen vaaditaan tilintarkastajan ammatillista harkintaa. (Halonen & Steiner 2010, 132–133; HTM-tilintarkastajat 2009, 99–100.)

ISA 240 tilintarkastajan velvollisuus ottaa väärinkäytös huomioon tilintarkastuksessa, mukaan tilintarkastajan tulee huomioida väärinkäytöksestä johtuvien olennaisten virheiden ja puutteiden riskit tilinpäätöksessä. Väärinkäytöksellä tarkoitetaan toimivan johdon, hallintoelimen tai henkilökuntaan kuuluvan tai kolmannen osapuolen tahallista tekoa, jolla hankitaan oikeudetonta tai laitonta etua. Ensisijainen vastuu väärinkäytösten estämisestä ja havaitsemisesta on yhteisön hallintoelimillä ja toimivalla johdolla. Väärinkäytöksessä johtuvan olennaisen virheen tai puutteen havaitsematta jäämisen riski on suurempi, koska väärinkäytöksiin saattaa liittyä huolellisesti kehitettyjä peittämissjärjestelyjä. Riski yhteisössä ilmeneville väärinkäytöksille kasvaa, kun yhteisössä on tehoton hallinto- ja ohjausjärjestelmä, puutteellinen johtajuus, suuret kannustinapalkkiot, monimutkaiset yhteiset säännöt sekä riittämätön sisäinen valvonta. Tilintarkastaja hankkii kohtuullisen varmuuden, ettei tilinpäätös sisällä olennaista virhettä tai puutetta, johtuipa se väärinkäytöksestä tai virheestä. (HTM-yhdistys 2009, 122–123; KHT-media 2008, 255, 258–259.)

ISA 315.41 mukaan tilintarkastajan tulee hankkia käsitys tarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta. Sisäisen valvonnan arviointiin kuuluu olennaiset virheellisuuden riskien tunnistaminen ja sen selvittäminen miten johto on kyseisiin riskeihin vastannut. (HTM-yhdistys 2009, 139; KHT-media 2008, 316.) Sisäisen valvonnan osatekijöitä ovat valvontaympäristö, yhteisön riskien arviointiprosessi, taloudellisen järjestelmän kannalta relevantti tietojärjestelmä, siihen liittyvät liiketoimintaprosessit mukaan

lukien kommunikointi, kontrollitoiminnot ja kontrollien seuranta. Valvontaympäristöllä tarkoitetaan johdon yleistä asennoitumista ja toimenpiteitä liittyen sisäiseen valvontaan. Yhteisön riskienarviointiprosessilla tarkoitetaan kaikkia niitä toimintoja, joiden avulla yhteisö tunnistaa liiketoimintoriskit ja reagoi niihin. Taloudellisen järjestelmän kannalta relevantti tietojärjestelmä liiketoimintaprosesseineen käsittää menettelytavat ja kirjanpitoaineiston, joilla yrityksen taloudellinen toiminta varmennetaan. Kontrollitoiminnoilla varmistetaan johdon laatimien toimintaohjeiden toteuttaminen. Kontrollien seuranta on jatkuva prosessi, jossa arvioidaan sisäisen valvonnan tehokkuutta. Sisäisen valvonnan jakaminen edellä esitetyllä tavalla auttaa tilintarkastajaa arvioimaan miten yhteisön sisäisen valvonnan erilaiset piirteet saattavat vaikuttaa tilintarkastukseen. (Tomperi 2009, 45–47.)

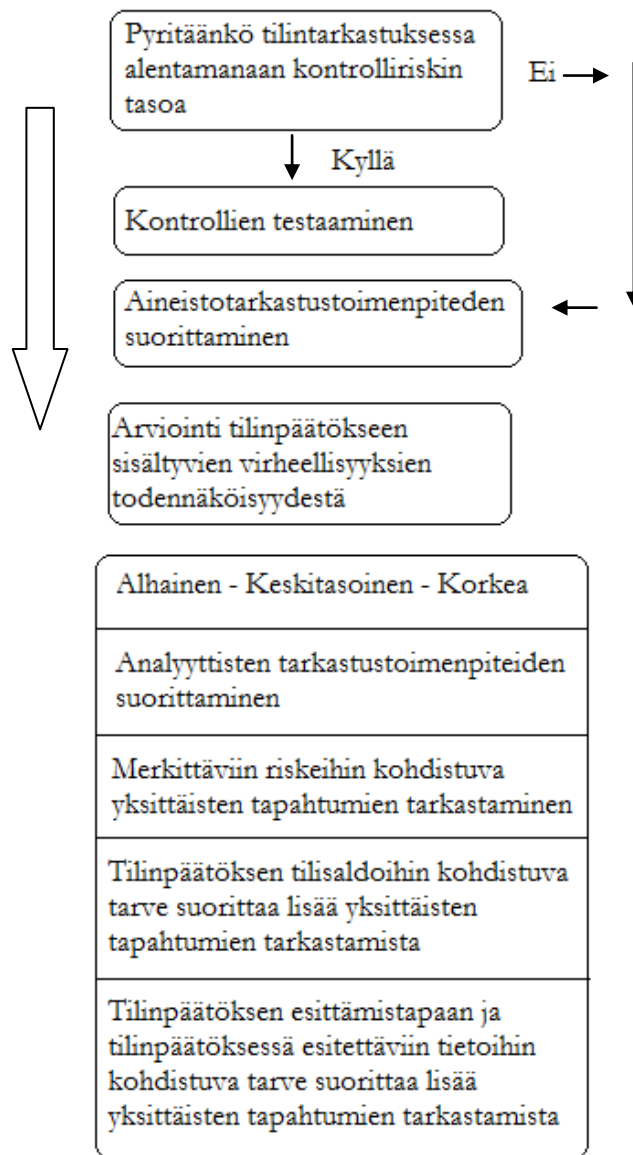
Olellaisen virheellisuuden riskillä tarkoitetaan riskiä siitä, että tilinpäätös on olellisesti virheellinen ennen tilintarkastusta. Olellaisen virheellisuuden riskien arviointi on riskien arvioinnin viimeinen vaihe. ISA 315.25 mukaan tilintarkastajan tulee tunnistaa olellaisen virheellisuuden riskit ja arvioida niitä niin tilinpäätös kuin kannanottotasollakin. (HTM-tilintarkastajat 2009, 162.) Olellisten virheellisyyksien tunnistamisprosessi alkaa siitä, kun tilintarkastaja muodostaa käsitystään tarkastettava kohteen toimintaympäristöstä ja päättyy siihen kun tilintarkastaja antaa lausunnon tarkastettavalta tilikaudelta. Tilintarkastajan tulee tarkastusprosessin aikana tiedostaa mahdollinen väärinkäytöksen aiheuttama olellaisen virheellisuuden riski. Tilinpäätöstasolla olellaisen virheellisuuden riski liittyy laajasti tilinpäätökseen kokonaisuutena ja vaikuttaa mahdollisesti useampaan kannanottoon. Tilinpäätöstasoiset olellaisen virheellisuuden riskit ovat niin merkittäviä, ettei tilinpäätöskokonaisuuden voida katsoa olevan olellaisilta osin laadittu sovellettavan tilinpäätösnormiston mukaisesti. Olellaisen virheellisuuden riskit kannanottotasolla koostuvat kahdesta osatekijästä: toimintariskistä ja kontrolliriskistä. Olellaisen virheellisuuden riskien arviointi kannanotoittain ohjaa tarkastajaa suunniteltaessa tarvittavien tarkastustoimenpiteiden luonnetta, ajoitusta ja laajuutta. (Halonen & Steiner 2010, 169–172.)

ISA 300.2 mukaan tilintarkastuksen suunnitteluun kuuluu tilintarkastuksen kokonaistrategian luominen sekä tilintarkastussuunnitelman laatiminen. ISA 300.8 mukaan strategiassa määrätään tilintarkastuksen laajuus, ajoitus ja suuntaaminen. (KHT-media

2008, 295, 297.) Tilintarkastuksen kokonaisstrategia voidaan laatia kun olennaisen virheellisuuden riskit on tunnistettu ja arvioitu. (HTM-tilintarkastajat 2009, 91.) Tilintarkastusstrategia kuvaa suoritettavaa tilintarkastusprosessia kokonaisuutena ja auttaa tarkastajaa hahmottamaan toimeksiantoon liittyviä osa-alueita. Kokonaisstrategia vaihtelee yhteisön koon ja tilintarkastuksen vaativuuden mukaan. (Halonen & Steiner 2010, 124–125; Tomperi 2009, 42.) ISA 300.13 mukaan tilintarkastajan tulisi laatia tilintarkastusta varten tilintarkastussuunnitelma tilintarkastusriskin alentamiseksi hyväksyttävän alhaiselle tasolle. (HTM-tilintarkastajat 2009, 169.) Tilintarkastussuunnitelma on yksityiskohtaisempi kuin tilintarkastuksen kokonaisstrategia, sillä siihen kuvataan suoritettavat tilintarkastustoimenpiteet. Mikäli tarkastusprosessin aikana ilmene seikkoja tai tapahtumia, joilla on vaikutusta suoritettavaan tilintarkastukseen, tulee tilintarkastusstrategiaa ja suunnitelmaa tarvittaessa muokata tilintarkastusprosessiin soveltuvammaksi. (Halonen & Steiner 2010, 131; Tomperi 2009, 42.)

### **3.2 Toteutusvaihe**

Tilintarkastuksen toteutusvaiheessa suoritetaan suunnitteluvaiheessa määritellyt tilintarkastustoimenpiteet, jotka perustuvat tilintarkastajan arvioon olennaisen virheellisuuden riskistä tilinpäätöksessä niin tilinpäätöstasolla kuin kannanottotasollakin. Toteutusvaiheen tavoitteena on hankkia tilintarkastusevidenssiä, joka tukee tilintarkastajan arviota alentuneesta kontrolliriskistä sekä hankkia tilintarkastusevidenssiä liiketapahtumien rahamääräisestä oikeellisuudesta. (Halonen & Steiner 2010, 57–58, 230.) Kokonaisnäemyksen muodostamisessa korostuu ammatillinen kriittisyys (Tomperi 2009, 48).



Kuvio 4. Tilintarkastuksen toteutusvaihe. (Halonen & Steiner 2010, 232.)

ISA 330, arvioituihin riskeihin vastaavat tarkastustoimenpiteet, standardi ohjaa toteutusvaiheen tilintarkastustyöskentelyä, jolla vastataan olennaisen virheen tai puutteen riskiin tilinpäätöksessä. (KHT-media 2008, 349.) Kontrollien testaaminen on keino päästä ensimmäiseen tavoitteeseen ja näitä tulee testata aina silloin, kun tilintarkastaja on arvioinut kontrolliriskin olevan maksimitason alapuolella. Kontrolliriskillä tarkoitetaan riskiä siitä, ettei yhteisön sisäisen valvonta estä tai havaitse ja korjaa ajoissa taloudelliseen raportointiin vaikuttavaa virheellisyyttä. (Halonen & Steiner 2010, 57–58, 239.) Kontrollien testaamisessa selvitetään tilintarkastajan arvioon perustuen olennaisten kontrollien tehokkuutta ja toimivuutta olennaisten virheiden tai puutteiden estämiseksi. Pien-

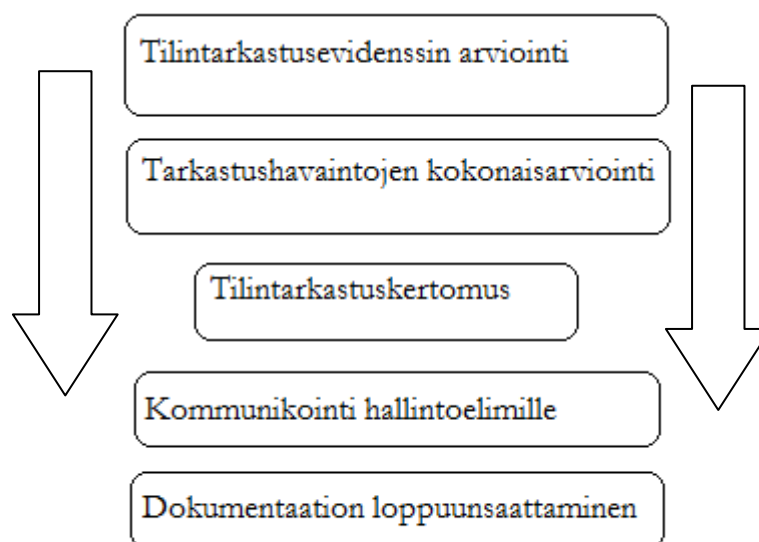
ten yhteisön kohdalla tulee huomioida vähäisten kontrollien määrä, jolloin tilintarkastustoimenpiteet ovat ensisijaisesti aineistotarkastustoimenpiteitä. (Tomperi 2009, 48–49).

Toiseen tavoitteeseen päästään suorittamalla liiketapahtumien aineistotarkastustoimenpiteitä. (Halonen & Steiner 2010, 57.) Aineistotarkastustoimenpiteisiin kuuluu yksittäisten tapahtumien yksityiskohtaista ja analyttistä tarkastusta. Yksityiskohtaista tarkastusta käytetään kun hankitaan yksittäisiin kannanottoihin liittyvää tilintarkastusevidenssiä. Analyttisellä tarkastuksella pyritään osoittamaan oikeaksi sekä taloudellisten, että muiden tietojen oletettuja suhteita. Tilintarkastajan tulee aineistotarkastustoimenpiteitä suorittaessaan huomioida puutteellisten kontrollien vaikutus tarvittavan aineistotarkastuksen määrään. Aineistotarkastusta suoritetaan erityisesti tilinpäätöksen tarkastuksen yhteydessä. (HTM-tilintarkastajat 2009, 189; Tomperi 2009, 49.) ISA 330.50 mukaan aineistotarkastustoimenpiteiden tulisi sisältää työvaiheen, jossa tilinpäätös täsmäytetään sen perustana olevaan kirjanpitoaineistoon sekä työvaiheen, jossa tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä tehtyjen olennaisten kirjausten ja muiden oikaisujen perusteet tutkitaan. (HTM-tilintarkastajat 2009, 188.) Arvio riittävästä aineistotarkastuksesta perustuu tilintarkastajan ammatilliseen harkintaan. (Tomperi 2009, 49.)

### **3.3 Päättämisvaihe**

Tilintarkastusprosessin viimeinen vaihe on päättämisvaihe. Päättämisvaiheessa arvioidaan hankittua tilintarkastusevidenssiä. ISA 330.70 mukaan tilintarkastajan tulee tehdä päätös, onko hankittua evidenssiä riittäväsi ja onko hankittu evidenssi tarkoituksenmukaista, jotta tilinpäätöksessä olevan olennaisen virheellisuuden riski on hyväksyttävän alhaisella tasolla. (Halonen & Steiner 2010, 59; HTM-tilintarkastajat 2009, 245,248.)

Tilintarkastaja huomioi evidenssin riittävyttä arvioidessaan virheellisuuden olennaisuutta, johdon toimintaa, aikaisempaa kokemustaan, suoritettujen tarkastustoimenpiteiden tuloksellisuutta, vakuuttavuutta sekä käsitystä yhteisöstä (Halonen & Steiner 2010, 444). Riittävän tilintarkastusevidenssin määrittäminen perustuu tilintarkastajan ammatillisen harkintaan. (Halonen & Steiner 2010, 443.)



Kuvio 5. Tilintarkastuksen päättämisvaihe. (Halonen & Steiner 2010, 59.)

ISA 450, tilintarkastuksen aikana todettujen virheellisyyksien arvioiminen, ohjaa tilintarkastajaa päättämisvaiheessa arvioimaan, mikä vaikutus tilintarkastuksen aikana havaituilla virheillä tai virheellisyyksillä on tilinpäätökseen. Keskeistä on miettiä onko suoritettujen tarkastustoimenpiteiden perusteella havaittuja viitteitä olennaisen virheellisyyden riskitason muuttumisesta ja onko tähän reagoitu asianmukaisesti sekä onko tarkastustoimenpiteiden perusteella tehty johtopäätöksen asianmukaiset. Päättämisvaiheessa arvioidaan myös onko tarkastuksen kuluessa ilmaantunut joitain muita epäilyksiä herättäviä havaintoja. Käytännössä tilintarkastuksena aikana havaitaan aina virheellisyyksiä. Virheellisyyksien vaikutusten arvioinnissa huomioidaan tarkastusprosessin alussa määritetty olennaisen virheellisyyden raja kokonaisuutena ja kannanotoittain. (Halonen & Steiner 2010, 59,443, 446–447.)

Tilintarkastuslain 15§:n mukaan tilintarkastajan on annettava kultakin tilikaudelta päivityt ja allekirjoitettu tilintarkastuskertomus. Kertomuksessa yksilöidään tarkastuksen kohteena oleva tilinpäätös sekä ilmoitetaan mitä tilinpäätössäännöstöä tilinpäätöksen laatimisessa on noudatettu. Kertomuksessa on oltava lausunto siitä antaako tilinpäätös ja toimintakertomus noudatetun tilinpäätössäännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot tarkastuskohteen toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta sekä siitä ovatko toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ristiriidattomia. Muilta osin tilintarkas-



tuskertomuksen muoto ja sisältä määräytyvät hyvän tilintarkastustavan ja ISA-standardien perusteella. (Halonen & Steiner 2010, 450)

Tilintarkastuskertomus voi olla vakiomuotoinen tai mukautettu. ISA 700.39, Yleiseen käyttöön tarkoitettua tilinpäätöskokonaisuutta koskeva tilintarkastuskertomus, mukaan vakiomuotoinen lausunto tulisi antaa silloin, kun tilintarkastaja toteaa tilinpäätöksen antavan oikean ja riittävän kuvan sovellettavan tilinpäätösnormiston mukaisesti.

(HTM-tilintarkastajat 2009, 258) Mukautettu kertomus sisältää vakiomuodosta poikkeavan lausunnon ja se voi olla ehdollinen tai kielteinen. Ehdollinen lausunto on vakiomuotoinen paitsi tietyiltä osin tai se voi olla vakiomuotoinen tietyin edellytyksin. Tilintarkastajan tulee antaa kielteinen lausunto silloin, kun tarkastusprosessin aikana havaittu virheellisyys on olennainen ja sillä on laaja vaikutus tilinpäätökseen. Tilintarkastaja voi myös joutua pidättäytymään lausunnon antamisesta, jos tarkastusprosessin laajuutta on merkittävässä määrin rajoitettu, eikä tilintarkastaja ole voinut suorittaa tarpeelliseksi katsomiaan tarkastustoimenpiteitä. (Tomperi 2009, 155–162.) Kun tarkastustoimenpiteet on suoritettu loppuun ja niiden perusteella on tehty johtopäätökset, raportoidaan tarkastushavainnot hallintoelimille sekä viimeistellään tilintarkastuskertomus lopulliseen muotoonsa. (Halonen & Steiner 2010, 59.)

ISA 260, Tilintarkastusta koskevien kysymysten kommunikaatio hallintoelinten jäsenien kanssa ja hallinnon tarkastus, mukaan tilintarkastajan tulisi kommunikoida aktiivisesti yhteisön hallintoelinten kanssa tilintarkastusprosessin aikana esiin tulleista havainnoista ja kysymyksistä. (HTM-tilintarkastajat 2009, 253.) Suomessa yleisin hallintoelin on hallitus. Aktiivinen kommunikointi auttaa tilintarkastajaa ja hallintoelimiä ymmärtämään tarkastukseen liittyviä näkökulmia ja työskentelysuhte kehittyväksi. Tilintarkastaja pyrkii viestimään hallintoelimille suoritettavasta tilintarkastusprosessista sekä saamaan vastavuoroisesti tilintarkastuksen kannalta relevanttia tietoa. Tilintarkastaja pyrkii myös tuomaan hallintoelinten tietoon tarkastuksen aikana ilmenneet relevantit havainnot Tilintarkastajan ja hallintoelinten tulee sopia kommunikoinnin muodosta, ajoituksesta sisällöllisistä odotuksista. Yleisin kommunikaation muoto on kirjallinen muoto, mutta tarkastajan harkinnan mukaan myös suullinen kommunikaatio voi olla riittävää. (Halonen & Steiner 2010, 477–478.)

Tilintarkastusprosessin päättämisvaiheessa kootaan tilintarkastuksen kuluessa laadittu ja hankittu tilintarkastusdokumentaatio tilintarkastuskansioon. ISA 230, Tilintarkastusdokumentaatio ohjaa tilintarkastusprosessin dokumentointia (HTM-tilintarkastajat 2009, 228). Tilintarkastusdokumentaation tulee olla riittävää ja tarkoitukseen soveltuvaa. Keskeistä tilintarkastuksen dokumentaatiolle on, että sen tulee sisältää tilintarkastusprosessin muodostamat johtopäätökset ja annetun tilintarkastuslausunnon perusteet. Dokumentoinnin riittävyys perustuu tilintarkastajan ammatilliseen harkintaan. (Halonen & Steiner 2010, 105,481) Tilintarkastuskansion kokoaminen ja loppuunsaattaminen tulee saada päätökseen oikea-aikaisesti tilintarkastuskertomuksen antamispäivän jälkeen. Laadunvalvontastandardi ISQC1 edellyttää tilintarkastusyhteisöltä toimintaperiaatteita ja menettelytapoja tilintarkastuskansioiden kokoamiseksi asianmukaisen aikamäärän kuluessa, joka on määritelty enintään 60 päiväksi kertomuksen antamispäivästä. (HTM-tilintarkastajat 2009, 235.) Lopullisen tarkastuskansion kokoaminen on hallinnollinen toimenpide, johon ei kuulu uusien tilintarkastustoimenpiteiden suorittamista eikä uusien johtopäätösten tekemistä. ISQC 1 mukainen tilintarkastus toimeksiantojen dokumentaation säilyttämisaika on vähintään viisi vuotta. (Halonen & Steiner 2010, 112.) Tilintarkastuslain 45§ kolmannen momentin mukainen säilytysaika on 6 vuotta tilintarkastetun tilikauden päättymisestä.

## 4 Asunto-osakeyhtiön tilintarkastus

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 1 luvun 2 § mukaan asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa rakennusta, joissa olevien huoneistojen yhteenlasketusta pinta-alasta yli puolet on tarkoitettu osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Lisäksi yhtiön jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa. Tomperin (2009, 115) mukaan asunto-osakeyhtiöt ovat aina keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä. Keskinäisellä kiinteistö yhtiöllä tarkoitetaan yhtiötä, jonka osakkeet tuottava oikeuden hallita yhtiön omistamassa rakennuksessa olevaa huoneistoa. Yhtiö perii osakkailtaan yhtiövastiketta. Osakas voi käyttää tiloja itse tai vuokrata ne saaden vastineeksi vuokratuloa. Asunto-osakeyhtiöiden toimintaa säätelee asunto-osakeyhtiölaki.

Asunto-osakeyhtiön tilintarkastussäännökset on määritelty Asunto-osakeyhtiölaissa ja tilintarkastuslaissa. Asunto-osakeyhtiölain 9:5 mukaan asunto-osakeyhtiössä on oltava yhtiökokouksen valitsema tilintarkastaja jos yhtiön rakennuksessa on vähintään 30 osakkeenomistajien hallinnassa olevaa huoneistoa tai jos tilintarkastaja on valittava tilintarkastuslain 4-6§:n tai muun lain perusteella. Tilintarkastuslain 4§ mukaan tilintarkastajan voidaan jättää valitsematta yhteisössä, jossa sekä päättyneellä, että välittömästi edeltäneellä tilikaudella täytyy enintään yksi seuraavista kokorajoista: taseen loppusumma 100 000€, liikevaihto tai sitä vastaava tuotto 200 000€ sekä keskimäärin kolme työntekijää.. Lisäksi tilintarkastajan valinnassa tulee huomioida mitä yhtiöjärjestyksessä on määrätty tilintarkastajan valinnasta (Tomperi 2009, 116). Velvollisuus valita tilintarkastaja syntyy myös jos osakkeen omistajat joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista vaativat sitä varsinaisessa yhtiökokouksessa tai yhtiökokouksessa, jossa asia on kokouskutsun mukaan käsiteltävä. (Asunto-osakeyhtiölaki 9:5.3) Jotta siis asunto-osakeyhtiössä voidaan jättää tilintarkastaja valitsematta, tulee asunto-osakeyhtiölain ja tilintarkastuslain edellytysten täytyä. (Etelänmaa 2007, 16.) Tilintarkastuslain 11§ mukaan yhteisön tilintarkastus käsittää tilikauden kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen sekä hallinnon tar-

kastuksen. Asunto-osakeyhtiön tilintarkastusprosessin keskeisenä tavoitteena on selvittää, onko yhteisön toiminnassa noudatettu sitä koskevia säännöksiä ja onko yhteisön asukkaita kohdeltu yhdenvertaisuusperiaatteella huomioon ottaen. (Tomperi 2009, 116; asunto-osakeyhtiölaki 1;10.) Tilintarkastaja antaa tilintarkastuskertomuksen tilintarkastuslain 15§ mukaisesti tarkastusprosessin päätteeksi.

#### 4.1 Kirjanpito

Kirjanpidon tehtävänä on pitää kirjanpitovelvollisen tuotot, kulut ja varat erillään muusta toiminnasta sekä laskea kirjanpitovelvollisen tilikauden tulos. (Peltola 1992,96.) Asunto-osakeyhtiön kirjanpitovelvollisuudesta on määrätty kirjanpitolain (1336/1997) 1 luvun 1 kohdassa. Tilintarkastajan tehtävänä on selvittää onko yhteisön kirjanpito laadittu mm. kirjanpitolain, -asetuksen sekä kirjanpitolautakunnan hyvää kirjanpito tapaa säätelevien yleisohjeiden ja lausuntojen mukaisesti. Tilintarkastuslaissa ei ole tarkemmin määritelty kirjanpidon tarkastamista. (Etelänmaa 2007, 41; Halonen & Steiner 2010, 262.) Tilintarkastuslain 22§ mukaan tilintarkastajan tulee kuitenkin noudattaa tarkastustyössään hyvää tilintarkastustapaa. Kirjanpidon tarkastuksessa ensimmäinen vaihe on tilinavauksen tarkastaminen (Etelänmaa 2007, 41). KPL 3:3.1 :n mukaan tilinavauksen tulee perustua yhtiökokouksen vahvistamaan edellisen tilikauden taseeseen. Tilinavaus tarkastetaan useimmiten vertaamalla kirjanpidon avaussaldoja edellisen tilinpäätöksen tase-erittelyihin. Atk-kirjanpidossa tiliavaukset suoritetaan normaalisti automaattisesti edellisen tilikauden päättävistä saldoista. Tilintarkastajan tulee kuitenkin varmistaa kirjanpidon jatkuvuus. (Etelänmaa 2007, 41; Halonen & Steiner 2010, 266.)

Kirjanpitolain 1:2 mukaan kirjanpitovelvollisen tulee noudattaa kahdenkertaista kirjanpitoa. Kirjanpitolain 2:1 :ssä todetaan, että kirjanpitovelvollisen on merkittävä kirjanpitoonsa tapahtumina menot, tulot, rahoitustapahtumat sekä niiden oikaisu- ja siirtoerät. Asunto-osakeyhtiön kirjanpito tehdään tilikauden aikana yleensä maksuperusteisesti, jolloin tapahtumat kirjataan maksupäivälle. Tilikauden päättyttyä maksuperusteisuus tulee oikaista suoriteperusteen mukaiseksi. (Salin 2008, 23.) Kirjanpitolain 2:2 mukaan kirjanpitovelvollisella tulee olla kultakin tilikaudelta kirjanpito tileistä selkeä ja riittävästi eritelty luettelo, joka selittää tilien sisällön. Jokainen tili on pidettävä sisällöltään jatkuvasti samana. Salinin (2008, 27) mukaan tililuettelon yksityiskohtaisuus riippuu kirjanpi-

tovelvollisen tarpeista. Varsinaisen juoksevan kirjanpidon tarkastaminen on pääasiassa pääkirjanpidon läpikäyntiä, jolloin tarkoituksena on kiinnittää huomiota epätavallisilta vaikuttaviin kirjauksiin. Toinen keskeinen tarkastamisen kohde ovat muistiotositteet, joilla kirjataan muun tyyppisiä tapahtumia kuin mitä syntyy normaaleissa toiminnoissa. Muistiotositteet voivat olla osakirjanpidosta pääkirjanpitoon siirrettävien tapahtumien yhdistelmiä tai aikaisemmin virheellisinä tehtyjen kirjausten oikaisuja. Merkittävä osa muistiotositteista liittyy yleensä tilinpäätöksen laadinnan yhteydessä suoritettaviin kirjauksiin. (Halonen & Steiner 2010, 268)

Kirjanpitolain 2:6 perusteella liiketapahtumat tulee merkitä kirjanpitoon siten, että kirjausten yhteys tositteesta peruskirjanpitoon ja pääkirjanpitoon sekä pääkirjanpidosta tuloslaskelmaan ja taseeseen on vaikeuksitta todettavissa. Tilintarkastajan tulee kirjanpitoa tarkastaessaan varmentaa, että kirjausten perusteena olevat tositteet ovat asianmukaisia, hyväksyttäviä ja yhteisölle kuuluvia. (Etelänmaa 2007, 41–42.) Tositteiden tulee olla päivättyjä sekä numeroituja ja niiden tulee todentaa suoritettu kirjanpidon tapahtuma. Menotositteesta on käytävä selville vastaanotettu tuotannon tekijä ja tulotositteesta luovutettu suorite. (Salin 2008, 24.) Tositteissa ilmoitetun summan tulee täsmätä kirjanpitoon ja kirjaus tulee olla suoritettu oikeille tileille. Tositteiden tapahtumat tulee olla kirjattu sekä päiväkirjaan että pääkirjaan. Tilintarkastajan tulee myös varmistaa, että kirjanpitoon on kirjattu olennaisuuden periaate huomioon ottaen kaikki tilikaudelle kuuluvat tuotot ja kulut. Kirjanpidon tarkastuksen yhteydessä tilintarkastajan tulee varmentaa myös yhteisön verotuksen oikeellisuus. (Etelänmaa 2007, 41–42.)

## **4.2 Tilinpäätös**

Asunto-osakeyhtiö kirjanpidon perusteella laaditaan yhteisön tilinpäätös. Tilinpäätöksen sisällöstä on määrätty kirjanpitolain 3 luvun 1 §. Tilikaudelta laadittavan tilinpäätöksen tulee sisältää tuloslaskelma, tase, rahoituslaskelma sekä liitetiedot. Tilinpäätöstä varmentamaan on laadittava myös tase-erittelyt ja liitetietojen erittelyt. (Kirjanpitolaki 3:13.) Tilintarkastajan tulee selvittää tilinpäätöksen johtamisen oikeellisuus. Tilintarkastuksen tavoitteena on selvittää onko tilinpäätös kaikilta olennaisilta osilta laadittu sovellettavan tilinpäätösnormiston mukaisesti. Tilinpäätöksen tarkastamisessa painotetaan olennaisuuden merkitystä. Mikäli tilinpäätös on olennaisilta osin oikein laadittu, voi

tilintarkastaja antaa vakiomuotoisen kertomuksen. (Etelänmaa 2007, 43; Halonen & Steiner 2010, 387.)

Kirjanpitoasetuksessa on annettu oma tuloslaskelmakaava (Liite 1) asunto-osakeyhtiöille sekä muille asunto-osakeyhtiölain alaisille yhteisöille (Kila 7.12.2010, 27). Tuloslaskelman tarkoituksena on kuvata tietyn ajanjakson, yleensä tilikauden, ajalta ker-tyneet tulot, menot sekä tilikauden tulos (Etelänmaa 200,47). Kirjanpitolain 3:4 mukaan tilikauden kirjanpito voidaan laatia maksuperusteisesti. Maksuperusteisuus on täyden-nettävä suoriteperusteiseksi ennen tilinpäätöksen laatimista. Tuloslaskelma on laaditta-va kirjanpitolain, -asetuksen sekä muiden voimassa olevien kirjanpitoa koskevien sään-nösten mukaisesti. (Etelänmaa 2007, 47.)

Tuloslaskelman vastikkeiden tarkastamisen perustana on yhtiökokouksen vastikkeiden suuruutta ja perimistä koskeva päätös. Vastikeperusteet on määrätty yhteisön yhtiöjär-jestyksessä. Hoitovastikkeiden tavoitteena on kattaa kiinteistöstä aiheutuvia hoito-menoja. Hoitovastikkeet määräytyvät joko huoneistojen pinta-alojen tai osakkeiden suhteessa, jotka ovat määritetty yhtiöjärjestyksessä. Tilinpäätöksen hoitovastiketuotto-jen tulee täsmätä yhtiökokouksessa vahvistettuun talousarvioon. Tarkastuksessa tulee kuitenkin huomioida yhtiökokouksen mahdollisesti valtuuttama ylimääräisten hoitovas-tikkeiden periminen tai perimättä jättäminen. (Etelänmaa 2007, 47; Tomperi 2009, 121.) Asunto-osakeyhtiössä voidaan periä myös kulutusperusteista vastiketta tai erityis-vastiketta. Kulutusperusteisena vastikkeena asunto-osayhtiössä peritään usein vastiketta käytetystä tai lämpimästä vedestä asukasluvun tai mitatun kulutuksen mukaan. (Salin 2008, 43.) Kulutusperusteisen vastikkeiden oikea määrä tulee selvittää tarkastuslasku-toimituksen avulla. Erityisvastikkeilla tarkoitetaan asunto-osakeyhtiössä tavanomaisesta vastikeperusteesta poikkeavaa, mutta yhtiöjärjestykseen perustuvaa vastikkeiden peri-mistä. Yhtiökokous voi päättää yhtä suuret maksusuudet huoneistoille, kun korjauk-sista tai uudistuksista aiheutuvat hyödyt ovat tasapuoliset. (Tomperi 2009, 121.)

Pääoma- eli rahoitusvastikkeiden perimisestä päättää yhtiökokous (Etelänmaa 2007, 47). Yhtiö voi kerätä samanaikaisesti useita eri pääomavastikkeita eri lainojensa hoi-toon. Kirjanpidossa on suositeltavaa seurata erikseen kutakin vastiketta oikean käytön varmistamiseksi. (Kila 7.12.2010, 14) Tilintarkastajan tulee selvittää lainasta vastaavien

huoneistoneliöiden tai osakkaiden lukumäärä ja perittävän vastikkeen suuruus. Vastikkeen oikeellisuus varmennetaan tarkistuslaskelman avulla. Tarkastuksessa tulee huomioida, että jotkut osakkaat ovat saattaneet maksaa huoneistokohtaisen osuutensa yhtiön lainoista, jolloin pääomavastiketta ei heidän osaltaan kerry. (Tomperi 2009, 121.)

Asunto-osakeyhtiön osakkaalla on yleensä mahdollisuus suorittaa lainaosuutensa (Liite 3) poismaksu tiettyinä ajankohtana. Lainaosuuden suorittamisesta määrätään yhtiöjärjestyksessä tai yhtiökokouksessa. Lainaosuussuorituksen tulee perustua suoritushetkelle laadittuun lainaosuuslaskelmaan. (Kila 9.12.2010, 15). Tilintarkastajan tulee kiinnittää erityistä huolellisuutta tilikauden aikana huoneistokohtaisen lainaosuuden poismaksua varten laadittuihin laskelmiin (Tomperi 2009, 121). Kilan ohjeen (9.12.2010, 15–16) mukaan lainaosuuslaskelmassa tulee huomioida jäljellä olevan lainapääoman lisäksi tilikaudelle kuuluvat, maksuhetkelle suoriteperusteisesti jaksotetut lainaan liittyvät pääomavastiketulot, vastikkeella katettavat menot ja toteutuneet lainanlyhennykset sekä vastikkeeseen liittyvät edellisten tilikausien mahdolliset yli- tai alijäämät. Tomperin (2009, 121–122.) mukaan tilintarkastajan tulee tarkastaa lainaosuuslaskelman oikeellisuus sekä se, että osakkaan maksama lainaosuus on viipymättä käytetty yhteisön pitkäaikaisen lainanlyhennykseen. Jos lainaa ei viipymättä lyhennetä suoritetuilla lainaosuusmaksuilla, aiheutuu yhtiölle tästä ylimääräisiä korkokuluja. Lainaosuussuorituksen kirjanpidollinen käsittely perustuu yhtiöelinten sekä yhtiöjärjestyksen määräyksiin. (Kila 9.12.2010, 15.)

Muita asunto-osakeyhtiön tuloja voivat olla vuokratulot ja käyttökorvaukset. Vuokratuloista tarkastetaan niiden muodostumisen perusteena oleva sopimus ja verrataan sitä toteutuneisiin tuloihin. Tarkastuksessa tulee huomioida, että vuokrattavat tilat tai osat niistä on voinut olla osanaikaa ilman vuokralaista. Käyttökorvaukset muodostuvat yleisesti taloyhtiön saunojen, pesutupien tai kuivaushuoneiden käytöstä. Käyttökerroista tulee olla riittävät muistiinpanot ja tarkastuksessa tulee selvittää maksujen perimisrutinit. (Tomperi 2009, 122.)

Asunto-osakeyhtiön tilikauden kuluja tarkastettaessa keskeistä on huomioida, että menot ovat yhtiölle kuuluvia, ne vastaavat hallituksen päätöksiä sekä ovat yhtiökokouksessa vahvistetun talousarvion mukaisia. (Etelänmaa 2007, 48.) Tilintarkastaja hyödyntää

kiinteistön hoitokulujen tarkastuksessa tilikohtaista tuloslaskelmaa, pääkirjaa, tositeaineistoa, yhtiökokouksen vahvistamaan talousarviota sekä muita päätöksiä. Myös vertailu edellisen vuoden toteutuneisiin lukemiin tuo tilintarkastajalle tarpeellista lisäinformaatiota. (Tomperi 2009,123.)

Asunto-osakeyhtiön henkilöstökuluihin kuuluvat ennakonpidätyksen alaiset palkat ja palkkiot sekä näiden sivukulut. (Salin 2008, 46; Suulamo 2010, 80) Käytännössä henkilöstökulut muodostuvat mahdollisen talonmiehen palkasta sekä siihen liittyvistä henkilösivukuluista sekä hallituksen jäsenten kokouspalkkioista. Henkilöstökulujen määrä asunto-osakeyhtiöissä on tavallisesti varsin pieni. Myös isännöitsijän tai tilintarkastajan palkka sivukuluineen sisältyy tähän erään. (Tomperi 2009, 123.) Kilan päätöksen 1307/1994 mukaan henkilöstökulut voidaan kirjata myös toiminnoittain jolloin ne kirjataan toiminnon mukaisen tuloslaskelman kohtaan. Vertailukelpoisuuden vuoksi henkilöstökulujen jakamista toimintokohtaisesti ei suositella. (Suulamo 2010, 81.)

Hallintokuluihin kirjataan pääsääntöisesti muille kirjanpitovelvollisille yhtiön hallinnollisten asioiden hoitamisesta maksetut korvaukset. Mm. isännöitsijä- tai tilintarkastustoimiston palkkio sisällytetään hallintokuluihin.(Salin 2008, 47; Suulamo 2010, 81.) Isännöitsijätoimiston palkkiota tulee verrata tehtyyn sopimukseen. Lisäksi tulee tarkastaa muun sopimukseen kuulumattoman laskutuksen perusteet. Sopimukseen liittyen yhteisön hallinnolla on korostunut valvontavelvollisuus. (Tomperi 2009, 123.)

Käytön ja huollon kuluryhmään kirjataan sellaiset huolto ja muista palveluista maksettavat korvaukset, jotka eivät ole henkilöstökulujen ryhmään merkittäviä palkkoja tai palkkioita. (Salin 2008, 48.) Kuluerän käyttö ja huolto muodostuvat useimmiten mm. kiinteistön huollosta, hissien huollosta, vartioinnista sekä sähkö-, vesi ja lämmitysjärjestelmien huollosta ja ylläpidosta syntyneet kulut. (Suulamo 2010, 81.) Kulueristä tulee tarkastaa, että suoritettavat maksut ovat sopimuksen mukaisia. Tarkastajan tulee selvittää myös sopimukseen kuulumattomien palvelujen laskutuksen perusteet. (Tomperi 2009, 123.)

Ulkoilualueiden hoitokuluihin kuuluvat mm. nurmikoiden ja istutusten hoitokulut, liukkauden torjunta, lumenajot sekä jalkakäytävien talvi kunnossapidosta kaupungille



suoritetut maksut. Kuluerään siivous kirjataan ikkunoiden pesusta, vaihtomatoista, siivous aineista jne. syntyvät kulut. Laskuja maksettaessa tulee varmistua siitä, että suorituksen saaja on merkitty ennakonperintärekisteriin. Jos suorituksen saajaa ei ole merkitty ennakonperintärekisteriin, tulee suorituksesta toimittaa ennakonpidätys. (Salin 2008, 49; Suulamo 2010, 81.)

Lämmityksen kuluerään kirjataan maksut kaukolämmöstä, polttoaineista ja lämmitys-sähköstä. Lämmitykseen kirjataan sekä perus-, että kulutusmaksut. (Suulamo 2010, 81.) Lämmityksen kuluerä on yleensä taloyhtiön suurin kuluerä. Kyseisen erän kohdalla tulee tarkastaa jaksotuksen oikeellisuus sillä tavallisesti tilikauden lopussa on maksamatta joulukuun lasku kaukolämmöstä. Tilintarkastaja tulee kiinnittää huomiota myös energian kulutuslukemiin ja verrattava niitä alan keskiarvoihin. Kulutuksen ollessa selvästi keskimääräistä suurempaa, tulee hallitusta kehottaa selvittämään energiaa säästävien peruskorjausten tarpeellisuus. (Tomperi 2009,123.)

Vesi ja jätevesikustannukset muodostavat yleensä paikallisen vesilaitoksen laskuttamasta vedestä ja jätevedestä. Kustannukset koostuvat yleensä perusmaksuista, kulutusmaksuista ja mittarivuokrista. (Suulamo 2010, 81.) Tilintarkastuksessa tulee kiinnittää huomiota myös veden kulutukseen, sillä keskimääräistä suuremman veden kulutuksen syynä saattaa olla vuoto. Isännöitsijän tulee seurata kulutuslukemia tilikauden aikana. Tilintarkastuksessa selvitetään kuluerän jaksotuksen oikeellisuus. (Tomperi 2009,123.)

Sähkö- ja kaasukustannukset muodostuvat ostetusta sähkö- ja kaasuenergiasta, joiden kustannukset perustuvat suoritettuun mittaukseen. Jos lämmitys sähkö kirjataan lämmityskuluiksi, tulee tähän ryhmään vain käyttösähkön aiheuttamat kulut. Jätehuoltokustannukset muodostuvat jätteiden ajosta, käsittelymaksuista, jäteastioiden vuokrista yms. (Salin 2008, 50–51; Suulamo 2010, 81.) Tilintarkastajan tehtävänä on selvittää kuluerien jaksotuksen oikeellisuus. (Tomperi 2009, 123.)

Muita selvitettäviä menoeriä ovat vakuutukset, vuokratulot ja kiinteistöverot. Vakuutusten tarkastamisessa keskeistä on huomioida, onko taloyhtiö varautunut riittävän hyvin vahinkotapahtumien varalle soveltuvien vakuutusten avulla. Myös vakuutuksen jaksotus tulee tarkastaa. Vuokratuloja muodostuu yhtiölle, jos se sijaitsee vuokratontilla.

Kiinteistöveron määrä tarkastetaan kyseisen vuoden kiinteistöverotuspäätöksestä. (Tomperi 2009, 124.)

Hoitomenojen tarkastamisen oleellisimpana osana voidaan pitää korjauskustannusten tarkastamista. (Peltola 1992, 118.) Korjauksiin kirjataan rakennusten, rakennelmien, maa-alueiden sekä koneiden ja laitteiden vuosikorjaukset ja perusparannukset. (Suulamo 2010, 82.) Asunto-osakeyhtiön korjausasioissa myös hallituksen valvontavelvollisuus on korostunut. Tilintarkastajan tulee selvittää onko kaikista merkittävistä korjauksista yhtiökokouksen tai hallituksen päätös sekä onko kyseisiin korjauksiin liittyen suoritettu riittävästi kilpailutusta. Tositeaineiston avulla tarkastaja arvioi, onko vahvistettua kustannustenjakoa yhtiön ja osakkaiden välillä noudatettu. (Tomperi 2009, 124.)

Tarkastuksessa havainnoidaan myös, mitkä kiinteistöön kohdistuvat vahinkotapahtumat oikeuttavat vakuutus- tai vahingonkorvaukseen ja, onko näistä tehty asianmukainen korvaushakemus. Asunto-osakeyhtiö voi saada julkisista varoista korjaus- tai energia avustuksia tiettyihin korjaustoimenpiteisiin. (Kila 7.12.2010, 22–23.) Tilintarkastuksen tehtävänä on selvittää onko soveltuvia avustuksia haettu taloyhtiön korjaustoiminnan tueksi. (Tomperi 2009,124.) Asunto-osakeyhtiön tilikartta tulisi olla laadittu siten, että siinä on riittävän yksityiskohtaisesti eritelty korjauskustannukset. (Peltola 1992, 119.)

Kirjanpitolain 5 luvussa on määritelty menojen jaksottamista koskevat pääsäännöt. Asunto-osakeyhtiön tulee suorittaa aktivointi kiinteistön perusparannusmenojen osalta. Hyvän kirjanpitotavan mukaista on suorittaa aktivointi myös suurehkojen taloudellista pitoaikaa kasvattavien korjausmenojen osalta. Korjausmenot, jotka eivät nosta rakennuksen laatutasoa tai eivät kasvata taloudellista pitoaikaa, tulee vähentää tilikauden kuluna. (Kila 7.12.2010, 21; Tomperi 2009, 124.) Informaation parantamiseksi korjausmenot tulisi esittää bruttomääräisinä tuloslaskelmassa ja tehdä erikseen siirto taseeseen. Tällöin tilikauden koko korjaustoiminnan laajuus on todettavissa tuloslaskelmasta. (Suulamo 2010, 82.)

Suurehkoista hankkeista on myös suositeltavaa laatia erillinen hanke- eli urakkalaskelma, joka toimii yhteenvetona korjausurakasta johtuneista menoista ja rahoituksen to-

teutumisesta. Laskelman kautta osoitetaan myös miten korjaushankkeen menot ja rahoitus on kirjattu kirjanpitoon. Tilintarkastajan tulee tarkastaa, että hankkeesta johtuva rasitus on yhtä suuri kutakin osaketta tai huoneistoneliötä kohti riippumatta siitä onko osakas maksanut kerralla osuutensa, vai onko yhtiö rahoittanut sen lainalla. Yhtiö perii pääomavastiketta osakkailta, jotka eivät ole maksaneet osuuttaan hankkeesta. Vastike-rahoituslaskelmassa seurataan myös tämän vastikkeen käyttöä ja riittävyttä. (Tomperi 2009, 124.)

Muihin hoitokuluihin kirjataan kaikki kiinteistön ylläpidosta syntyneet kulut, joita ei voida luokitella johonkin edellä esitettyyn kuluryhmään. Esimerkkinä mahdollisesta kuluerästä on pysyvän vastaavan luovutustappio. Arvonlisäverolain (1501/1993) 32§ mukaan kiinteistön omistajan on suoritettava tietyistä omalla henkilökunnalla teetetyistä kiinteistöön kohdistuvista työsuorituksista kiinteistöhallintapalveluiden oman käytön arvonlisävero, kun kiinteistä ei ole vähennykseen oikeuttavassa käytössä. Oman käytön arvonlisäveroa joutuu maksamaan, jos kalenterivuoden aikana suoritettujen kiinteistöhallintapalveluista aiheutuneet palkkakustannukset ovat yli 35 000€ (Suulamo 2010, 83.) Tilintarkastajan tehtävä on selvittää onko kyseisiä säännöksiä noudatettu (Tomperi 2009, 124.)

Kirjanpitolain 5:12 mukaan kirjanpitovelvollinen, jonka toiminta perustuu kiinteistön hallintaan, saa tehdä poistoja ilman ennalta laadittua suunnitelmaa. Omaisuus tulee kuitenkin poistaa vaikutusaikanaan. Keskinäisten kiinteistöyhtiöiden tilinpäätöksissä ei välttämättä tehdä poistoja kaikilla tilikausilla vaan yhtiön kirjanpidossa vähentämät poistot ovat käytännössä usein sidoksissa verotuksessa vähennettäväksi vaadittaviin poistoihin. (Kila 7.12.2010,24.) Tomperin (2009,124) mukaan poistoja tehdään yleensä silloin, kun yhtiölle jäisi verotettavaa tuloa. Tulojen muodostuminen saattaa liittyä esimerkiksi pääomavastikkeiden tuloutukseen lainojen lyhennyksiä ja korkoja varten.

Asunto-osakeyhtiön rahoitustuottoja ovat osinkotuotot, korkotuotot ja muut rahoitustuotot. Osinkotuottoja asunto-osakeyhtiöt voivat saada mm. vakuutusyhtiöiden osakkeista, puhelinyhtiöiden osakkeista tai kiinteistöhuoltoyhtiöiden osakkeista. Korkotuottoja syntyy pääasiassa vastikkeiden ja käyttökorvausten maksuviiveistä. Muista rahoitustuotoista merkittävän erä ovat pääomavastikkeet. Rahoituskuluja ovat korkokulut ja

muut rahoituskulut. (Suulamo 2010, 86.) Korot tulevat kuluiksi tuloslaskelmaan, kun taas lainojen lyhennykset eivät. Taloyhtiöllä voi olla samanaikaisesti useita lainoja jolloin korot tulee selvittää lainakohtaisesti ja myös näiden jaksotus on huomioitava. (Tomperi 2009 125.) Korkokulut on jaksotettava ajan kulumisen perusteella. Muut rahoituksesta ja lainoista syntyneet kulut kirjataan kohtaan muut rahoituskulut. Näitä ovat mm. pankin perimät palkkiot ja provisiot. (Peltola 1992, 123.)

Satunnaisia erii ovat satunnaiset tuotot ja satunnaiset kulut. Satunnaisiin tuottoihin ja kuluihin luetaan erät, jotka perustuvat kirjanpitovelvollisen tavanomaisesta toiminnasta poikkeaviin, kertaluonteisiin ja olennaisiin tapahtumiin. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiön tontinosan myynnistä muodostuva voitto voi olla satunnainen tuotto. Vähäisiä myyntivoittoja ei kuitenkaan kirjata satunnaisiin tuottoihin vaan muihin kiinteistön tuottoihin. (Salin 2008, 60; Suulamo 2010, 86.)

Tilinpäätössiirtoja ovat poistoeron muutos ja vapaaehtoisen varauksen muutos. Poistoeron muutos voidaan kirjata kun kirjanpitovelvollinen suorittaa poistoja ennalta laaditun poistosuunnitelman mukaan ja kirjaa poiston lisäksi joko yli- tai alipoistoa. (Suulamo 2010, 86.) Kirjanpitolain 5:12 mukaan kirjanpitovelvollisella, jonka toiminta perustuu kiinteistön hallintaa, ei ole velvollisuutta tehdä poistoja suunnitelman mukaan. Ainoa verotuksessa vähennyskelpoinen varaus, jonka asunto-, tai kiinteistöosakeyhtiö voi tehdä, on asuintalovaraus. (Suulamo 2010, 86.) Asuintalovaruksen avulla yhtiö voi varautua vastaisiin peruskorjaushankkeisiin. Tilintarkastajan tehtävänä on selvittää, onko asuintalovaraus tehty verotuksessa hyväksytyin suuruisena. (Tomperi 2009, 125.)

Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös pyritään laatimaan siten, ettei tilikaudelta muodostu verotettavaa tuloa. Tilikauden tulosta laskettaessa, tulee muistaa, että se ei välttämättä ole sama kuin yhtiön verotettava tulo. Kirjanpito voi sisältää esimerkiksi kuluja, jotka ovat verotuksessa vähennyskeltottomia. Verotettavan tulon selvittämiseksi, tulee verotuksessa vähennyskeltottomat kulut lisätä tuloslaskelmaan näyttämään tulokseen ennen veroja. Laskelmassa tulee huomioida myös mahdollisuus hyödyntää aikaisempina vuosina syntyneitä tappioita. (Salin 2008, 66–67.) Tilintarkastuksen luonteen omaisesti tilintarkastajan tehtävänä ei ole toimia yhteisön verotarkastajana. Sen sijaan tilintarkastaja varmentaa, onko yhteisön verotus esitetty hyvän kirjanpitotavan mukaisesti. Välittö-

miin veroihin kirjataan tilikauden tuloksen perusteella määrättävät välittömät verot. Asunto-osakeyhtiön tavoitteena ei ole voiton tuottaminen ja tästä johtuen se harvoin maksaa tuloksen mukaan määräytyviä veroja. (Suulamo 2010, 87.)

Taseen tulee kertoa yhtiön tilikauden päättymispäivän varallisuuden, oman pääoman ja vieraan pääoman määrän. Tilintarkastajan tehtävänä on varmistaa, että taseessa esitetyt varat ja velat ovat olemassa ja ne on arvostettu voimassa olevien säännösten mukaisesti. Tilintarkastajan tulee myös varmistaa, että yhtiö omistaa taseessa esitetyt varat ja että sillä on vastuullaan taseen mukaiset velat. (Etelänmaa 2007, 48.) Kirjanpitoasetuksen 1:6 säädetään kirjanpitovelvollisen tasekaavasta ja Kirjanpitoasetuksen 1:7 kirjanpitovelvollisen lyhennetystä tasekaavasta. Koska asunto-osakeyhtiölaki syrjäyttää kirjanpitoasetuksen, eivät sen tasekaavat sellaisenaan sovellu asunto-osakeyhtiöille. Asunto-osakeyhtiön tasekaava (Liite 3a ja 3b) on suositeltavaa laatia toiminnan luonnetta paremmin kuvaavia nimikkeitä käyttäen. (Suulamo 2010, 96.)

Taseen tulee perustua tilikauden kirjanpitoon ja tase-erät tulee varmentaa erittelyin, jotka muodostavat keskeisen osan taseen tarkastuksesta. (Etelänmaa 2007, 48.) Kirjanpitoasetuksen 5:1 mukaan tase-erittelyissä on yksityiskohtaisesti ryhmittäin luetteloitava kirjanpitovelvollisen taseeseen tilikauden päättyessä merkityt pysyvät vastaavat, vaihtuvat vastaavat, vieras pääoma ja pakolliset varaukset. Kirjanpitoasetuksen 5:4 mukaan tase-erittelyt ja liitetietoerittelyt tulee päivätä ja laatijoiden on ne allekirjoitettava.

Aineettomia hyödykkeitä ovat aineettomat oikeudet ja muut pitkävaikutteiset menot. Aineettomia oikeuksia ovat mm. atk-ohjelmat, ostetut käyttöoikeudet teihin, maa-alueisiin, autopaikkoihin ja väestösuojiin. Mikäli kyseessä on kuluva omaisuus, tulee siitä tehdä poistot omaisuuden vaikutusaikana. Muihin pitkävaikutteisiin menoihin kirjataan esimerkiksi kulut, jotka ovat muodostuneet tien rakentamisesta toisen omistamalle maalle. Muita pitkävaikutteisia menoja voivat olla myös mm. toisesta yhtiöstä vuokratun autokatoksen peruskorjaus. (Salin 2008, 28; Suulamo 2010, 99.)

Aineellisiin hyödykkeisiin kuuluvat esimerkiksi maa-alueet, liittymismaksut sekä rakennukset ja rakennelmat. (Salin 2008, 29–30.) Maa- ja vesialueisiin kirjataan tontin ostomenot, erottamis- ja lainhuudatusmenot ja peruserämenot. Maa-alueisiin voidaan

aktivoida myös sellaisia liittymismaksuja, jotka ovat edelleen luovutettavissa vain maan luovutuksen yhteydessä. Rakennuksiin ja rakennelmiin kuuluvat niiden hankintamenot. Rakennukseen kuuluu myös kiinteäksi osaksi asennetut koneet ja laitteet kuten hissit ja ilmastointilaitteet. Koneita ja kalustoa ovat esimerkiksi kiinteistöhoitokoneet, työkalut ja yhteisten tilojen kalusteet. Koneiden ja kaluston poisto suoritetaan yleensä menojäännöspoistona. Muita aineellisia hyödykkeitä ovat mm asfaltoinnin, salaojituksen sekä talojen välisten lämpö- ja vesijohtojen kustannukset. Näiden poisto suoritetaan yleensä tasapoistoina taloudellisen pitoajan mukaan. Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat ovat luonteeltaan saamisia. Keskeneräisistä hankinnoista ei suoriteta poistoja, sillä niitä ei ole vielä otettu käyttöön eivätkä ne siten tuota tuloa. Suurten korjaushankkeiden osalta on yleistä, että hanke toteutetaan yhden tai useamman kokonaisuuden muodostamina urakoina. Maksuerät ovat ennakkomaksuja, joita käsitellään ennakkomaksusäämisinä urakoitsijalta, kunnes maksun perusteena oleva työ on hyväksytty. (Suulamo 2010, 100.) Taloyhtiön pääasiallinen omaisuus muodostuu rakennuksesta tai rakennuksista ja useimmiten myös maapohjasta. (Etelänmaa 2007, 49.)

Sijoiuksiin kirjataan asunto-osakeyhtiötoimintaa palvelevien osakkaiden ja osuuksien hankintamenot. Tällaiset muut osakkeet ja osuudet käsittävät lähinnä huoltoyhtiöiden, autopaikkayhtiöiden ja vastaavien osakkeita. Asunto-osakeyhtiöiden toimintaan ei siinänsä kuulu osakkaisiin sijoittaminen, joten yhtiön omistamien osakkaiden tulee palvelella asunto-osakeyhtiön perustoimintaa. (Salin 2008, 33; Suulamo 2010, 101.)

Kirjanpitoasetuksen 1:6 mukaan saamiset tulee eritellä pitkäaikaisiin ja lyhytaikaisiin saamisiin. Pitkäaikaisia saamisia ovat saamiset, joiden erääntyminen on yli vuoden kuluttua. Asunto-osakeyhtiöllä ei tavallisesti esiinny yli vuoden kuluttua erääntyviä saamisia, joten sen saamiset ovat yleensä lyhytaikaisia. Saamisia kiinteistön tuotoista ovat vastike-, vuokra-, käyttökorvaus-, ja vastaavat saamatta olevat tulot. Saaminen tulee arvostaa enintään käypään arvoonsa ja arvottomat tappiot tulee kirjata luottotappioksi. (Suulamo 2010, 102–103.) Saatavien osalta tulee ilmoittaa yksilöidysti sen huoneiston numero tai yrityksen nimi joka on velkaa ja lisäksi tulee ilmoittaa velan määrä. (Peltola 1992, 141.) Muita saamisia ovat sellaiset saamiset, jotka eivät kuulut saamisten muihin eriin. Esimerkiksi arvolisäverosaaminen kirjataan muihin saamisiin arvonlisäverovelvollisessa yhtiössä. Siirtosaamisia käytetään ensisijaisesti jaksotustarkoituksessa, jolloin voidaan

kohdistaa tuloja ja menoja oikealle tilikaudelle. Tyypillisiä siirtosaamisia ovat jaksotukset lämmöstä, sähköstä, vedestä ja vahinkovakuutuksista. (Suulamo 2010, 102-103.)

Yhtiön rahoihin ja pankkisaamisiin kirjataan yhtiön pankkitilillä olevat varat. Asunto-osakeyhtiöllä ei yleensä ole tarvetta käteiskassan käyttöön. (Suulamo 2010, 103.) Yhtiön taseen mukaiset rahavarat varmistetaan pankin antamalla saldovahvistuksilla. (Etelänmaa 2007, 49.) Mikäli yhtiöllä, jostakin syystä on käteiskassa, tulee sen osalta varmistaa, että kassan saldo tilikauden lopussa perustuu luotettavaan kassakirjanpitoon. (Peltola 1992, 139.)

Asunto-osakeyhtiölaki 10:1 ohjaa oman pääoman lajeja niiden käyttöä. Asunto-osakeyhtiölain 10:1 mukaisesti asunto-osakeyhtiön oma pääoma jaetaan sidottuun ja vapaaseen pääomaan. Sidottua pääomaa ovat osakepääoma, rakennusrahasto ja kirjanpitolain mukainen arvonkorostusrahasto, käyvän arvon rahasto ja uudelleen arvostusrahasto. Muut rahastot sekä tilikauden ja edellisten tilikausien voitto ovat vapaata omaa pääomaa. Tilintarkastuksessa tarkastetaan oman pääoman muutokset sekä rahastojen kartuttamista koskevat yhtiökokouksen päätökset tai yhtiöjärjestyksen määräykset. Tilintarkastajan tulee myös varmistua siitä, täsmäävätkö tuloslaskelmassa esitetyt siirrot taseeseen kirjattujen muutosten kanssa. (Tomperi 2009, 126–127.)

Asunto-osakeyhtiössä osakepääomaan kirjataan osakepääomana tulleet suoritukset, eli käytännössä osakkeiden lukumäärä kertaa nimellisarvo. Rakennusrahaston käyttöä ohjaa vallitseva yhteisölaki, yhtiöjärjestyksen määräykset sekä yhtiökokouksen päätökset. Rakennusrahastoon voidaan yhtiökokouksen perusteella rahastoida esim. ennakkoon kerätyt varat perusparannuksia varten. Rakennusrahastoon voidaan myös yhtiökokouksen päätöksen perusteella siirtää varoja, kuten lainanlyhennyksiä vastaavat suoritukset. (Suulamo 2010, 105.) Kirjanpitolain 5:17 ohjaa arvonkorotusrahaston käyttöä. Kirjanpitolain 7:17 mukaan pysyviin vastaaviin kuuluvasta maa- tai vesialueesta ja tietyistä arvopapereista saadaan tehdä arvonkorotuksia. Asunto-osakeyhtiön tulisi tehdä arvonkorotus vain poikkeustapauksissa ja pääsääntöisesti pidättäytyä arvonkorotuksen suorittamisesta. (Suulamo 2010, 106.)

Asunto-osakeyhtiölain 10:2 mukaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon merkitään se osa osakkeiden merkintähinnasta, jota perustamissopimuksen mukaan tai osakeantipäätöksen mukaan ei merkitä osakepääomaan, rakennusrahastoon tai ei kirjanpitolain mukaan merkitä vieraaseen pääomaan. Rahastoon merkitään myös muu sellainen oman pääoman sijoitus, jota ei merkitä muuhun rahastoon. Asunto-osakeyhtiöllä voi olla myös yhtiöjärjestyksen mukaisia rahastoja tai yhtiökokouksen perustamia rahastoja. Yhtiöjärjestykseen perustuvia rahastoja ovat esimerkiksi lainanlyhennysrahasto ja peruskorjausrahasto. Myös yhtiökokous voi perustaa lainanlyhennysrahaston ja peruskorjausrahaston, joita kartutetaan yhtiökokouksen päätöksellä. Yhtiön omassa pääomassa voi esiintyä myös rahastoja, jotka ovat nimetty suoraan toteutettavan hankkeen mukaisesti. (Suulamo 2010, 107.)

Asunto-osakeyhtiössä on tavanomaista kartuttaa oma pääomaa osakkaiden rahastoon maksamalla suorituksilla. Osakkaan kannalta rahastoidut varat ovat osakkeiden hankintamenon lisäystä. (Salin 2008, 87; Suulamo 2010, 32.) Rahastojen kartuttaminen on verovapaata kun seuraavat edellytykset täyttyvät: rahastosuoritus on yhtiön osakkaan maksama, yhtiökokous on tehnyt rahastointia koskevan päätöksen ennen tilikauden päättymistä tai rahastointi perustuu yhtiöjärjestyksen määräyksiin, rahastoidut varat on käytetty taseeseen aktivoitujen hankintojen menojen kattamiseen sekä rahastoidut varat on käytetty yhtiön pitkäaikaisen lainan lyhennyksiin ja lainalla on rahoitettu edellä mainitut aktivoidut hankinnat. (Etelänmaa 2007, 49; Suulamo 2010, 32.)

Poistoero koskee lähinnä asunto-osakeyhtiötä, joka on konsernissa tytäryhtiönä ja joutuu suorittamaan suunnitelma poistoa konserniohjeiden perusteella. Vapaaehtoisten varausten kertymä perustuu asuintalovarauksen käyttämättömistä kertymistä, joiden käyttöaika ohjaa laki asuintalovaruudesta verotuksessa (846/1986).

Vieraanpääoman erät on jaettava pitkäaikaiseen ja lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan. Jaottelun perusteena on velan erääntyminen. Erääntymisajan ollessa yli vuoden tulee erä esittää pitkäaikaisena velkana. Vastavuoroisesti erääntymisajan ollessa alle vuosi, tulee erä esittää lyhytaikaisena velkana. Lainoissa rahoituslaitoksilta esitetään lainat pankkeilta, rahoitusyhtiöiltä, erityisluottolaitoksilta ja niin edelleen. Luotollisen shekkitilin limiittiä käsitellään tilinpäätöksessä velkana ainoastaan siltä osin kuin limiittiä on käytet-



ty. (Suulamo 2010, 109–110.) Lainoista tulisi olla lainanantajan toimittama saldovahvistus tilinpäätöshetken lainapääomasta ja korkovelasta, jolla tilintarkastaja kykenee varmentamaan taseessa esitetyt velan oikeellisuuden. (Etelänmaa 2007, 49.)

Saatuja ennakkoja ovat esimerkiksi ennakkoon maksetut hoito- ja pääomavastikkeet. Ostovelkoihin kirjataan kaikki tavaroiden ja palvelujen ostosta aiheutuneet velat. Kirjatuista veloista on olemassa lasku tai muu tarkka määrän ilmaiseva tieto. (Suulamo 2010, 110.) Ostovelloista ja osakkaan ennakkoon maksamista vastikkeista ja käyttökorvauksista tulee olla selkeä erittely. Tilintarkastajan tulee varmentaa ennakoiden ja velkojen oikeellisuus ja varmistus siitä, että kaikki tilikaudelle kuuluvat ostovelat ovat mukana. Tarkastaja voi hyödyntää varmennuksessaan alkaneen tilikauden tosineiteistöä. (Peltola 1992, 143–144.) Muita velkoja ovat mm. ennakonpidätysvelat, sosiaaliturvamaksuvelka ja mahdollinen arvonlisäverovelka. Ryhmään kuuluvat myös saadut vakuudet. Siirtovelloissa esitetään ensisijaisesti yhtiön jaksotetut kulut vastaavalla periaatteella kuin siirtosaamisissakin. Yleisimpiä asunto-osakeyhtiön velkaeriä ovat sähkö, lämpö, vesi, korot ja vakuutusmaksut. (Suulamo 2010, 110–111; Peltola 1992, 144.)

Asunto-osakeyhtiön tulee laatia liitetiedot kirjanpitolain ja kirjanpitoasetuksen sekä asunto-osakeyhtiölain ja osakeyhtiölain säännösten mukaisesti (Etelänmaa 2007, 50). Kirjanpitolain 3:2 mukaan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tulee antaa oikeat ja riittävät tiedot toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tämän vuoksi tarpeelliset lisätiedot tulee esittää liitetiedoissa. Oikeiden ja riittävien tietojen toteutumista arvioidessa on asettauduttava tilinpäätöksen lukijan asemaan. Oikeita ja riittäviä tietoja arvioidaan siten, että lukijan jolla on riittävä edellytys lukea tilinpäätöstä, tulisi voida muodostaa oikea kuva kirjanpitovelvollisen toiminnasta. Oikeiden ja riittävien tietojen antaminen tapahtuu yleensä antamalla tarvittavat tiedot liitetietoina. (Suulamo 2010, 116.)

Asunto-osakeyhtiöllä on mahdollisuus laatia liitetiedot lyhennettynä, jos sekä päättyneellä, että välittömästi edeltäneellä tilikaudella on täytynyt enintään yksi seuraavista kriteereistä: tuotot 7 300 000€, taseen loppusumma 3 650 000€ ja palveluksessa keskimäärin 50 henkilöä. Lyhennettyinä liitetietoina esitetään vähintään annetut pantit, velan vakuudeksi annetut kiinnitykset, takaukset, vekseli-, takuu- ja muut vastuut sekä vas-

tuusitoumukset. Myös peruste, jonka mukaista kurssia on käytetty muutettaessa ulkomaanrajan määräiset saamiset sekä velat ja muut sitoumukset kotimaan valuutaksi, tulee esittää, jollei ole käytetty tilinpäätöspäivän kurssia. (Kila 7.12.2010, 29.) Asunto-osakeyhtiölain 10:5 mukaan tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä tiedot siitä, missä panttikirjat ovat, tulee esittää toimintakertomustiedoissa. Asunto-osakeyhtiölaki erityislakina syrjäyttää Kirjanpitolain ja Kirjanpitoasetuksen säännökset. (Suulamo 2010, 117.) Vaikka kirjanpitolainsäädännössä on asunto-osakeyhtiön liitetietovaatimuksia helpotettu, tulee yhtiöiden noudattaa vaatimusta oikeiden ja riittävien tietojen toteutumisesta. (Kila 7.12.2010, 29.) Asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksessä esitettävien liitetietojen laajuus edellyttää laatijalta aina tapauskohtaista arviointia. Lyhennettyjen liitetietojen riittävyys tulee arvioida myös siitä näkökulmasta, että asunto-osakeyhtiön osakkaiden taloudellinen vastuu on rajattu toisin kuin muilla lyhennettyjen liitetietojen käyttämiseen oikeutetuilla kirjanpitovelvollisilla. (Suulamo 2010, 117.)

### 4.3 Toimintakertomus

Asunto-osakeyhtiölain 10 luvun 5§ mukaan asunto-osakeyhtiöissä on aina laadittava toimintakertomus, vaikka asunto-osakeyhtiö olisi kirjanpitolain mukaan ns. pienenä kirjanpitovelvollisena vapautettu kirjanpitolain mukaisen toimintakertomuksen laatimisesta. Etelänmaan (2007, 43) teoksessa todetaan, että toimintakertomuksen tavoitteena on antaa yleiskuva taloyhtiöstä sekä kirjata ne lakisääteiset asiat, jotka toimintakertomukselta vaaditaan. Toimintakertomuksen valmistelee taloyhtiön hallitus. Toimintakertomuksen tulee olla yhtenevä tilinpäätöksen kanssa. Tilintarkastajan tehtävä on lausua toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen ristiriidattomuudesta. Suulamon (2010, 47) mukaan toimintakertomuksen merkitys asunto-osakeyhtiöissä on olennainen, koska asunto-osakeyhtiön tilinpäätöstä lukevat usein henkilöt, joille tilinpäätös on vieras tai henkilöt, jotka lukevat tilinpäätöstä vain harvoin. Asunto-osakeyhtiölain 10:5 mukaan toimintakertomuksessa on oltava tiedot:

- yhtiövastikkeen käytöstä, jos vastike voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein. Tiedot yhtiövastikkeen käytöstä on vakiintuneen tavan mukaan annettu erillisellä laskelmalla eli vastikerahoituslaskelmalla. Vastikerahoituslaskelma (Liite 4) on

tilinpäätöshetkelle eri vastiketuloista ja niillä katettavista menoista laadittava suoriteperusteinen rahavirtalaskelma. Laskelmassa huomioidaan myös edellisiltä tilikausilta siirtyvä yli- tai alijäämä. Laskelmalla osoitetaan, että kullakin vastikkeella katetaan vain niitä menoja, joihin vastiketta voidaan käyttää. Vastikerahoituslaskelman tarkoitus on turvata osakkaiden yhdenvertaisuus. (Kila 7.12.2010, 31.)

- pääomalainoista ja pääasialliset lainaehdot ja lainoille kertynyt kuluksi kirjaamaton korko. Toimintakertomuksessa tulee mainita mahdollisten pääomalainojen pääasialliset lainaehdot sekä lainoille kertynyt kuluksi kirjaamaton korko. Pääomalainat lienevät asunto-osakeyhtiöissä harvinaisia, mutta mikäli niitä on, tulee tarvittavat tiedot antaa toimintakertomuksessa. (Kila 7.12.2010, 32; Suulamo 2010, 60.)
- tiedot yhtiön omaisuuden kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä siitä, missä panttikirjat ovat. Kun toimintakertomuksessa annetaan asunto-osakeyhtiölain mukaiset tiedot kiinnityksistä ja panttikirjojen sijainnista, voidaan tarkempi panttikirjakohtainen erittely esittää liitetiedoissa. Toimintakertomuksessa annetaan tällöin tieto erittelystä. Hyvä kirjapitotapa ei edellytä saman tiedon antamista sekä toimintakertomuksessa, että liitetiedoissa. (Suulamo 2010, 60; Kila 7.12.2010, 32.)
- tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen. Asunto-osakeyhtiön tulee antaa tiedot tilikauden aikaisista tapahtumista ja tilinpäätöksen sekä toimintakertomuksen allekirjoituspäivän välisen ajan olennaisista tapahtumista. Vakiintuneen tavan mukaisesti vaatimusten täyttämiseksi riittää useimmiten mm. perustietojen esittäminen yhtiöstä ja sen hallinnosta, tehdyt ja tulevat kunnossapito- ja uudistustoimet sekä mahdolliset vahinkotapahtumat tai oikeidenkäynnit. (Suulamo 2010, 49; Kila 7.12.2010, 32.)
- tiedot talousarvion toteutumisesta sekä riittävä selvitys olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden. Talousarviovertailu on suositeltavaa esittää siten, että tilikaudelle vahvistetun talousarvion rinnalla esitetään tilikaudella toteutuneet luvut.

Jos toteutuneet luvut eriävät merkittävästi talousarvion mukaisista eristä, tulee eroavaisuudet selvittää toimintakertomuksessa. Olennaisuutta tulee arvioida sekä absoluuttisesti, että suhteutettuna asunto-osakeyhtiön kokoon. Vaatimus riittävästä selvityksestä tarkoittaa käytännössä sitä, että poikkeama ja syyt mainitaan toimintakertomuksessa erikseen. (Suulamo 2010, 61; Kila 7.12.2010, 32.)

- arvio tulevasta kehityksestä. Asunto-osakeyhtiön on perusteltu antaa tiedot mm. suuremmista korjauksista sekä alkaneen tilikauden aikana tehtävistä korjauksista, kuten myös tulevista korjauksista sekä selviteltävinä olevista korjauksista vaikkei niistä olisi olemassa toteutus päätöksiä. (Suulamo 2010, 50.)
- hallituksen esitys voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä esitys mahdollisesta muun vapaan pääoman jakamisesta. Asunto-osakeyhtiö ei pyri voiton tuottamiseen. Tästä huolimatta sen tilinpäätöksen mukainen tulos on käsiteltävä ja käsitelystä hallitus tekee ehdotuksen toimintakertomuksessaan. (Suulamo 2010, 64; Kila 7.12.2010, 33.)

Toimintakertomuksessa voidaan lakisääteisten tietojen lisäksi antaa tietoja, joilla on merkitystä lukijalle oikeiden ja riittävien tietojen saamiseksi. (Suulamo 2010, 67.) Toimintakertomuksen laadinnassa on keskeistä huomioida hyvän kirjanpitolain noudattamisvelvoite, kirjanpitolain erityinen velvoite oikeiden ja riittävien tietojen antamiseen yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta sekä hyvän isännöintitavan asetamat vaatimukset. (Etelänmaa 2007, 46.)

#### **4.4 Hallinto**

Asunto-osakeyhtiön tilintarkastukseen kuuluu myös taloyhtiön hallinnon tarkastaminen. Asunto-osakeyhtiön tilintarkastus on lähtökohtaisesti laillisuustarkastusta. Hallinnon tarkastamisen kannalta tärkeä säännös on asunto-osakeyhtiön osakkaiden yhdenvertaisuuden periaate. Tilintarkastuksen kannalta selkeimpiä tarkastuskohteita ovat taloyhtiöt, joissa on ammattitaitoinen isännöitsijä ja joissa ei ilmene asukkaiden välisiä riitoja. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 440–441, 443.) Taloyhtiön hallinnon hoidossa on olennaista yhtiön omaisuuden huolellinen hoito. Hallinnon tarkastuksessa selvite-

tään, onko yhtiön toiminnassa noudatettu lain ja yhtiöjärjestyksen säännöksiä sekä yhtiökokouksen ja hallituksen päätöksiä. Tilintarkastuksen kannalta on keskeistä perehtyä yhtiöjärjestyksen määräyksiin vastikeperusteesta sekä lainaosuuksien maksamista koskeviin määräyksiin. Tarkastuksessa selvitetään onko mm. yhtiökokouksen päätettäväksi kuuluvat asiat käsitelty ja kirjattu kyllin perusteellisesti pöytäkirjoihin. Suurista hankkeista sekä niiden rahoituksesta päättäminen kuuluu yhtiökokoukselle. (Etelänmaa 2007, 39–40; Tomperi 2009, 131.)

Asunto-osakeyhteisöjen tekemät remontit ja korjaukset ovat keskeisiä tarkastuksen kohteita, sillä niihin liittyy suuria varallisuusarvoja, joita osakkaat rahoittavat sitä varten perittävien vastikkeiden muodossa. Taloyhtiön osakkaiden tiedontarve remonteista ja korjauksista on suuri ja niissä on korostunut mahdollisuus erimielisyyksien syntyyn. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 441.) Hallituksen pöytäkirjojen osalta kiinnitetään huomiota mm. yhtiökokouksessa käsiteltävien asioiden valmisteluun. Keskeistä on huomioida onko perusparannuksista ja muista merkittävistä korjauksista hankittu riittävästi tarjouksia ennen päätösten tekemistä sekä onko hallinnon kokouksissa käsitelty riittävän monipuolisesti yhtiön asioita. Tilintarkastaja perehtyy myös osake- ja osakasluelleihin, joiden ylläpitäminen on hallituksen vastuulla. Keskeistä on selvittää merkintöjä koskevat käytänteet, sillä osakekaupasta maksetun varainsiirtoveron tulee olla maksettu ennen luetteloon merkitsemistä. (Etelänmaa 2007, 39–40; Tomperi 2009, 131-132.) Hallitus vastaa siitä, että kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty. Käytännössä asunto-osakeyhtiön hallinto asiat ovat usein keskittyneet isännöitsijän hoitoon. Tilintarkastuksessa arvioidaan missä määrin hallituksen valvontavelvollisuus on käytännössä toteutunut ja miten tämä vaikuttaa tilintarkastuksen suorittamiseen. (Etelänmaa 2007, 39–40; Tomperi 2009, 131.)

## 5 Tutkimuksen toteutus

Tutkimus toteutettiin kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena. Tutkimusmenetelmän valinta perustui aiheen moniulotteisuuteen sekä olemassa olevan tutkimusaineiston vähäisyyteen. Tutkimusmenetelmän valintaan vaikutti myös tutkijan tavoite selvittää haastateltavien henkilökohtaisia käsityksiä tutkittavasta aiheesta. Tutkimusta varten laadittiin tutkimussuunnitelma, jonka avulla tutkija perehtyi aiheesta aikaisemmin suoritettuihin tutkimuksiin ja näiden tuloksiin, suoritti tarkennuksia tutkimusongelmiin, hahmotteli menetelmän empiirisen aineiston keräämiseksi sekä arvioi tutkimuksen vaatimat resurssit. Tutkimussuunnitelmaan laadittiin myös tutkimuksen alustava aikataulu. Laadullisessa tutkimuksessa tutkimussuunnitelma elää tutkimushankkeen mukana. Laadullisilla menetelmillä on tällöin mahdollista saavuttaa ilmiöiden prosessinomainen luonne. (Eskola & Suoranta 1998, 16.)

Laadullisen tutkimuksen lähtökohtana on kuvata asioita mahdollisimman kokonaisvaltaisesti. Laadullisen tutkimusmenetelmän olemusta on pitkälti määritelty vertaamalla sitä kvantitatiiviseen tutkimukseen. Laadullisen tutkimusmenetelmän tunnuspiirteet liittyvät esimerkiksi aineistonkeruumenetelmään, tutkittavien näkökulmaan, harkinnanvaraiseen otantaan sekä aineistonanalysointiin. Laadullisella aineistolla tarkoitetaan pelkistetyimmillään tekstipohjaista aineistoa, kuten haastattelut ja havainnoinnit. Osallistuvuus on keskeistä suurelle osalle laadullista tutkimusta. Kenttätyön kautta tutkija pyrkii säilyttämään tutkittavan ilmiön sellaisena, kuin se on ilman manipulointia, jolloin voidaan puhua pyrkimyksestä tavoittaa tutkittavien näkökulma. Tutkijan tulee pyrkiä tutkimuksen aikana säilyttämään objektiivinen työote tutkittavaan ilmiöön nähden. Laadullisessa tutkimuksessa keskitytään usein varsin pieneen otantaan, jota pyritään analysoimaan mahdollisimman perusteellisesti. Aineiston tieteellisyyden kriteerinä on tällöin laatu. Harkinnanvaraisessa otannassa tutkija pyrkii valikoimaan aineistoa siten, että se muodostaisi vahvan teoreettisen perustan. Laadullisen tutkimuksen yhteydessä puhutaan aineistolähtöisestä analyysistä, jolloin tutkija pohtii aineiston rajausta siten, että sen analysointi on mielekästä ja järkevää. Aineistolähtöinen analyysi on mielekästä etenkin silloin, kun tutkitaan tietyn ilmiön olemassaoloa. Muita laadullisen tutkimuksen tunnuspiirteitä voivat olla tutkimuksen hypoteesittomuus, tutkimuksen tyyli ja tulos-

ten esitystapa sekä tutkijan asema tutkimuksen toteutuksessa. (Eskola & Suoranta 1998, 13–19.)

## 5.1 Aineiston keruu

Tutkimuksen empiirinen aineisto kerättiin henkilökohtaisilla haastatteluilla. Tutkimusta varten haastateltiin viittä ammatti-isännöitsijää. Haastattelu on yksi tiedonhankinnan perusmuoto. Haastattelu soveltuu aineiston hankinnan menetelmäksi, kun halutaan kuulla ihmisten mielipiteitä, kerätä tietoa ja käsityksiä, tai kun halutaan ymmärtää, miksi ihmiset toimivat havaitulla tavalla. Haastattelussa ollaan suoraan kielellisessä vuorovaikutuksessa haastateltavan kanssa, jolloin tutkijalla on mahdollisuus suunnata tiedon hankintaa haastattelun aikana. Samoin tutkijalla on mahdollisuus selventää vastausten taustalla olevia motiiveja. Tutkijalla on myös mahdollisuus säädellä haastatteluiden järjestystä. (Hirsjärvi & Hurme 2001, 11, 34.)

Tutkimuksen haastattelumenetelmäksi valittiin teemahaastattelu. Teemahaastattelussa edetään tiettyjen keskeisten etukäteen valittujen teemojen ja niihin liittyvien tarkentavien kysymysten varassa. (Tuomi & Sarajärvi 2002, 77.) Valitun haastattelumenetelmän tavoitteena oli antaa haastateltaville mahdollisuus tuoda esiin monipuolisesti omia näkemyksiä ja kokemuksiaan tutkittavasta aiheesta. Metodologisesti teemahaastattelussa korostetaan ihmisten tulkintoja asioista sekä heidän asioille antamia merkityksiä. (Tuomi & Sarajärvi 2002, 77.) Teemahaastattelun kysymyslomake (Liite 5) muodostettiin tutkimuksen teoreettisen viitekehyksen perusteella. Teemahaastattelussa pyritään löytämään merkityksellisiä vastauksia tutkimuksen tarkoituksen ja ongelmanasettelun tai tutkimustehtävän mukaisesti. (Tuomi & Sarajärvi 2002, 77.)

Teoreettiseen viitekehykseen perustuen haastattelurunko sisältää neljä pääteemaa. Ensimmäisessä teemassa keskustellaan tilintarkastuksesta yleisellä tasolla. Haastateltavaa pyydetään määrittelemään omin sanoin tilintarkastus sekä tilintarkastuksen tavoite. Tämän jälkeen haastateltavaa pyydetään määrittämään asunto-osakeyhtiön tilintarkastusvelvollisuuden muodostumisen perusteet sekä pohtimaan tilintarkastuksesta hyötyviä osapuolia. Teema kaksi keskittyy tilintarkastusprosessin eli suunnittelun, toteutuksen ja raportoinnin sisältöön. Teema kolme käsittelee asunto-osakeyhtiön tilintarkas-

tuksen yksityiskohtaisempaa sisältöä. Haastattelurunko on teemojen kaksi ja kolme osalta yhdistetty, sillä teemojen keskusteluaiheet muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Haastattelun viimeisessä teemassa keskustellaan siitä, miten haastateltava tahtois olemassa olevaa tilintarkastuspalvelua kehitettävän. Teemahaastatteluille on ominaista se, ettei vastauksia ole sidottu vastausvaihtoehtoihin sekä se, että haastattelija voi tarvittaessa vaihdella kysymysten järjestystä haastattelun moniulotteisuuden lisäämiseksi. (Hirsjärvi & Hurme 2001, 47.)

Tutkimuksen kohderyhmäksi valittiin ammatti-isännöitsijät. Käsiteltäessä asunto-osakeyhtiön tilintarkastusta keskeisin henkilö, jonka ymmärrystä tilintarkastuksen sisällöstä tulee selvittää, on taloyhtiön isännöitsijä. Isännöitsijät ovat usein operatiivisessa vastuussa taloyhtiön toiminnasta ja toimivat myös viestintäkanavana taloyhtiöiden hallitukselle sekä osakkaille. Isännöitsijät ovat keskeinen viestintäkanava, jonka välityksellä tilintarkastajat voivat viestiä auktorisoidun tilintarkastuksen sisällöstä taloyhtiöiden osakkaille. Viestinnän avulla voitaisiin vähentää esimerkiksi tilanteita, joissa tilintarkastajalle esitetään kohtuuttomia vaateita tarkastustyön sisällöstä.

## **5.2 Miten tutkimus toteutettiin**

Tutkimusta varten haastateltiin siis viittä ammatti-isännöitsijää. Haastateltavien kerääminen aloitettiin kartoittamalla soveltuvia isännöitsijätoimistoja sekä näissä työskenteleviä isännöitsijöitä. Kun soveltuvia isännöitsijätoimistoja ja isännöitsijöitä oli löytynyt, suoritettiin puhelimitse kyselyjä isännöitsijätoimistoille haastateltavien henkilöiden löytämiseksi. Tiettyjen isännöitsijätoimistojen sivustoilta oli mahdollista löytää suorat yhteystiedot isännöitsijöille, jolloin heihin voitiin olla yhteydessä suoraan ja kysyä suostumusta haastateltavaksi. Useilla isännöitsijätoimistoilla on kotisivustollaan esiteltyä myös isännöitsijöidensä ammattitutkinnot. Haastateltavaksi tavoitellut isännöitsijät pyrittiin valitsemaan asettamalla kriteereiksi suoritettut isännöitsijäalan ammattitutkinnot. Oletusarvoisesti jatkokouluttautuneilla isännöitsijöillä olisi myös syvällisemmät tiedot tilintarkastukseen liittyvistä asioista. Haastateltavien kerääminen suoritettiin elokuun puolivälissä 2011. Yleisesti ottaen vastaanotto suorittamalleni tutkimukselle oli positiivinen.



Varsinaiset haastattelut suoritettiin elokuun lopun ja syyskyyn alun välisellä ajalla. Haastattelut suoritettiin tutkimukseen osallistuneiden isännöitsijöiden omilla toimistoilla pääkaupunkiseudun alueella. Haastatteluja varten isännöitsijöille oli lähetetty keskustelun kysymysrunko etukäteen perehdyttäväksi, jolloin voitiin olettaa haastateltavien henkilöiden voineen miettiä kysymysten sisällöllisiä asioita etukäteen. Tutkimukseen osallistuneita isännöitsijöitä pyydettiin varaamaan aikaa haastattelutilanteeseen noin 45 minuuttia. Haastateltaville henkilöille kuvattiin tutkimuksen tavoite ensimmäisen kerran tiedusteltaessa suostumusta tutkimukseen osallistumisesta sekä uudelleen haastattelutilanteen alussa. Haastateltaville myös painotettiin aineiston anonymiteettia. Suoritetut haastattelutilanteet nauhoitettiin tutkimusta varten lainatulla sanelukoneella.

Haastattelut aloitettiin keskustelemalla isännöitsijöiden työkokemuksesta, suoritetuista ammatillista tutkinnoista sekä kartoittamalla, mistä isännöitsijät olivat saaneet tietoja tilintarkastuksesta. Haastattelun alkuun isännöitsijöitä pyydettiin määrittelemään omin sanoin tilintarkastus sekä tilintarkastuksen tavoite. Tämän jälkeen kysyttiin asunto-osakeyhtiön tilintarkastusvelvollisuuden muodostumisesta sekä tilintarkastuksesta hyötyvistä sidosryhmistä. Seuraavana kysymyksenä isännöitsijöiltä tiedusteltiin tilintarkastusprosessin vaiheiden eli suunnittelun, toteutuksen ja raportoinnin sisältöä asunto-osakeyhtiön tarkastamisen yhteydessä. Isännöitsijöiltä tiedusteltiin myös heidän näkemyksiään siitä, kuka vastaa tilinpäätöksen oikeellisuudesta. Viimeisenä kysymyksenä tiedusteltiin isännöitsijöiden ajatuksia olemassa olevan tilintarkastuspalvelun kehittämiseksi.

Suoritetut haastattelut sujuivat tutkijan mielestä hyvin. Tutkija oli harjoitellut haastattelutilannetta sekä varmistunut äänityslaitteiston toimivuudesta. Tutkijalla oli mahdollisen sanelukoneen toimimattomuuden vuoksi hankittuna myös toinen sanelukone varalle. Haastattelutilanteista onnistuttiin luomaan soveltuvan luonnollisia ja rauhallisia, jolloin haastateltavat saattoivat vapautuneesti vastata esitettyihin kysymyksiin. Koska kyseessä oli teemahaastattelu, saattoi tutkija ohjata haastattelun kulkua esittämällä tarkentavia kysymyksiä keskusteltavasta aiheesta. Etukäteen lähetetty haastattelurunko havaittiin toimivaksi menetelmäksi haastattelun sujuvuuden kannalta.

### 5.3 Aineiston analysointitapa

Aineiston analysointi aloitettiin suorittamalla litterointi haastatteluiden nauhoituksille. Litteroinnilla tutkija tarkoittaa nauhoitusten purkamista tekstiasuun. Tallennettu laadullinen aineisto on useimmiten tarkoituksen mukaista kirjoittaa puhtaaksi sananasaisesti. Aineiston litteroiminen on tavallisempaa kuin päätelmien tekeminen suoraan nauhoista. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2004, 210.) Litteroinnin jälkeen tutkija perehtyi analysoitavaan aineistoon lukemalla aineiston useita kertoja läpi. Työvaiheen tavoitteena oli muodostaa kokonaiskäsitys kerätystä aineistosta. Osittain sisällöt olivat jo tuttuja, koska aineisto oli ollut jo kahteen kertaan esillä ensin haastattelutilanteessa ja sitten litterointivaiheessa. (Hirsjärvi & Hurme 2001, 143.) Aineiston analyysitekniikaksi valittiin teemoittelu. Analyysin tavoitteena on käsitellä aineistoa siten, että se jaetaan kokonaisuudesta osiin, jonka jälkeen osille suoritetaan luokittelua ja luokat yhdistetään. Yhdistetyt luokat pyritään muodostamaan takaisin kokonaisuuksiin, joita tutkija tulkitsee tutkimuksen tuloksina. (Hirsjärvi & Hurme 2001, 144.) Aineiston analysointia voidaan suorittaa monin eri tavoin. Analysointitekniikan valinnan ensisijaisena perusteena on, että valitulla analyysitekniikalla voidaan saada vastaus tutkimusongelmiin. (Hirsjärvi ym. 2004, 212.) Analyysitekniikan valintaan vaikutti tutkijan tavoite hyödyntää tutkimuksen viitekehystä nousevia teemoja jäsenyyksen perusteena. Samaista teemoittelua hyödynnettiin myös tutkimuksen haastattelurungon luomisessa. Aineiston analyysiyksiköstä asetettiin merkityskokonaisuus.

Aineiston jäsentäminen aloitettiin käsittelemällä aineistoa siten, että tutkija etsi ja luokiteli teemojen alle kaikki siihen liittyvät tekstipätkät kaikilta haastateltavilta. Aineiston luokittelu on olennainen osa analyysiä. Luokittelu luo kehyksen aineiston tulkinnalle, yksinkertaistamiselle ja tiivistämille. Muodostetut luokat pitää voida perustella. (Hirsjärvi & Hurme 2001, 147.) Tämän jälkeen tutkija käsiteli luomiaan teemoja siten, että tekstikatkelmia tiivistettiin ja niistä nostettiin esiin ydinajatuksia. Ydinajatuksien esiin nostamisen jälkeen tutkija kirjoitti esiin nousseet ydinajatuksia omin sanoin. Lopuksi aineistosta etsittiin parhaiten ydinajatuksia kuvaavat sitaatit. Näin muodostettiin tutkimuksen tulokset. Kvalitatiivisesti suuntautuneissa analyyseissä tutkijan pyrkimyksenä on päätyä onnistuneisiin tulkintoihin. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa tulkintaa tehdään koko tutkimusprosessin ajan. (Hirsjärvi & Hurme 2001, 151–152.) Muodostetut tulokset

set käsitellään tutkimuksen tulokset ja tulkinta -osiossa muodostettujen teemojen mukaisesti. Analyysistä esiin nostetut teemat pohjautuvat tutkijan tulkintoihin haastateltujen sanomisista. (Hirsjärvi & Hurme 2001, 173.)

## 6 Tulokset ja tulkinta

Haastattelut aloitettiin tiedustelemalla tutkimukseen osallistuneilta isännöitsijöiltä tietoja heidän työkokemuksen määrästä, isännöintiin liittyvistä koulutuksista sekä mistä tähän astiset tiedot tilintarkastuksesta ovat muodostuneet. Haastatteluun osallistuneilla isännöitsijöillä oli työkokemusta viiden ja 25 vuoden väliltä. Enemmistä haastateltavista oli ollut isännöitsijän ammatissa yli kymmenen vuotta. Vähiten työkokemusta omaava isännöitsijä oli myös haastatteluryhmän nuorin. Jokainen tutkimukseen osallistunut isännöitsijä oli suorittanut isännöintiin liittyviä ammattitutkintoja. Neljä viidestä haastatellusta oli suorittanut isännöitsijä tutkinnon ITS. Yksi haastateltavista oli käynyt teknisen isännöitsijän tutkinnon ITS-TEK :n. Samoin neljä viidestä haastateltavasta kertoi lisäksi suorittaneensa ammatti-isännöinnin tutkinnon AIT. Lisäksi haastateltavat ovat osallistuneet erilaisiin koulutustilaisuuksiin, jossa isännöintiin liittyviä asioita on käsitelty. Enemmistö haastateltavista toteaa lisäksi, että parhaiten isännöitsijän ammattiin liittyviä asioita on opettanut itse työn tekeminen.

Tiedusteltaessa, mistä isännöitsijöiden tiedot tilintarkastuksesta ovat muodostuneet, osa haastatelluista isännöitsijöistä kertoi isännöintitutkintoihin liittyvän tilintarkastusaiheista koulutusta. Kaksi isännöitsijää kertoi aikaisemmin työskennelleensä ammatissa, jonka kautta on muodostunut ymmärrys tilintarkastajan työn sisällöstä. Kolme isännöitsijää kertoi osallistuneensa tilintarkastajan järjestämään koulutustilaisuuteen tai tilaisuuksiin, jonka kautta on voinut muodostaa käsitystä tilintarkastuksen sisällöstä. Yksi isännöitsijä mainitsee lisäksi pitkäaikaisen yhteistyön tilintarkastajan kanssa lisänneen haastateltavan tietoja tilintarkastuksesta. Haastattelujen mukaan isännöitsijöiden tiedot tilintarkastukseen liittyen ovat siis pääasiassa muodostuneet työkokemuksen kautta.

### 6.1 Tilintarkastus

Haastattelujen mukaan isännöitsijät määrittelevät tilintarkastuksen ensisijaisesti kirjanpidon ja hallinnon oikeellisuuden varmentamiseksi. Yksi haastateltavista mainitsee määrittelyssään myös tilinpäätöksen oikeellisuuden tarkastamisen. Kaikki haastateltavat

nostivat esiin kirjanpidon tarkastamisen määritellesään tilintarkastusta. Yksi haastateltavista toteaa, että kirjanpidon tarkastamisessa korostuu taloyhtiön suorittamien rahastointien oikeellisuuden merkitys. Kaksi isännöitsijää korostaa määritelmässään yhtiön rahoituslaskelmien tarkastamista. Neljä viidestä haastateltavasta korosti hallinnon tarkastamisen merkitystä. Hallinnon tarkastamisessa korostuu lain, yhtiöjärjestyksen sekä yhtiökokousten päätösten noudattaminen. Yhtiökokousten päätösten noudattamisen mainitsivat kaikki haastatellut isännöitsijät.

”että ensinnäkin on tämä numeropuolen tarkastaminen, mitä monet kuvittelee, että se on ainoastaan sitä. Sittenhän siinä on tämä hallinnollinen tarkastaminen, jossa sitten katsotaan, että päätökset joita ylipäätään on tehty on noudattanut oikeita päätöksentekomenettelyjä ja on lainmukaisia jne. Ja sitten tietysti tämä tilinpäätöksen tarkastaminen”

Viitekehyksen perusteella tilintarkastuksen lähtökohtana on tilintekovelvollisuus eri osapuolten kesken. Tilintarkastus kohdistuu tilintekovelvollisuuden täyttämiseen ja sen yhteydessä annettavan informaation luotettavuuden vahvistamiseen. ( Halonen & Steiner 2010, 14,16; Riistama 1999, 15) Saarisen (2005, 4.5) mukaan tilintarkastajan tehtävänä on varmentaa tilinpäätöksen materiaalsen sisällön ja sen taustalla olevat tapahtumat. Tilintarkastajan tulee hankkia kohtuullinen varmuus siitä, että tilinpäätösinformaatio ei sisällä olennaisia virheitä. Isännöitsijät määrittelevät tilintarkastuksen käsitteen käytännön kokemuksensa mukaisesti. Isännöitsijöiden näkemys tilintarkastuksesta ensisijaisesti kirjanpidon ja hallinnon tarkastamiseen kohdentuvana toimintona vastaa viitekehyksen määritelmää tilintarkastuksesta. Kirjanpitoon ja hallintoon perehtymällä tilintarkastaja voi arvioida, onko yhtiön tilintekovelvollisuus täytetty, mitkä ovat tapahtumat suoritettujen kirjausten taustalla, onko toiminnassa noudatettu lain, yhtiöjärjestyksen ja yhtiökokouksen päätöksiä sekä onko tuotettu informaatio luotettavaa.

Isännöitsijöiden mukaan tilintarkastuksen ensisijaisena tavoitteena on varmistua siitä, että taloyhtiön asiat on hoidettu asiaankuuluvalla tavalla. Tätä mieltä olivat kaikki haastatellut. ISA 200.2:n, tilintarkastuksen tavoitteet ja yleiset periaatteet, mukaan tilintarkastuksen tavoitteena on, että tilintarkastaja antaa lausunnon siitä, onko tilinpäätös kaikilta olennaisilta osin laadittu sovellettavan tilinpäätösnormiston mukaisesti (KHT-media 2008, 221). Tilintarkastuslain (459/2007) 15§:n mukaan tilintarkastuskertomuk-

sessä on oltava lausunto siitä, antavatko tilinpäätös ja toimintakertomus noudatetun tilinpäätös säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot tarkastuskohteen toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta, ja siitä ovatko tilikauden toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ristiriidattomia. Kaksi haastateltavista korostaa lisäksi tilintarkastuksen asemaa osakkaiden edunvalvojana. Yksi haastatelluista isännöitsijöistä pohti tilintarkastajan objektiivisen aseman tuomaa etua tarkastusta suorittaessa. Tilintarkastaja on perinteisesti mielletty omistajien luottohenkilöksi ja etujenvalvojaksi. (Halonen & Steiner 2010, 14,16; Riistama 1999, 15.) Kaksi haastateltavista toteaa lisäksi, ettei tilintarkastus kuitenkaan voi tuoda absoluuttista varmuutta esitettyjen lukujen oikeellisuudesta. Tilintarkastuksen luonteen mukaisesti ei ole tarkoituksenmukaista paljastaa epäolennaisia virheellisyksiä. ISA 200.26 mukaan tilintarkastajan harkintaan jää, onko todettujen virheellisyyksien ja puuteiden vaikutus yksittäin tai yhteensä olennainen tilinpäätöksen kokonaisuuden kannalta. (Halonen & Steiner 2010, 45; KHT-media 2008, 226.)

Isännöitsijöiden näkemys tilintarkastuksen ensisijaisesta tavoitteesta edustaa näkemystä tilintarkastajasta tahona, joka yleisesti ottaen toteaa onko taloyhtiön toiminta hoidettu asiaankuuluvalla tavalla. Teoria sekä laki korostaa tilintarkastajan velvollisuutta lausua tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen oikeellisuudesta, jolloin tuotetun taloudellisen informaation merkitys korostuu. Isännöitsijät siis yleisesti ottaen otaksuvat tilintarkastajan huomioivan taloyhtiön asiat kokonaisvaltaisesti. Osa haastatelluista kuitenkin tiedostaa, ettei tarkastus tuo absoluuttista varmuutta tuotetun informaation oikeellisuudesta. Teorian mukainen tavoite, erii isännöitsijöiden esittämästä tavoitteesta. Lisäksi tulee huomioida, ettei tilintarkastuksen tavoitteena ole paljastaa epäolennaisia virheellisyksiä.

Tiedusteltaessa asunto-osakeyhtiön tilintarkastusvelvollisuuden muodostumista, kaikki isännöitsijät määrittivät tilintarkastusvelvollisuuden muodostuvat huoneistolukumääräperusteisesti. Isännöitsijöiden mukaan rajana huoneistolukumäärässä on 30 eli asunto-osakeyhtiöt, joissa on vähintään 30 huoneistoa, ovat tilintarkastusvelvollisia.

”kyllä se ymmärtääkseni määrittänyt siten että huoneistojen lukumäärästä riippuvaisesti, että joko on tai sitten ei ole. Että 30 huoneistoa jos on ja

onko se peräti niin, että autotallitkin siihen luetaan mukaan, niin sitten pitää valita ammattitarkastaja”

Tilintarkastuslaki (459/2007) 4§ sekä muut yhteisö lait ohjaavat tilintarkastusvelvollisuutta. Asunto-osakeyhtiöstä tulee tilintarkastusvelvollinen, kun yhtiössä on huoneistoja yli 30 tai kun kaksi seuraavista kriteereistä täyttyy: tase 100 000€, liikevaihto 200 000€, keskimäärin 3 henkilöä töissä. Yhteisön velvollisuuteen valita tilintarkastaja vaikuttaa lisäksi yhteisön yhtiöjärjestyksen määräykset. Kaksi haastateltavista toteaa, ettei ymmärrä millä perusteilla asunto-osakeyhtiön tilintarkastusvelvollisuutta määrittävä 30 huoneiston raja on muodostettu. Osa haastateltavista toteaa lisäksi suosittlevansa asiakkaillensa tilintarkastusta, vaikkeivät tilintarkastusvelvollisuuden edellytykset täytyisikään. Isännöitsijät siis otaksuvat tilintarkastusvelvollisuuden muodostuvan ensisijaisesti huoneistojen lukumäärän perusteella. Tulosten perusteella isännöitsijät eivät tiedosta muiden kriteereiden vaikutusta tilintarkastusvelvollisuuden muodostumiseen.

”kyllä mä suosittelen kaikille sitä että se tilintarkastus kuitenkin pidettäisiin ja valittaisiin tarkastaja. Siitä tulee kuitenkin se määrätty luotettavuus sitten kuitenkin”

Tutkimukseen osallistuneiden isännöitsijöiden mielestä asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksesta hyötyvät ensisijaisesti taloyhtiön osakkaat. Tätä mieltä olivat kaikki haastatellut isännöitsijät. Välillisesti tilintarkastuksesta hyötyvät isännöitsijät ja isännöintitoimistojen muu henkilökunta. Tätä mieltä oli neljä viidestä isännöitsijästä. Kolme viidestä isännöitsijästä korosti tyytyväisyyttään mahdollisuuteensa tiedustella jo tilikauden aikana tilintarkastajalta kirjanpitoon liittyvien vientien oikeellisuutta. Tämä koettiin tärkeäksi etenkin, jos etukäteen selvitettyillä asioilla voitaisiin nopeuttaa keväällä ilmenevää kiireellistä tilinpäätösaikaa. Yhden haastateltavan mukaan tilintarkastus tuo varmuutta taloyhtiön hallituksessa toimiville osakkaille heidän työnsä oikeellisuudesta. Isännöitsijän mukaan tilintarkastus luo osaltaan varmuutta myös nuoremmille isännöitsijöille heidän operatiivisen työnsä oikein hoitamisesta. Yksi haastatelluista isännöitsijöistä mainitsee lisäksi valtion välillisesti hyötyvän suoritetuista tilintarkastuksista. Kaksi viidestä haastatellusta kertoo lisäksi tilintarkastajalla olevan luottamusta herättävä asema isännöitsijöiden ja osakkaiden näkökulmasta.

”Ensisijaisesti se asunto-osakeyhtiö siitä hyötyy. Välillisesti sitten me isännöitsijät ja isännöitsijätoimiston henkilökunta”

”Jossain määrin tilintarkastajalla on vielä sellainen asema, että jotenkin kun sanotaan, että tilintarkastaja on tarkastanut tämän, niin heti tulee sellainen että sitten se on varmaan oikein. Teillä on vielä joku luotto”

Tilintarkastaja on perinteisesti mielletty omistajien luottohenkilöksi ja etujen valvojaksi. Tilintarkastuksen tuottamalla tiedolla on myös yhteiskunnallisesti korostunut merkitys tarkastuskohteen muille mahdollisille sidosryhmille, kuten työntekijöille, velkojille, sopimuskumppaneille ja viranomaisille. ( Halonen & Steiner 2010, 14,16; Riistama 1999, 15.) Isännöitsijöiden näkemys siitä, mikä kohderyhmä saavuttaa ensisijaisesti hyötyä tilintarkastuksen tuottamasta tiedosta vastaa teoreettisen viitekehyksen tuottamaa tietoa. Myös tiedot välillisesti hyötyvistä intressiryhmistä vastaavat teoreettista viitekehystä.

Tutkimuksen mukaan kolme isännöitsijää viidestä on sitä mieltä, että vastuu tilinpäätöksen oikeellisuudesta kuuluu kaikille osapuolille. Osapuolilla tarkoitetaan niin isännöintitoimistoa, taloyhtiön hallitusta kuin tilintarkastajaakin. Kaksi haastatelluista isännöitsijöistä on sitä mieltä, että vastuu tilinpäätöksen oikeellisuudesta on ensisijaisesti sen laatijalla eli isännöitsijällä sekä taloyhtiön kirjanpitäjällä. Yksi isännöitsijä korostaa myös taloyhtiön hallituksen vastuuta tilinpäätöksen oikeellisuuden valvonnassa. Kaksi isännöitsijää toteaa kuitenkin, etteivät ole aivan varmoja, miten vastuukysymykset ja kaantuvat.

” mun mielestä siitä on kaikki vastuussa. Niin isännöitsijä, hallitus kuin tilintarkastaja. Enkä mä nyt osaa sanoa kenellä nyt sitten on suurin vastuu”

ISA 200.17:n mukaan tilintarkastajan tulee hankkia kohtuullinen varmuus siitä, ettei tilinpäätöksessä ole olennaista virheellisyttä. Kohtuullisella varmuudella tarkoitetaan korkeaa, muttei absoluuttista varmuuden tasoa. (KHT-media 2008, 224). Saarisen (2005, 4-55) mukaan yhteisön johto vastaa tilinpäätöksen oikeellisuudesta ja tilinpäätös



valmistellaan toimivan johdon ohjauksen ja valvonnan alaisena. Tilintarkastaja ei ole ensisijainen virheiden ja väärinkäytösten etsijä. Virheitä ja väärinkäytöksiä estävien kontrollien luominen on yhteisön johdon tehtävä. Hallituksella on vastuullaan taloudellisen informaation tuottaminen, siitä johtuvien johtopäätösten tekeminen sekä osakkeenomistajien oikea-aikainen informointi. (Saarinen 2005, 5.) Enemmistö haastatelluista toteaa siis vastuun tilinpäätöksen oikeellisuudesta kuuluvan kaikille tahoille. Isännöitsijöiden näkemys eriaa teoriasta, sillä se korostaa yhteisön johdon vastuuta tilinpäätöksen oikeellisuudesta.

## 6.2 Tilintarkastusprosessi asunto-osakeyhtiössä

Tiedusteltaessa isännöitsijöiltä asunto-osakeyhtiön tilintarkastusprosessin suunnitteluvaiheen sisältö kaikki haastateltavat käsittivät suunnitteluvaiheen olevan ensisijaisesti tilintarkastuksen aikataulutuksen suunnittelua. Kaksi haastateltavista mainitsee suunnitteluun liittyvän tilintarkastajan tiedustelua edeltä käsin taloyhtiön tilikauden aikaisista asioista. Yksi haastateltavista toteaa tilintarkastajan haluavan valmiit tilinpäätökset etukäteen tutustuttaviksi sähköpostitse. Suunnitteluun mainitaan liittyvän myös hallinnon asiakirjoihin sekä taloyhtiön budjetteihin tutustuminen ennen varsinaista tarkastusta. Yksi haastateltavista pohtii lisäksi suunnitteluun kuuluvan taloyhtiön yhtiöjärjestykseen tutustumisen sekä tarkastuksen painopistealueiden miettimisen.

”Suunnitteluun varmaankin asunto-osakeyhtiön tällainen perustietojen kuten yhtiöjärjestyksen ja niihin tutustumista voisi kuvitella siihen suunnitteluvaiheeseenkin jo liittyvän ja sitten ehkä tällaista aikatauluttamista, että missä vaiheessa sitten mitään näitä tarkastuksen osa-alueita suoritetaan”

Kaksi haastatelluista toteaa, ettei tilintarkastuksen suunnittelu varsinaisesti näy isännöitsijän suuntaan. Ilmiö korostuu isännöinti-yhtiöissä, joissa isännöintiä hoidetaan tiimeissä. Isännöitsijällä ei välttämättä ole tietoa tilintarkastuksen järjestämiseen liittyvistä asioista tiimin sihteerin ja kirjanpitäjän hoitaessa tarkastukseen liittyvät käytännön asiat.

”nyt kun ajattelee meidän isännöitsijätoimistoa, niin meillä on erikseen kirjanpitäjä, sitten on kiinteistösihteerin ja sitten on tämä hallinnollinen

isännöitsijä, niin tuota varmasti on tällaista viestintää, mutta musta jotenkin tuntuu siltä että se ei ole se isännöitsijä siinä keskiössä kuitenkaan.”

ISA 300, tilintarkastuksen suunnittelu, kohdassa kaksi todetaan, että tilintarkastajan tulisi suunnitella tilintarkastus siten, että toimeksianto tulee tehokkaasti hoidettua. (HTM-tilintarkastajat 2009, 91) Riittäväällä suunnittelulla varmistetaan mm, että tilintarkastuksen keskeisiin kohteisiin kiinnitetään asianmukaista huomiota, mahdolliset ongelmat havaitaan ja suoritettava tarkastus valmistuu aikataulun mukaisesti. Halonen & Steiner 2010, 54; Tomperi 2009, 41.) Halosen ja Steinerin (2010, 54) mukaan suunnittelun työvaiheisiin kuuluu asiakassuhteen hyväksyminen ja muiden alustavien suunnittelu-toimenpiteiden suorittaminen, käsityksen muodostaminen asiakkaan toiminnasta ja toimintaympäristöstä sekä toimintaan liittyvistä riskeistä, analyttisten toimenpiteiden suorittaminen, olennaisuuden määrittäminen, tiedon hankkiminen väärinkäytösten arvioimiseksi, käsityksen muodostaminen asiakkaan sisäisestä valvonnasta, tilintarkastusriskin ja olennaisen virheellisuuden riskin arviointi sekä tilintarkastusstrategian ja tarkastussuunnitelman laatiminen. Isännöitsijöiden näkemys tilintarkastusprosessin suunnitteluvaiheesta ensisijaisesti tarkastukseen aikataulutukseen liittyvänä toimintona, edustaa prosessin vaiheen voimakkaimmin isännöitsijöiden suuntaan näkyvää osa-aluetta. Kokemukset tietojen etukäteen kyselystä tai aineiston toimittamisesta liittyvät tarkastajan tiedonhankintaan ja käsityksen muodostamiseen tarkastettavasta kohteesta. Suunnitteluvaiheen osa-alueista enin osa on tarkastajan itsenäisesti suorittamia työvaiheita. Kuten osa isännöitsijöistä totesikin, tilintarkastuksen suunnittelu ei aina näy isännöitsijöiden suuntaan.

Isännöitsijöiden mukaan tilintarkastusprosessin toteutusvaiheessa tilintarkastaja perehtyy taloyhtiön kirjanpitoon ja hallintoon. Taloyhtiön kirjanpitoa tarkastetaan tosit materiaalin perehtymällä ja hallinnon oikeellisuutta arvioidaan perehtymällä yhtiön hallinnon pöytäkirjoihin. Tätä mieltä olivat kaikki haastateltavat. Viitekehyksen mukaan tilintarkastuksen toteutusvaiheessa suoritetaan suunnitteluvaiheessa määritellyt tilintarkastustoimenpiteet. (Halonen & Steiner 2010, 57–58) Tilintarkastuslain 11§ mukaan yhteisön tilintarkastus käsittää tilikauden kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen sekä hallinnon tarkastuksen. ISA 330, arvioituihin riskeihin vastaavat tarkastustoimenpiteet, standardi ohjaa toteutusvaiheen tilintarkastustyöskentelyä, jolla vastataan olennai-

sen virheen tai puutteen riskiin tilinpäätöksessä. (KHT-media 2008, 349.) Isännöitsijät siis korostavat kirjanpidon ja hallinnon tarkastamisen asemaa toteutusvaiheessa.

Isännöitsijöiden mukaan tilintarkastaja varmistuu pankkitilin saldojen taloyhtiöllä olevien velkojen täsmäämisestä kirjanpitoon. Tilintarkastaja huomioi lisäksi, että kaikki tilikaudelle kuuluvat tulot ja menot on kirjattu asianmukaisesti. Yksi haastatelluista toteaa, että tilintarkastajan tositetarkastus on kuitenkin sattumanvarasta, eikä ole tarkoituksenmukaista perehtyä koko taloyhtiön aineistoon. Viitekehyksen perusteella aineistotarkastusta suoritetaan erityisesti tilinpäätöksen tarkastuksen yhteydessä. (HTM-tilintarkastajat 2009, 189; Tomperi 2009, 49.) Etelänmaan (2007, 41) mukaan tilintarkastajan tehtävänä on selvittää onko kirjanpito laadittu mm. kirjanpitolain, -asetuksen sekä kirjanpitolautakunnan hyvää kirjanpitolapaa säätelevien yleisohjeiden ja lausuntojen mukaisesti.

”Oikeastaan en nyt ole ihan hirveän varma siitä miten tarkkaan käynte tuota kirjanpitoa läpi, että ainakin tilinpäätöksen oikeellisuuden varmistaminen ja sitten hallintopuolen aineiston tarkastaminen ja pöytäkirjojen läpikäyminen”

Hallinnon osalta tilintarkastajan tulee varmistua yhtiökokousten päätösten noudattamisesta sekä taloyhtiön asukkaiden yhdenvertaisuudesta. Hallinnon pöytäkirjat tulee olla hyväksytystä allekirjoitettuja. Tätä mieltä oli kaksi viidestä isännöitsijästä. Asunto-osakeyhtiön tilintarkastus on lähtökohtaisesti laillisuustarkastusta. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 440–441) Hallinnon tarkastuksessa selvitetään, onko yhtiön toiminnassa noudatettu lain ja yhtiöjärjestyksen säännöksiä sekä yhtiökokouksen ja hallituksen päätöksiä. (Etelänmaa 2007, 39–40)

”siellä on päätökset, jotka on tehty että ne on lainmukaisia ja kyseisen asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisia ja tällaisia yhdenvertaisuuden toteutumista arvioidaan siinä. Ylipäätään se, että on toimittu asiallisesti eikä ole mitään virheitä tai väärinkäytöksiä havaittavissa”

Muita merkittäviä tarkastuskohteita ovat taloyhtiön rahastoinnit, lainaosuuslaskelmat, rasi-  
tustodistustodistus, yhtiön antamat ja saamat takuut ja vakuudet, olemassa olevat  
palvelusopimukset, yhtiön saamat avustukset ja näiden kohdistaminen sekä taloyhtiössä  
tilikauden aikana suoritettavat urakoinnit. Tätä mieltä olivat kaksi viidestä haastatellusta  
isännöitsijästä. Halosen ja Steinerin (2010, 387) mukaan tilintarkastajan tulee selvittää,  
onko tilinpäätös kaikilta olennaisilta osin laadittu sovellettavan tilinpäätösnormiston  
mukaisesti. Yksi isännöitsijä nostaa lisäksi esiin taloyhtiön toimintakertomuksen tar-  
kastamisen. Toimintakertomus tarkastetaan vertaamalla siinä esitettyjä tietoja taloyhtiön  
tilikauden aikaisiin tapahtumiin. Suulamo (2010, 47) toteaa toimintakertomuksen tar-  
kastamisen olevan olennaista, koska tilinpäätöstä lukevat usein henkilöt, joille tilinpää-  
tös on vieras.

”ennen kaikkea nyt varmaan katotaan sitä, että saldot ja rasi-  
todistukset ja  
rasitteet ja tämmöiset kaikki on ok ja lainanosuus laskelmat ja tämmöiset  
ovat kohdallaan. Sama takuuksiin ja tämmöiset vakuudet ja nämä”

Enemmistö isännöitsijöistä siis korostaa kirjanpidon ja hallinnon tarkastamista toteu-  
tusvaiheessa. Isännöitsijöiden näkemys erii tältä osin viitekehyksestä, jonka mukaan  
tarkastuksen toteutusvaiheessa käydään läpi myös yhteisön toimintakertomus ja tilin-  
päätös. Yksi haastatelluista huomioi kuitenkin myös tilinpäätöksen ja toimintakerto-  
muksen tarkastamisen osaksi tarkastuksen toteutusvaihetta. Tulosten perusteella isän-  
nöitsijöiden näkemys kirjanpidon ja hallinnon tarkastamisen sisällöstä vastaa viiteke-  
hyksessä esitettyä. Myös isännöitsijöiden näkemys muista merkittävistä tarkastuksen  
kohteista vastaa viitekehyksessä esitettyä.

Kaikkien haastateltujen isännöitsijöiden mukaan tilintarkastusprosessin raportointivaihe  
käsittää ensisijaisesti tilintarkastuskertomuksen laatimisen ja tilinpäätöksen hyväksy-  
mismerkinnän tekemisen. Halosen ja Steinerin (2010, 59) mallin perusteella tilintarkas-  
tuksen raportoinnin työvaiheet ovat tilintarkastusevidenssin arviointi, tilintarkastusha-  
vaintojen kokonaisarviointi, tilintarkastuskertomuksen laatiminen, hallintoelimille  
kommunikoiminen sekä tilintarkastuksen dokumentaation loppuunsaattaminen. Mikäli  
tilintarkastaja on havainnut puutteita tarkastuksensa aikana, laati hän tilintarkastus-

muistion. Kaikki isännöitsijät käsittävät tilintarkastusmuistion merkitykseltään vähäisemmäksi kuin tilintarkastuslain mukaisen tilintarkastuspöytäkirjan.

”Siellä saattaa olla jotain sellaisia, että siitä ja siitä pöytäkirjasta puuttui joku nimi tai jotain tällaista, ne on vähän niin kuin meille tiedoksi, että ne ei ole sellaisia rikoksia joista hänen pitäisi kirjoittaa johonkin. Vaan, että ne on enemmän huomautuksia tai sellaisia, että kiinnitäthän tähän huomiota ensi vuonna”

Yksi isännöitsijä toteaa, että tilintarkastaja voi antaa vakiomuotoisen kertomuksen vaikka olisikin havainnut virheellisyyksiä. Edellytyksenä on, ettei havaittu virheellisyys ole olennainen. Yksi haastateltavista toteaa, että paras tilanne on jos tilintarkastajalla ei ole mitään muuta annettavaa tarkastuksen jälkeen kuin tilintarkastuskertomus.

”että tilintarkastaja saattaa ymmärtääkseni voinut havaita siellä jotain sellaista jonka olisi voinut tehdä eri tavalla, mutta joka ei kuitenkaan ole niin olennainen tai merkittävä että se pitäisi erikseen raportoida, niin silloin annetaan näitä puhtaita tilintarkastuskertomuksia”

ISA 450, tilintarkastuksen aikana todettujen virheellisyyksien arvioiminen, ohjaa tilintarkastajaa päättämisvaiheessa arvioimaan, mikä vaikutus tilintarkastuksen aikana havaituilla virheillä tai virheellisyyksillä on tilinpäätökseen. (Halonen & Steiner 2010, 446.) Vakiomuotoinen lausunto annetaan, kun tarkastaja toteaa tilinpäätöksen antavan oikean ja riittävän kuvan sovellettavan tilinpäätösnormiston mukaisesti. (HTM–tilintarkastajat 2009, 258) Isännöitsijöiden näkemys raportointivaiheen sisällöstä edustaa heille eniten näkyvää toimintaa eli tilintarkastuskertomuksen ja mahdollisen muistion tai pöytäkirjan laadintaa. Viitekehyksen perusteella isännöitsijän ja tilintarkastajan välillä tulisi olla raportointivaiheessa myös kommunikaatiota.

### 6.3 Kehittämisaatuksia

Tiedusteltaessa kehittämisaatuksia tilintarkastuspalveluun liittyen, kaikki haastatellut isännöitsijät mainitsevat tärkeimpänä kehittämisaatuksena tilintarkastusten aikataulutuksen kehittämisen. Isännöitsijöiden mukaan tarkastuksen aikataulutusta tulee tehostaa. Yleisenä ongelmana ollut liian tiukalle asetettu aikataulutus, jolloin yhtiökokoukukset ovat lähteneet liikkeelle, jopa ilman tilintarkastuskertomusta. Puuttuva kertomus ja näiden jakaminen vasta yhtiökokoustilaisuudessa saattaa antaa toiminnasta epäammattimaisen vaikutelman. Yksi isännöitsijöistä kertoo viime kevään tarkastusten aikataulujen kireyden pahimmillaan, johtaneen yhtiökokousaikojen muuttamiseen. Haastatellun mukaan kevät sesongin aikana on hankala siirtää kokoustilojen varausaikoja. Isännöitsijöiden toiveena on, että tarkastus olisi valmiina viikkoa ennen kutsujen postittamista, mutta viimeistään kolme vuorokautta ennen.

”Siinä yhteistoiminnan kehittäminen olisi hyvä, että ei synny niitä tilanteita, niin kun niitä on ollut aika paljon, että lähetetään vaikka yhtiökokoukset ilman tilintarkastuskertomuksessa ja jaetaan monisteita siellä kokouksessa. Se antaa vähän semmoisen epäammattimaisen kuvan sitten isännöitsijästä lähinnä.”

Jotta tarkastaminen olisi mahdollista suorittaa hyvissä ajoin, tulee isännöitsijätoimiston myös kyetä toimittamaan aineisto tarkastajalle ajoissa tarkastusta varten. Tarkastusta varten tulee varata riittävästi aikaa. Tätä mieltä on kaksi viidestä isännöitsijästä.

”Se on molemmin puolinen, että isännöitsijätoimiston pitäisi saada kokoukset aikataulutettua sillä tavalla, että teillekin jää tarpeeksi aikaa suorittaa se tilintarkastus”

Kolme viidestä isännöitsijästä toteaa, että osa tilikauden tarkastuksesta olisi suotavaa toteuttaa juoksevasti jo tilikauden aikana. Näin voitaisiin keventää kevään kiireellisintä aikaa. Kolme viidestä isännöitsijästä on sitä mieltä, että tarkastusta tulisi ensisijaisesti suorittaa isännöitsijätoimiston tiloissa, jotta mahdollisten kysymysten esiintyessä tarkastaja voisi tiedustella asiaa suoraan isännöitsijältä. Yhden haastatellun mukaan ei ole eroa

tarkastetaanko yhtiö isännöitsijä toimiston tiloissa, vai jossain muualla. Helpommaksi koetaan tietenkin tilintarkastajan tulo isännöintitoimistolle. Yksi isännöitsijä mainitsee lisäksi perusteluna tarkastuksen suorittamiselle isännöitsijätoimiston tiloissa aineiston kuljettamiseen liittyvän turvariskin.

”että ne käy syksyllä tai marras-joulukuussa läpi suurimmaan osan asioista ja kattoo sitten loput. Kyllä mä luulen, että se vähän nopeuttaa sitten sitä kevättä, koska se kevät on sitten tosi raju”

”Se on hirveän hankalaa se toimittaminen. Oikeastaan se on turvariskikin. Osa hakeekin tilintarkastajista. Sekin on aina sillä tavalla hankala, että jos sä tarvitset jotain pöytäkirjamappia sinä aikana niin sitten sulla ei ole sitä aineistoa”

Isännöitsijätoimistossa jossa työtä toteutetaan tiimeissä, olisi kirjanpidollisissa asioissa hyvä laittaa kopiona viestiä myös isännöitsijälle, jotta hän on tietoinen tilintarkastuksen aikana ilmenneistä mahdollisista ongelmakohdista. Tätä mieltä on kaksi viidestä isännöitsijästä. Yhden isännöitsijän mielestä ei ole tarpeellista lisätä isännöitsijää viestiketjuun, kun käsitellään kirjanpidossa ilmeneviä virheellisyyksiä. Asia muuttuu jos toimintakertomukseen tarvitsee suorittaa muutoksia

”Siinä mielessä voi olla hyvä, että voi olla sellainenkin tapaus että isännöitsijä ei edes tiedä kun kirjanpitäjä tekee sen tarkastuksen, että siellä on joku ongelma siellä tarkastuksen suorittamisessa”

Neljä viidestä isännöitsijästä arvostaa mahdollisuutta tiedustella jo tilikauden aikana kirjauksiin tai muihin liittyvistä asioista tilintarkastajan mielipidettä. Isännöitsijöiden mukaan ei ole järkevää jättää avoimia kysymyksiä selvitettäväksi kevään tilinpäätöskii-reiden keskelle. Kolme viidestä isännöitsijästä toteaa lisäksi arvostavansa henkilökohtaisuuden tunnetta tilintarkastuspalveluun liittyen. Yksi haastatelluista kertoo näkevänsä tilintarkastajan neuvoa antavana tahona, jonka ohjauksen kautta välttyään jatkossa samankaltaisilta virheellisyyksiltä.

”Mun mielestä on ollut ihanaa, että on voinut kysyä etukäteen, että meillä on nyt tällöinen ongelma että miten me tämä nyt tehtäisiin”

Kaksi viidestä isännöitsijästä on sitä mieltä, että kaikilla taloyhtiöillä tulisi olla tilintarkastusvelvollisuus. Haastatellut eivät näe perusteita sille, miten nykyinen tarkastusvelvollisuuden kokoraja on määritetty. Isännöitsijöiden mielestä tilintarkastus luo luottamusta ja turvaa kaikkien osapuolten välille. Tilintarkastajien määrää per tarkastus ei kuitenkaan tule kasvattaa.

”Me pyritään siihen, että olisi kaikilla ammattitarkastaja. Se luo turvallisuutta sekä asukkaille että isännöitsijälle, siihen me pyritään”

Isännöitsijöiden mukaan tilintarkastajat voisivat enemmän hyödyntää sähköisen materiaalin olemassaoloa. Haastateltavan mukaan voisi olla hyvä jos tarkastusta siirrettäisiin kokonaisuudessaan enemmän sähköisen tarkastuksen piiriin. Tämä vähentäisi aineiston liikuttelun tai henkilöiden liikkumisen tarvetta. Tätä mieltä on kaksi viidestä haastatellusta. Yksi haastatelluista ehdottaa, että tilintarkastajan tulisi pitää tilaisuuksia, jossa ajankohtaisista aiheista voitaisiin keskustella. Toinen isännöitsijä ei kuitenkaan näe tarvetta tämän tyyllisille tilaisuuksille. Kyseisen isännöitsijän mukaan kirjanpitoapuoli kouluttaa itseään. Kaksi haastatelluista isännöitsijöistä pohtii lisäksi tulisiko tilintarkastajan antaa tarkempi selvitys tekemästään tarkastustyöstä. Selvityksen tuoma lisäarvo jää kuitenkin epäselväksi.

Viimeinen kehitysajatus liittyy johdon vahvistuskirjeeseen, josta mainitsee yksi isännöitsijä. Isännöitsijän mukaan johdon vahvistuskirje aiheutti ongelmia viime keväänä. Isännöitsijä kertoo, ettei aiheesta ei ollut informoitu riittävästi jolloin allekirjoitusvelvollisuus tuli yllätyksenä. Koska johdon vahvistuskirjeeseen oli vaadittu hallituksen puheenjohtajan nimi, oli näiden saaminen aikataulujen puitteissa erittäin työlästä.

”Kaikista paras olisi silloin, että se tulee siihen tilinpäätöspakettiin mukaan, että se olisi vaan valmiina kaikilla tilintarkastustoimistossa, että silloin kun allekirjoitetaan tilit niin siinä olisi se teksti ja siihen panisi puheenjohtaja siten nimen kun se menee nyt”



Tulevaa menettelyä tulee kehittää siten, että mahdollisesti tarvittava johdon vahvistuskirje tulee toimittaa hyvissä ajoin, esim. tilinpäätöksen allekirjoituksen yhteyteen. Viimekeväästä menettelyä pidettiin askeleena taaksepäin varsinkin kun isännöitsijällä ei ollut valtuuksia allekirjoittaa kyseistä vahvistuskirjettä.

## 7 Pohdinta

Tutkimuksen ensimmäinen teema käsitteli tilintarkastusta yleisellä tasolla. Isännöitsijöitä pyydettiin määrittelemään tilintarkastus sekä tilintarkastuksen tavoite. Lisäksi haastateltuja pyydettiin kertomaan, ketkä hyötyvät tilintarkastuksesta, sekä milloin asunto-osakeyhtiö on tilintarkastusvelvollinen. Teeman yhteydessä tiedusteltiin myös haastateltujen näkemyksiä siitä, kenen vastuulla on taloyhtiön tilinpäätöksen oikeellisuus. Tulosten perusteella niin isännöitsijät kuin teoreettinen viitekehyskin määrittelevät tilintarkastuksen ensisijaisesti tilintekovelvollisuuden täyttämisen arvioimiseksi. Isännöitsijöiden määritelmässä korostuu kirjanpidon ja hallinnon oikeellisuuden arvioiminen, mikä osaltaan kuvastaa isännöitsijöiden käytännön kokemusta tilintarkastuksesta. Tulosten perusteella voidaan siis todeta isännöitsijöiden ymmärtävän yleisellä tasolla, mistä tilintarkastuksessa on kysymys.

Isännöitsijöiden mukaan tilintarkastuksen tavoitteena on ensisijaisesti arvioida, onko tarkastettavan yhteisön asioita hoidettu kokonaisuudessaan asiaankuuluvalla tavalla. Isännöitsijöiden näkemys tilintarkastuksen tavoitteesta eriaa tulosten perusteella viitekehyksessä esitetystä, jossa todetaan sekä teorian, että tilintarkastuslain korostavan tilintarkastajan velvollisuutta lausua tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen oikeellisuudesta. Näin ollen voidaan todeta isännöitsijöiden odottavan tilintarkastuksen tuottavan kokonaisvaltaisesti tietoa tarkastettavan yhteisön asioista, joka ei sinällään kuulu tilintarkastajan toimenkuvaan. Kuten viitekehyksessä todetaan, tilintarkastajan tulee antaa lausuntonsa siitä, antaako tilinpäätös ja toimintakertomus olennaisilta osin oikeat ja riittävät tiedot yhteisön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Odotuskulua isännöitsijöiden ja teorian välillä osaltaan selittää se tosiasia, että tilintarkastajien kannanottojen laajuus on vaihtelevaa. Osa tarkastajista tuottaa pidemmälle vietyjä kannanottoja tarkastettavan yhteisön asioihin, mikä osaltaan on johtanut siihen, että asiakkaat ovat alkaneet olettaa tilintarkastuksen olevan kokonaisvaltaisempaa kuin se todellisuudessa on. Osa haastatelluista kuitenkin totesi, ettei oletta tilintarkastuksen kykenevän paljastamaan kaikkia virheellisyyksiä. Odotuskulun laajeneminen näkyy myös isännöitsijöiden pohtimissa, kenellä on vastuu tilinpäätöksen oikeellisuudesta. Tulosten perusteella enemmistö isännöitsijöistä on sitä mieltä, että vastuu tilinpäätöksen oikeellisuudesta kuuluu kaikille

osapuolille. Viitekehys taas korostaa yhteisön johdon vastuuta tuotetun tilinpäätöksen oikeellisuudesta, sillä tilintarkastus ei ole ensisijaisesti virheiden ja väärinkäytösten etsimistä. Tulosten perusteella olisikin tärkeää pyrkiä viestimään tehostetusti haastattelun kohderyhmälle, mikä tilintarkastuksen tavoite on, ja miten mahdolliset vastuukysymykset tosiasiallisesti jakautuvat. Tehostetulla viestinnällä edellä mainituista asioista voitaisiin vähentää mahdollisia ristiriitatilanteita.

Tulosten perusteella isännöitsijät mieltävät asunto-osakeyhtiön tilintarkastusvelvollisuuden määrittyvän asunto-osakeyhtiön huoneistolukumäärään perusteella. Viitekehysten perusteella asunto-osakeyhtiön tilintarkastusvelvollisuuden määrittymiseen vaikuttaa lisäksi se, mitä tilintarkastuslain (459/2007) 4§ on määritelty. Velvollisuuteen valita tarkastaja vaikuttaa lisäksi yhtiöjärjestyksen määräykset. Tulosten perusteella isännöitsijät eivät siis tiedosta tilintarkastuslain tai yhtiöjärjestyksen vaikutuksia velvollisuuteen valita tilintarkastaja. Isännöitsijöiden mielikuvaan tarkastusvelvollisuudesta vaikuttaa oletettavasti 1.7.2010 voimaan tullut asunto-osakeyhtiölaki, jossa kyseinen 30 huoneistoa on asetettu tilintarkastusvelvollisuuden kokorajaksi. Tulosten perusteella isännöitsijöille tulisi viestiä, mitkä muut tekijät vaikuttavat asunto-osakeyhtiön tilintarkastusvelvollisuuden muodostumiseen.

Niin isännöitsijät kuin viitekehyskin näkevät ensisijaisiksi hyötyjiksi suoritetusta tilintarkastuksesta taloyhtiön osakkaat. Välillisesti tilintarkastuksesta hyötyvät isännöitsijät ja isännöintitoimistot sekä muut sidosryhmät, kuten valtio verottajan ominaisuudessa. Tutkimuksen perusteella isännöitsijät kokevat saavansa tilintarkastajalta tukea ja ohjausta työnsä suorittamiselle tilikauden aikana ja tämän jälkeen. Koettu hyöty vaikuttaisi korreloivan myös isännöitsijöiden kokemukseen isännöitsijänä toimimisesta, jolloin nuoremmat isännöitsijät kokevat saavansa enemmän hyötyä tilintarkastajan mahdollisesta ohjauksesta. Isännöitsijöiden vastauksista voidaan tulkita myös isännöitsijöiden odottavan tilintarkastajan antavan tarvittaessa ohjausta ja neuvontaa mahdollisiin ongelma-asioihin. Käytännössä tätä varmasti tapahtuu, mutta ohjauksen ja neuvonnan tulee olla kuitenkin tasolla, joka turvaa tilintarkastajan riippumattomuuden suhteessa tarkastettavaan yhteisöön. Näin voidaan turvata objektiivisuuden säilyminen sekä tilintarkastuksen asema ensisijaisesti osakkaiden eli omistajien edunvalvojana.

Tutkimuksen toinen teema käsitteli tilintarkastuksen prosessia asunto-osakeyhtiössä. Isännöitsijöitä pyydettiin kertomaan, mitä heidän näkemyksensä mukaan sisältyy prosessin työvaiheisiin suunnittelu, toteutus ja raportointi. Tulosten perusteella isännöitsijät mieltävät suunnitteluvaiheen liittyvän ensisijaisesti tilintarkastuksen aikataulutuksen suunnitteluun. Viitekehyksen perusteella suunnittelun työvaiheisiin kuuluu asiakassuhteen hyväksyminen ja muiden alustavien suunnittelutoimenpiteiden suorittaminen, käsityksen muodostaminen asiakkaan toiminnasta ja toimintaympäristöstä sekä toimintaan liittyvistä riskeistä, analyttisten toimenpiteiden suorittaminen, olennaisuuden määrittäminen, tiedon hankkiminen väärinkäytösten arvioimiseksi, käsityksen muodostaminen asiakkaan sisäisestä valvonnasta, tilintarkastusriskin ja olennaisen virheellisuuden riskin arviointi sekä tilintarkastusstrategian ja tarkastussuunnitelman laatiminen. Isännöitsijöiden vastauksen ja viitekehyksen eroavaisuutta selittää se, että aikataulutuksen suunnittelu edustaa prosessin vaiheen voimakkaimmin isännöitsijöiden suuntaan näkyvää osa-aluetta. Osa haastatelluista mainitsi suunnitteluun liittyvän tilintarkastajan tiedustelua edeltä käsin taloyhtiön tilikauden aikaisista asioista tai hallinnon asiakirjoihin sekä taloyhtiön budjettiin tutustumista ennen varsinaista tarkastusta. Nämä edustavat tilintarkastajan tiedonhankintaa tarkastettavasta kohteesta. Tutkimuksen perusteella isännöitsijät eivät siis kokonaisuudessaan tiedosta tilintarkastajan tekemiä toimenpiteitä tilintarkastusprosessin suunnitteluvaiheessa, koska enin osa suunnitteluvaiheen osa-alueista on tarkastajan itsenäisesti suorittamia työvaiheita. Käytetyn viitekehysmallin osalta tulee myös huomioida se, että prosessia on kuvattu pk-yrityksen näkökulmasta, jolloin tarkastuksen suunnittelussa on eroavaisuuksia. Jotta kohderyhmän tietoisuutta suunnitteluvaiheen työn sisällöstä voitaisiin lisätä, tulee tarkastajien aktiivisemmin viestiä työnsä sisällöstä kohderyhmän edustajille.

Viitekehyksen perusteella tilintarkastuksen toteutusvaiheessa suoritetaan suunnitteluvaiheessa määritellyt tilintarkastustoimenpiteet. Tulosten mukaan isännöitsijät näkevät toteutusvaiheen ensisijaisesti kirjanpidon ja hallinnon läpikäymiseksi. Viitekehyksen mukaan tilintarkastus käsittää lisäksi yhteisön tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tarkastamisen. Tulosten mukaan isännöitsijöiden näkemys kirjanpidon ja hallinnon tarkastamisen sisällöstä vastaa viitekehyksessä esitettyä. Se, etteivät isännöitsijät erikseen mainitse tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tarkastamista liittyyneeseen siihen, että tilinpäätös ja toimintakertomus luodaan tilikauden kirjanpidon ja hallinnon perusteella. Se,

ettei haastattelujoukko osaa nimetä tarkastuksen osa-alueita, ei suoraan merkitse, etteivät he tiedostaisi näiden osa-alueiden olemassaoloa. Viitekehyksessä on kuitenkin korostettu toimintakertomuksen merkitystä sen ollessa monelle taloyhtiön osakkaalle merkittävin keino saada tietoa taloyhtiön asioista, joten sikäli on mielenkiintoista, etteivät haastatellut yhtä lukuun ottamatta mainitse tätä tarkastuksen osa-alueeksi. Muilta osin voidaan todeta isännöitsijöiden näkemysten toteutusvaiheen tarkastuksen kohteista vastaavan viitekehyksessä esitettyä. Isännöitsijöiden mielikuviiin toteutusvaiheen sisällöstä vaikuttanee yhteistyö eri tilintarkastajien kanssa. Koska jokainen tilintarkastus suoritetaan tarkastajan määrittelemät painopisteet huomioiden, muodostuu tilintarkastajien tekemän työn välille eroavaisuuksia. Tämä osaltaan vaikuttaa siihen, miten isännöitsijöiden näkemys toteutusvaiheen sisällöstä vaihtelee. Lisäksi tutkimuksen perusteella voidaan todeta, että isännöintitoimistoissa, joissa isännöintiä suoritetaan tiimeissä, ei kaikki tieto tilintarkastajan ja tiimin välillä välttämättä tavoita isännöitsijää. Tämä osaltaan kaventaa isännöitsijöiden näkemystä tarkastuksen mahdollisista kohteista.

Tutkimuksen perusteella isännöitsijöiden mielestä tilintarkastusprosessin raportointivaihe käsittää ensisijaisesti tilintarkastuskertomuksen laatimisen ja tilinpäätökseen hyväksymismerkinnän tekemisen. Mikäli tilintarkastaja on havainnut virheellisyyksiä tarkastuksensa aikana, laatii hän tilintarkastusmuistion tai pöytäkirjan havaintojen vakaavuuden perusteella. Viitekehyksen mukaan raportointivaihe sisältää lisäksi tilintarkastajan arvion tilintarkastusevidenssin riittävydestä, tilintarkastushavaintojen kokonaisarviointia, kommunikaatiota hallintoelinten kanssa sekä tilintarkastuksen dokumentaation loppuunsaattamisen. Tulosten perusteella isännöitsijät tiedostavat raportointivaiheen ulospäin suuntautuvat toimenpiteet lukuun ottamatta kommunikaatiota hallintoelinten kanssa. Havainto on mielenkiintoinen, sillä tilintarkastuksen teoria olettaa tarkastajan keskustelevan tarkastamansa yhteisön edustajan kanssa tarkastuksen havainnoista ja annetun kertomuksen perusteita. Ilmiö voinee liittyä tilintarkastajien eriävään tapaan raportoida tarkastustyönsä tuloksista tarkastamilleen yhteisöille. Tulosten perusteella voidaan todeta, että isännöitsijöiden tietoja tulisi täydentää raportointivaiheeseen liittyen. Tutkimuksen tekijälle muodostui lisäksi tutkimuksen aikana vaikutelma siitä, etteivät haastatellut yleisesti ottaen tiedosta tilintarkastuskertomuksessa esitettyjä asioita, vaan tilintarkastuskertomuksen raportti koetaan vaikeaselkoisena. Tästä seurauksena on se, että asioiden oikeellisuutta arvioidaan pitkälti sen perusteella, onko tarkastajalla

muuta raportoitavaa tarkastustyönsä havainnoista. Raportoinnin vaikeaselkoisuutta todentaa osaltaan myös se, että vain yksi haastatelluista keskusteli tilintarkastuskertomuksen mahdollisesta mukauttamisesta. Raportointiin liittyvät käsitteet vaikuttaisivat olevan kohderyhmän mielestä hankalasti ymmärrettäviä, ja jotta tarkastuksen raportointia voitaisiin tehostaa, tulisi raportointia havaintojen perusteella muokata ymmärrettävämpään esitystapaan.

Tutkimuksen tämän osion tavoitteena oli siis selvittää, miten isännöitsijät ymmärtävät asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen sisältöä. Yhteenvetona voidaan todeta isännöitsijöiden tuntevan tilintarkastusprosessin työvaiheiden sisältöä yleisellä tasolla. Tutkimuksen mukaan isännöitsijöillä vaikutti olevan myös kohtalaisen hyvä mielikuva siitä, mitä mahdollisia tarkastuksen osa-alueita tilintarkastaja painottaa varsinaista tarkastustyötä suorittaessaan. Ammatillisessa mielessä on selvää, ettei haastattelun kohdejoukosta ilman tilintarkastusaiheisia opintoja voidakaan olettaa saatavan syvällisempiä vastauksia tilintarkastukseen liittyen. Edellä esitetyn mukaisesti tutkimus on kuitenkin osoittanut isännöitsijöillä olevan osittain puutteellisia sekä jopa virheellisiä tietoja asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksesta. Tämän perusteella isännöitsijöiden tietoja tilintarkastuksesta tulisikin pyrkiä lisäämään. Kuten tutkimuksen kohderyhmän valintaperusteissa esitetään, isännöitsijät ovat taloyhtiöiden kannalta keskeinen taho, joka osaltaan toimii myös tilintarkastajan ja taloyhtiöiden välisenä viestintäkanavana. Varmistumalla siitä, että isännöitsijöillä on riittävät tiedot tilintarkastukseen liittyen, isännöitsijät voisivat tehokkaammin viestiä osakkaille ammattitilintarkastajan suorittaman työn sisältöä sekä ehkäistä mahdollisten ristiriitatilanteiden muodostumista taloyhtiön osakkaiden ja tarkastajan välille. Isännöitsijöiden tietojen lisääminen siis osaltaan edesauttaisi myös taloyhtiön osakkaiden tietojen lisäämistä tarkastuksesta, mikä mahdollisesti johtaisi siihen, että osakkaat kykenisivät asiantuntevammin arvioimaan ammattitarkastajan tuomia hyötyjä suhteessa toiminnantarkastukseen. Isännöitsijöitä varten voitaisiin järjestää esimerkiksi kutsutilaisuus, jossa tilintarkastajat esittelisivät tarkemmin työnsä sisältöä sekä tarjoamaansa lakisääteisen tilintarkastuksen tuomaa lisäarvoa. Tilintarkastusaiheisia luentoja voitaisiin myös integroida tehokkaammin isännöintitutkintokoulutuksiin, jolloin isännöitsijöiden tietoihin voitaisiin vaikuttaa jo koulutusvaiheessa. Muutoksen aikaansaaminen isännöitsijöiden tiedoissa tilintarkastuksesta vaatii aktiivisuutta ennen kaikkea

tilintarkastajan ammattiryhmältä. Kokonaisuudessaan tietojen lisääminen palvelisi kuitenkin tilintarkastuksen kaikkia osapuolia.

Tutkimuksen viimeinen teema käsitteli isännöitsijöiden kehittämisajatuksia tilintarkastuspalveluun liittyen. Tärkeimmäksi kehitysjatukseksi isännöitsijät nostivat tarkastusten aikataulutusten tehostamisen. Isännöitsijät kokivat, että varsinkin viime keväänä suoritettut tarkastukset menivät aikataulullisesti liian tiukalle, jolloin yhtiökokouskutsut jouduttiin laittamaan liikkeelle ilman tilintarkastuskertomuksia. Viime kevään osalta aikataulutusten ongelmiin on varmasti vaikuttanut uusi asunto-osakeyhtiölaki, jonka perusteella yhtiökokouskutsut on lähetettävä viimeistään kaksi viikkoa ennen yhtiökokouspäivää. Ilmeisesti uuden lain vaatimuksia ei oltu riittävässä määrin huomioitu tarkastustyön aikataulutuksessa, jolloin isännöitsijöiden kertoman mukaisia tilanteita on päässyt muodostumaan. Tulosten perusteella voidaan kuitenkin todeta, etteivät aikataulutuksiin liittyvät ongelmat olleet vain tarkastajiin liittyviä ongelmia. Tilintarkastajille tulee antaa riittävästi aikaa tarkastuksen laadukkaaseen suorittamiseen, kuten osa haastatelluista totesikin. Näin ollen muuttuneen asunto-osakeyhtiölain vaatimuksia ei osattu huomioida myöskään isännöitsijätoimistoissa riittävässä määrin. On ilmeistä, että suoritettavien tilintarkastusten osalta aikataulutusta tulee tehostaa tarkastajien ja isännöitsijätoimistojen yhteistyötä tehostamalla. Näin voidaan edesauttaa tarkastustyön valmistumista toivotuissa aikarajoissa. Isännöitsijöiden toiveena yleisesti ottaen oli, että tarkastus olisi valmiina kolme viikkoa ennen yhtiökokousta, jolloin heillä olisi aikaa suorittaa tarvittaessa tarkastuksessa havaittujen virheellisyyksien korjaaminen. Yhtenä tehostamistoimenpiteenä voisi toimia tarkastusten suorittaminen osin jo tilikauden aikana. Samaa toivoivat myös haastatellut isännöitsijät. Osittaisella tarkastuksella voitaisiin helpottaa keväälle ajoittuvaa ruuhkaa, kun tiedossa olevista tarkastettavista yhteisöistä olisi käyty tiettyjä osioita läpi jo tilikauden aikana. Tilikauden aikana voitaisiin taloyhtiöiden kohdalla tarkastaa esimerkiksi yhtiökokousten pöytäkirjoja sekä tarkastushetkeen asti pidettyjen hallituskokousten pöytäkirjat, yhtiöiden vastikekannon sujuvuus sekä kirjanpidon tositemateriaalia. Yhteistoimintaa tehostamalla voitaisiin siis luoda lisäarvoa kaikille osapuolille sekä osaltaan parantaa ennen kaikkea taloyhtiöiden osakkaiden saaman palvelun laatua.

Tutkimuksen mukaan isännöitsijät arvostavat mahdollisuutta tiedustella tilintarkastajalta jo tilikauden aikana tilinpäätöksiin vaikuttavien toimenpiteiden oikeellisuutta. Kokonaisuuden kannalta lieneekin järkevää, että tilintarkastajat tarjoaisivat asiakkailleen mahdollisuuden tiedustella tilinpäätöksiin vaikuttavien toimenpiteiden oikeellisuutta juoksevasti jo tilikauden aikana. Tämän tyyllisen konsultaatiopalvelun olemassaolo osaltaan parantaa tarkastuspalvelun laatua sekä vaikuttaa asiakassuhteiden kehittymiseen positiivisesti. Neuvontapalvelu luo myös henkilökohtaisuuden tunnetta, jota enemmistä haastelluista kertoikin arvostavansa. Mikäli tämän tyyllistä konsultaatiopalvelua alettaisiin harjoittaa myös laajemmissa määrissä, tulisi palvelua suunnitella muistaa tilintarkastajan riippumattomuuden vaaliminen. Tilintarkastajat eivät näin ollen voine antaa liian pitkälle vietyä konsultaatiota tilinpäätösten laadintaan, joka tulee viestiä isännöitsijöille. Näin voitaisiin myös kaventaa odotuskulua tilintarkastuspalveluun liittyen.

Viimeinen keskeinen kehittämisajatus liittyy ISA 580 mukaiseen johdon vahvistuskirjeeseen, jota on sovellettu 15.12.2009 jälkeen alkaneisiin tilikausiin. Standardin mukaan tilintarkastajan tulee pyytää johdolta kirjallinen vahvistusilmoitus, missä yhteisön johto toteaa antaneensa tarkastajalle kaikki relevantit tiedot, joilla on vaikutusta tilinpäätöksen laadintaan. Vahvistuskirjeessä varmennetaan myös kaikkien tilikaudelle kuuluvien tapahtumien sisältyminen yhteisön tilinpäätökseen. Tulosten perusteella johdon vahvistuskirjeen käytänteissä on ilmennyt viime keväänä ongelmia. Aiheen nosti esille vain yksi isännöitsijä, mikä osaltaan kertoo vahvistuskirjeiden hitaasta käyttöönotosta tilintarkastajien parissa. Johdon vahvistuskirje tulee kuitenkin jatkossa vaatia, jotta tilintarkastaja voisi todeta tarkastuksen toteutetuksi ISA-standardien mukaisesti. Tutkimuksen perusteella merkittävin ongelma johdon vahvistuskirjeessä liittyi siihen, ettei niistä ollut riittävässä määrin tiedotettu isännöitsijätoimistoihin. Oikein sovellettuna johdon vahvistuskirjeen voidaan kuitenkin sanoa selventävän osapuolien vastuuta sekä osaltaan tehostavan yhteisön johdon halua ilmoittaa kaikki oleelliset tilikauden aikaiset tapahtumat. Asunto-osakeyhtiöiden kohdalla johdon vahvistuskirjeisiin liittyvää käytäntöä tulisi ilmeisestikin pyrkiä ensisijaisesti kehittämään siihen suuntaan, että operatiivisena johtajana toimiva isännöitsijä voisi allekirjoittaa vahvistuskirjeen. Käytännettä voisi sikälikin pitää järkevänä, että taloyhtiön hallituksessa istuu usein maallikoita, joilla ei ole riittävää asiantuntemusta arvioimaan tuotetun tilinpäätösinformaation oikeellisuutta. Johdon vahvistuskirjeisiin liittyvät käytänteet olisi suotavaa keskustella isännöitsijätoimistojen



kanssa selviksi mahdollisimman nopealla aikataululla, jotta johdon vahvistuskirjeiden yleistyessä ne osattaisiin jo sujuvasti käsitellä osana taloyhtiössä toteutettavaa tilintarkastusprosessia.

## **7.1 Jatkotutkimusaiheet**

Jatkotutkimusaiheiksi tutkija ehdottaa asunto-osakeyhtiön tilintarkastajien keskeisten tarkastuskohteiden selvittämistä. Tilintarkastuksen teoria esittelee laaja-alaisesti, mitä mahdollisia tarkastuksen kohteita tilintarkastaja painottaa tarkastustyötä suorittaessaan. Koska jokainen suoritettava tilintarkastus perustuu tilintarkastajan ammatilliseen osamiseen perustuviin valintoihin, voitaisiin tutkimuksen kautta luoda näkökulmaa siihen, mitkä tarkastuksen kohteet asunto-osakeyhtiössä ovat tilintarkastajien mielestä keskeisimpiä. Saatuja tuloksia voitaisiin sitten verrata tämän tutkimuksen tuloksiin ja arvioida asiakaskunnan ja tilintarkastajien välillä vallitsevan odotuskuilun laajuutta. Mielenkiintoisena tutkimusaiheena voidaan pitää myös nyt suoritettun tutkimuksen kaltaista selvitystä isännöitsijöiden tiedoista soveltuvan ajanjakson jälkeen. Uudelleen suoritettava tutkimus olisi mielenkiintoista kohdistaa esimerkiksi jonkin tietyn isännöintiyrityksen isännöitsijöille, joille yhtiön tilintarkastaja tai tilintarkastajat olisivat pitäneet tietyn määrän tilintarkastusaiheista koulutusta. Viimeisenä jatkotutkimusaihe-ehdotuksena on yleistyviin johdon vahvistuskirjeisiin liittyvä selvitys. Selvityksen tavoitteena olisi luoda kuvaa siitä, miten johdon vahvistuskirjettä tulisi parhaiten tuoda ammattikunnan tietoisuuteen. Selvityksen avulla tilintarkastusala voisi tehokkaammin vastata asiakaskunnan tiedon tarpeeseen.

## **7.2 Tutkimuksen luotettavuus**

Tutkimuksen tavoitteena oli siis selvittää, miten ammatti-isännöitsijät ymmärtävät tilintarkastuksen sisällön sekä miten isännöitsijät toivoisivat tilintarkastuspalvelua kehitettävän. Työn rajaaminen yhteen ammattikuntaan selkeytti tutkimuksen toteuttamista ja edesauttoi tutkimuksen kokonaisuuden hallintaa. Tutkimuksesta saatuja tuloksia voidaan pitää realistisina sekä yleistettävänä. Yleistettävyyden perusteeksi voidaan katsoa riittävän suturaation muodostuminen valitulla haastattelujoukolla. Tutkijan mielestä haastattelujoukon kasvattaminen ei olisi merkittävästi monipuolistanut saatuja vastauksia. Lisäksi kun vielä huomioidaan isännöitsijöiden koulutuksiin sisältyvän tilintarkas-

tusaiheisen opetuksen vähäisyys, ei haastateltavilta voitaneakaan odottaa yksityiskohtaisia tietoja tarkastuksen sisällöstä. Tutkimukselle asetettua rajausta ja ongelmanasettelua voidaan siis tutkijan mielestä pitää esitettyjen tulosten valossa onnistuneena.

Tutkimusta varten tutkija perehtyi laaja-alaisesti keskeiseen tilintarkastusaiheiseen lähdemateriaaliin. Viitekehukseen valikoitui teokset, joita tutkija piti kaikkein oleellisimpina tutkittavan aiheen kannalta. Kansainvälisiä tutkimuksia hyödynnettiin ensisijaisesti käsiteltäessä tilintarkastukseen liittyvää odotuskulua. Tutkimuksen viitekehys muodostaa selkeän perustan suoritetulle tutkimukselle ja toimi perusteena myös tutkimuksen tulosten analyysivaiheessa. Tutkimuksen viitekehys siis auttoi osaltaan tutkijaa jäsentämään tutkimuksesta saatua tietoa ja loi tutkimuksen raportille loogisen kokonaisuuden. Tutkijan esioletuksena tutkittavasta aiheesta oli, ettei haastattelun kohderyhmällä olisi yksityiskohtaisia tietoja tilintarkastuksen prosessista. Tutkimuksen tulosten perusteella oli kuitenkin miellyttävää tiedostaa kohderyhmän tunnistavan paljon oleellisia taloyhtiön tilintarkastukseen liittyviä tekijöitä. Tutkimuksen tulokset myös paljastivat tiedon puutteita osa-alueilla, joita tutkija ei ollut alustavissa pohdinnoissa huomionnut ollenkaan. Käytettyä lähdeaineistoa voidaan pitää ajantasaisena ja riittävän monipuolisena tutkimuksen tavoitteet huomioiden.

Aineistonkeruu sujui tutkijan oletusten mukaisesti. Tutkimukseen haastatellut isännöitsijät osallistuivat mielellään tutkimukseen tiedostaessaan mahdollisuuden esittää kehitysajatuksiaan. Tärkeätä oli myös viestiä tutkimukseen osallistuneille isännöitsijöille aidosta mielenkiinnosta selvittää heidän ajatuksiaan sekä näkemyksiään tilintarkastuksesta. Tutkimusta varten luodut haastattelun teemat olivat toimivia, vaikkakin teemojen yleisluontoisuuden vuoksi tutkija joutui ajoittain selventämään haastateltavalle teeman sisältöä. Tätä menettelyä voidaan kuitenkin pitää teemahaastatteluille soveltuvana käytänteenä. Haastattelutilanteet onnistuttiin rauhoittamaan siten, ettei haastattelutilanteissa ollut häiriötekijöitä. Haastattelutilanteissa tutkija pystyi luomaan luottamuksen tutkijan ja haastateltavan välille, joka osaltaan edesauttoi haastattelutilanteiden sujuvuutta. Käytetty nauhoituslaitteisto toimi hyvin ja aineiston tallentamisessa ei ollut ongelmia. Tutkimukseen valitun otannan kokoa voidaan pitää riittävänä ja onnistuneena niin työkokemuksen kuin sukupuoli- ja sukupuolijaonkin osalta. Keskeisenä kriteerinä haastateltaville oli isännöintitutkimuksen suorittaminen, joka kaikkien haastateltujen osalta täyttyi.

Käytettyä analyysimenetelmää voidaan pitää tutkimuksen aineistolle soveltuvana ja analyysimenetelmän kautta tutkimuksen tulokset ovat toistettavissa. Suoritettu tutkimus vastaa esitettyihin tutkimuskysymyksiin ja edellä esitetyn mukaisesti voidaan todeta tutkimuksen saavuttaneen tavoitteensa. Tutkimuksen pohdintaosiossa on käsitelty tutkimuksen keskeisimpiä tuloksia sekä esitetty mahdollisia toimenpide-ehdotuksia. Tutkimuksen tuloksia voidaan hyödyntää tilintarkastustoimistojen kehittäessä yhteistyötään isännöintitoimistojen kanssa. Tuloksia voidaan hyödyntää myös mahdollisten jatkotutkimusten aineistossa. Tutkimus valmistuu tutkijan asettaman aikataulun puitteissa. Tutkimuksen eettisyys on huomioitu haasteltujen anonymiteetin säilyessä esitetyissä tuloksissa. Tutkija on noudattanut tutkimuksen raportoinnissa Haaga-Helian raportointiohjeistusta.

## Lähteet

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599

Blummé, N. 2008. Osakeyhtiön tilintarkastus. Talentum. Keuruu.

Etelämaa, J. 2007 Taloyhtiön tilintarkastus. 2. p. Kiinteistöalan Kustannus, Gummerus Kirjapaino Oy.

Eerola, I. 2010. Uusi asunto-osakeyhtiölaki. Opinnäytetyö. Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

Eskola, J & Suoranta, J. 1998. Johdatus laadulliseen tutkimukseen. Vastapaino. Tampere.

Finlex 2010.

Halonen, K., Steiner M, 2010. Tilintarkastusprosessi käytännössä. WSOY. Helsinki.

Hirsjärvi, S. & Hurme, H. 2001. Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Yliopistopaino. Helsinki.

Hirsjärvi, S., Remes, P. Sajavaara, P. 2004. Tutki ja kirjoita. Tammi. Helsinki.

Horsmanheimo, P., Kaisanlahti, T., Steiner, M. 2007. Tilintarkastuslaki- kommentaari. WSOY. Helsinki.

Hormanheimo, P., Steiner, M. 2008. Tilintarkastus –asiakkaan opas. WSOYpro. Helsinki.

HTM-tilintarkastajat Ry. Kansainvälisten tilintarkastusstandardien soveltamisohje pienten ja keskisuurten yhteisöjen tilintarkastuksiin. HTM-info Oy. Helsinki.

Kilan yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta 7.12.2010. Työ- ja elinkeinoministeriö.

Kirjanpitoasetus 30.12.1997/1339

Koh, H.C., Woo, E. 1998. The expectation gap in auditing. Managerial auditing Journal. 13/3. 147-154.

Laki asuintalovarauksesta verotuksessa 28.11.1986/846

Mäkelä, K. 1998. Kvalitatiivisen aineiston analyysi ja tulkinta. Gaudeamus. Saarijärvi.

Osakeyhtiön tilinpäätösmalli

Papadakis, G., Edrich, J. 2003. Closing the audit expectation gap. Accountancy SA April. p. 1-4.

Peltola, R. 1992. Asunto-osakeyhtiön hallinto ja tilintarkastus. Gummerus kirjapaino Oy. Jyväskylä.

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

Saarinen, O. 2005. Tilintarkastaja ja odotuskuilu. Tilintarkastus-Revision 3/2005. s 4-5.

Salin, M.2008. Asunto-osakeyhtiön kirjanpito- ja verokirja. Edita Prima. Helsinki.

Shaikh, J., Talha, M 2003. Credibility and expectation gap in reporting on uncertainties. Managerial Auditing Journal. 18/6/7. p. 517–529.

Suulamo, A. 2010. Asunto-osakeyhtiön ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli. Suulamo. Helsinki.

Taloushallinnon säädökset

Tilintarkastusalan standardit ja suositukset 2008. KHT-Media Oy. Helsinki.

Tilintarkastuslaki 13.4.2007/459

Tomperi, S. 2009. Tilintarkastus. Normeista käytäntöön. Edita. Helsinki.

Tomperi, S.2009. Yritysverotus ja tilinpäätössuunnittelu. WSOY. Helsinki.

Tuomi, J., Sarajärvi, A. 2002. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. Tammi. Helsinki.

Tähtinen, I. 2010. Asunto-osakeyhtiöiden toiminnantarkastus- tietoa ongelmista. Vuoristopaino. Helsinki.

Valtioneuvoston asetus tilintarkastuksesta 28.6.2007/735

Vahtera, V. 2010. Toiminnantarkastus korvaa maallikotarkastuksen yhdistyksissä ja asunto-osakeyhtiöissä. Tilisanomat 6/2010. 34-37.

## Liitteet

Liite 1. Kiinteistön esimerkkitulo-laskelma. ( Suulamo 2010, 164.)

	1.1.2010–31.12.2010	1.1.2010–31.12.2010
<b>TULOSLASKELMA</b>		
Kiinteistön tuotot	0,00	0,00
Vastikkeet	0,00	0,00
Vuokrat	0,00	0,00
Käyttökorvaukset	0,00	0,00
Muut kiinteistön tuotot	0,00	0,00
Kiinteistön tuotot yht.	0,00	0,00
Luottotappiot ja oikaisuerät	0,00	0,00
Kiinteistön hoitokulut		
Henkilöstökulut	0,00	0,00
Hallinto	0,00	0,00
Ulkoilualueiden hoito	0,00	0,00
Siivous	0,00	0,00
Lämmitys	0,00	0,00
Vesi ja jätevesi	0,00	0,00
Sähkö ja kaasu	0,00	0,00
Jätehuolto	0,00	0,00
Vahinkovakuutukset	0,00	0,00
Vuokrat	0,00	0,00
Kiinteistövero	0,00	0,00
Korjaukset	0,00	0,00
Muut hoitokulut	0,00	0,00
Kiinteistön hoitokulut yht.	0,00	0,00
<b>KÄYTTÖKATE/HOITOKATE</b>	0,00	0,00
Poistot ja arvonalentumiset		
Rakennuksista ja rakennelmista	0,00	0,00
Rahoitustuotot ja –kulut		
Korkotuotot	0,00	0,00
Muut rahoitustuotot	0,00	0,00
Rahastosiirrot pääomavastikkeista	0,00	0,00
Korkokulut	0,00	0,00
Muut rahoituskulut	0,00	0,00
Rahoitustuotot ja kulut yht	0,00	0,00
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>	0,00	0,00

## Liite 2. Lainaosuuslaskelma

### LAINAOSUUSLASKELMA x.x.201x

#### TILIKAUDEN TUOTOT x.x.201x asti

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

#### TILIKAUDEN KULUT x.x.201x asti

Korkokulut	0,00	
Muut rahoituskulut	0,00	
Lainanlyhennykset	0,00	<u>- 0,00</u>
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ TILIKAUDELTA		+/- 0,00
EDELLISELTÄ TILIKAUDELTA SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		+/- 0,00
LAINAPÄÄOMA x.x.201x		<u>0,00</u>
LAINARASITUS YHTEENSÄ		0,00

LAINASTA VASTAAVAT YKSIKÖT (os/m<sup>2</sup>) 0 kpl

LAINARASITUS PER VELALLINEN YKSIKKÖ 0,00

#### HUONEISTON LAINAOSUUS

os/m<sup>2</sup> x lainarasitus/yksikkö 0,00



Liite 3a. Kiinteistön tase vastaavaa (Suulamo 2010, 96-97.)

	Tilinpäätös	Edellinen tilinpäätös
<b>Vastaavaa</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	0,00	0,00
Muut pitkävaikutteiset menot	0,00	0,00
Ennakkomaksut	0,00	0,00
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Omistuskiinteistöt	0,00	0,00
Kiinteistöjen vuokraoikeudet	0,00	0,00
Rakennukset ja rakennelmat		
Omistusrakennukset ja –rakennelmat	0,00	0,00
Rakennusten ja rakennelmien vuokraoikeudet	0,00	0,00
Koneet ja kalusto	0,00	0,00
Muut aineelliset hyödykkeet	0,00	0,00
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	0,00	0,00
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	0,00	0,00
Muut saamiset	0,00	0,00
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
Saamiset		
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	0,00	0,00
Lainasaamiset	0,00	0,00
Muut saamiset	0,00	0,00
Maksamattomat osakkeet ja osuudet	0,00	0,00
Siirtosaamiset	0,00	0,00
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	0,00	0,00
Lainasaamiset	0,00	0,00
Muut saamiset	0,00	0,00
Maksamattomat osakkeet/osuudet	0,00	0,00
Siirtosaamiset	0,00	0,00
Rahoitusarvopaperit		
Muut osakkeet ja osuudet	0,00	0,00
Muut arvopaperit	0,00	0,00
Rahat ja pankkisaamiset	0,00	0,00
<b>Vastaavaa yhteensä</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Liite 3b. Kiinteistön tase vastattavaa (Suulamo 2010, 98-99.)

	Tilinpäätös	Edellinen tilinpäätös
Vastattavaa		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	0,00	0,00
Osakeanti	0,00	0,00
Rakennusrahasto	0,00	0,00
Arvonkorotusrahasto	0,00	0,00
Käyvän arvon rahasto	0,00	0,00
Uudelleenarvostusrahasto		
Muut rahasto	0,00	0,00
Lainan lyhennysrahasto	0,00	0,00
Perusparannusrahasto	0,00	0,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	0,00	0,00
Muut rahastot	0,00	0,00
Edellisten tilikausien voitto (Tappio)	0,00	0,00
Tilikauden voitto (tappio)	0,00	0,00
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Poistoero	0,00	0,00
Vapaaehtoiset varaukset		
Asuintalovaraukset	0,00	0,00
Muut vapaaehtoiset varaukset	0,00	0,00
PAKOLLISET VARAUKSET		
Muut pakolliset varaukset	0,00	0,00
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainaat rahoituslaitoksilta	0,00	0,00
Pääomalainat	0,00	0,00
Saadut ennakot	0,00	0,00
Ostovelat	0,00	0,00
Muut velat	0,00	0,00
Siirtovelat	0,00	0,00
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	0,00	0,00
Saadut ennakot	0,00	0,00
Ostovelat	0,00	0,00
Muut velat	0,00	0,00
Siirtovelat	0,00	0,00
Vastattavaa yhteensä	0,00	0,00

**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	
Satunnaiset tuotot	0,00	
Luottotappiot ja oikaisuerät	<u>+/- 0,00</u>	0,00

**HOITOKULUT**

Hoitokulut	0,00	
Korkokulut	0,00	
Muut rahoituskulut	0,00	
Satunnaiset kulut	0,00	
Välittömät verot	0,00	
Aktivoidut hankinnat ja korjaukset	0,00	
Luottolimitin käytön vähennys	0,00	
Muut lainojen lyhennykset	0,00	<u>- 0,00</u>
		0,00

HANKEOSUUSUORITUKSET 0,00

LUOTTOLIMITIN KÄYTÖN LISÄYS 0,00

MUUT LAINOJEN NOSTOT 0,00

OSAKEPÄÄOMAN MAKSULLINEN KOROTTAMINEN 0,00

MUUT OMAN PÄÄOMAN MAKSULLISET Sijoitukset 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
		<u>0,00</u>
HANKEOSUUSSUORITUKSET (erityis- vastike)		0,00
LAINOJEN NOSTOT (erityisvastike)		0,00
MUUT OMAN PÄÄOMAN MAKSULLISET SIJOI- TUKSET		0,00
ERITYISVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		+/- 0,00
EDELLISTEN TILIKAUSIEN ERITYISVASTIKE- JÄÄMÄ		+/- 0,00
<b>SIIRTYVÄ ERITYISVASTI- KEYLI/ALIJÄÄMÄ</b>		<b>+/- 0,00</b>
<b>RAHOITUS</b>		
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
		<u>0,00</u>
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		+/- 0,00
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKE- JÄÄMÄ		+/- 0,00
<b>SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTI- KEYLI/ALIJÄÄMÄ</b>		<b>+/- 0,00</b>
<b>KOKONAISJÄÄMÄ</b>		<b>+/- 0,00</b>
<b>TARKISTUS KIRJANPITOON</b>		
Hoitovastikeyli/alijäämä		+/- 0,00
Erityisvastikeyli/alijäämä		+/- 0,00
Pääomavastikeyli/alijäämä		+/- 0,00
Kokonaisjäämä		<u>+/- 0,00</u>
Rahoitusomaisuus		0,00
- Lyhytaikainen vieras pääoma	0,00	
./.. Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset	- 0,00	- 0,00
Taseen rahoitusasema		<u>+/- 0,00</u>
	Erotus	0,00

## Liite 5. Haastattelurunko

### 1. Tilintarkastus

- Määrittele omin sanoin tilintarkastus.
- Milloin asunto-osakeyhtiö on tilintarkastusvelvollinen?
- Mikä on tilintarkastuksen tavoite?
- Ketkä hyötyvät tilintarkastuksesta?

### 2. Tilintarkastusprosessi asunto-osakeyhtiössä

Tilintarkastusta voidaan pitää kolmivaiheisena prosessina. Prosessin vaiheet ovat suunnittelu, toteutus ja raportointi. Määrittele omin sanoin, miten ymmärrät tarkastusprosessin työvaiheiden sisällön.

- Suunnittelu
  - Mitä työvaiheita kuuluu tilintarkastuksen suunnitteluun?
- Toteutus
  - Mitä osa-alueita asunto-osakeyhtiön tilintarkastus käsittää?
  - Mihin tilintarkastaja perehtyy suorittaessaan asunto-osakeyhtiön tarkastusta?
- Raportointi
  - Mitä työvaiheita kuuluu tilintarkastusprosessin viimeiseen osioon?

### 3. Kehittämisaatuksia

Miten tahtoisit kehittää olemassa olevaa tilintarkastuspalvelua?