

SAVONIA

ammattikorkeakoulu

OPINNÄYTETYÖ - AMMATTIKORKEAKOULUTUTKINTO
YHTEISKUNTATIETEIDEN, LIIKETALouden JA HALLINNON ALA

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TILINTARKASTUS

TEKIJÄ Mari Pitkänen LL19SM

Koulutusala Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala	
Tutkinto-ohjelma Liiketalouden tutkinto-ohjelma	
Työn tekijä(t) Mari Pitkänen	
Työn nimi Asunto-osakeyhtiön tilintarkastus	
Päiväys 9.5.2023	Sivumäärä/Liitteet 45/1
Toimeksiantaja/Yhteistyökumppani(t) -	
<p>Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli tutustua tilintarkastajan työhön ja tarkastella asunto-osakeyhtiön tilintarkastusta sellaisen henkilön näkökulmasta, joka ei työskentele tilintarkastajan ammattissa. Aihe syntyi opinnäytetyön tekijän henkilökohtaisesta mielenkiinnosta tilintarkastajan ammattia kohtaan. Opinnäytetyön teoreettinen viitekehys muodostui tilintarkastusta ja asunto-osakeyhtiön kirjanpitoa, tilinpäätöstä ja hallintoa käsittelevästä kirjallisuudesta, sekä asunto-osakeyhtiön tilintarkastusta ohjaavista laeista, säädöksistä ja ohjeista. Opinnäytetyössä keskityttiin pien- ja mikrokokoisten asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastukseen, eikä siinä käsitelty toiminnantarkastusta. Opinnäytetyön tavoitteena oli syventää opinnäytetyön tekijän omaa tietämystä asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen sisällöstä ja selvittää, voisiko opinnäytetyön tuloksia käyttää apuna isännöintitoimiston tilinpäätösprosessien kehittämisessä. Opinnäytetyön tehtävänä oli vastata tutkimuskysymyksiin, millainen asunto-osakeyhtiön tilintarkastusprosessi on, mitä asioita asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksessa tarkastetaan ja miten.</p> <p>Jotta asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksesta saatiin syvällisempi kuva ja myös käytännön näkökulmaa asiaan, tietoa kerättiin haastattelemalla. Haastattelussa käytettiin menetelmänä puolistrukturoitua asiantuntijahaastattelua, jossa haastateltiin yhtä kuopiolaista HT-tilintarkastajaa. Aineiston analysoimisessa käytettiin apuna teorialähtöistä sisällönanalyysiä. Teoria ohjasi työtä haastatteluun valmistautumisesta, aina tulosten raportointiin saakka.</p> <p>Opinnäytetyön tulosten perusteella asunto-osakeyhtiön tilintarkastusprosessi eteni vaiheittain suunnittelusta toteutukseen ja tarkastuksen päättämiseen. Tuloksena muodostui myös käsitys siitä, millaisia asioita asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksessa tarkastetaan ja miten tarkastusta tehdään. Tuloksista kävi myös ilmi, että osakkaiden yhdenvertaisuuden varmistaminen on yksi tilintarkastajan tärkeimmistä tehtävistä. Lisäksi tulosten avulla löydettiin konkreettisia kehitysideoita isännöintitoimiston tilintarkastusprosessien kehittämiseen.</p>	
Avainsanat Asunto-osakeyhtiö, tilintarkastaja, tilintarkastus, tilintarkastusprosessi	

Field of Study Social Sciences, Business and Administration	
Degree Programme Degree Programme in Business and Administration	
Author(s) Mari Pitkänen	
Title of Thesis Auditing of a housing company	
Date 9.5.2023	Pages/Appendices 45/1
Client Organisation /Partners -	
<p>The primary purpose of this thesis project was to investigate and learn about an auditor's work while also making an attempt to examine auditing of a housing company from the perspective of a person who does not work as an auditor. The subject emerged based on the thesis author's personal interest in the auditor's profession. The theoretical framework of the thesis consisted of the literature on the subject as well as the laws and regulations guiding the audit of small and micro-sized housing companies. Firstly, the primary aim of the thesis was deepening the author's own knowledge about the content of auditing a housing company and secondly, exploring whether the results of the thesis could be used to improve the financial statement process in the property management office. The main task of the thesis was to answer the questions of what the auditing process of a housing company involves, which elements are audited and how.</p> <p>To gain a more in-depth understanding and practical perspective of auditing, data for the research was collected by interviewing one HT auditor from Kuopio. The data was analysed by the theory-based content analysis. The thesis was guided by the theory throughout the research process from preparing for the interview to reporting of the results.</p> <p>In conclusion, the result of the thesis showed that the auditing process of a housing company progressed step by step from planning to implementation and conclusion of the audit. Based on the results of the thesis, an understanding of the content of the auditing of a housing company was formulated. Moreover, the results also indicated that ensuring the equality of shareholders is one of the most important tasks of the auditor. In addition, with the help of the results, concrete development ideas were found for the development of the auditing processes in the commissioning property management office.</p>	
Keywords Housing company, auditing, auditor, auditing process	

SISÄLTÖ

1	JOHDANTO.....	5
1.1	Opinnäytetyön tavoite, rajaukset ja aiemmat tutkimukset.....	5
1.2	Opinnäytetyön tutkimusmenetelmät.....	6
2	MITÄ TILINTARKASTUS ON?	8
2.1	Tilintarkastuksen sääntely	8
2.2	Hyvä tilintarkastustapa	9
2.3	Tilintarkastuksen peruseriaatteen.....	10
2.4	Tilintarkastusprosessi	12
3	ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TOIMINTA	16
3.1	Asunto-osakeyhtiön hallinto	17
3.2	Asunto-osakeyhtiön talous.....	18
3.3	Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös.....	20
3.4	Asunto-osakeyhtiön tilintarkastusvelvollisuus ja tilintarkastajan valinta	21
4	ASiantuntijahaastattelu	23
4.1	Tutkimuksen aineistokeruumenetelmä ja aineiston koko.....	23
4.2	Tutkimuksen toteutus.....	24
4.3	Tutkimusaineiston analyysi	25
5	ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TILINTARKASTUS.....	27
5.1	Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen suunnittelu	27
5.2	Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen toteutus	28
5.2.1	Asunto-osakeyhtiön kirjanpidon tarkastaminen	28
5.2.2	Asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen tarkastaminen	29
5.2.3	Lainaosuuslaskelmien tarkastaminen.....	32
5.2.4	Toimintakertomuksen tarkastus	33
5.2.5	Vastikerahoituslaskelman ja talousarviovertailun tarkastaminen	36
5.2.6	Asunto-osakeyhtiön hallinnon tarkastaminen	37
5.3	Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen päättäminen ja raportointi	38
6	YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET	39
7	POHDINTA	41
	LÄHTEET	43
	LIITE 1: HAASTATTELUKYSYMYKSET	46

1 JOHDANTO

Tämän opinnäytetyön aiheena on asunto-osakeyhtiön tilintarkastus. Tilintarkastus on lakisääteinen taloudellisen informaation varmennuspalvelu, jonka kohteena on tarkastettavan yhteisön kirjanpito, tilinpäätös sekä hallinto. Tilintarkastusta ei voi suorittaa kuka tahansa, vaan tehtävään voidaan valita vain auktorisoitu tilintarkastaja tai tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastajan tärkeimpänä tehtävänä on varmistua siitä, antaako yhteisön tilinpäätös totuudenmukaisen kuvan sen toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta, sekä siitä onko yhteisön johto toiminut lain velvoittamalla tavalla. Asunto-osakeyhtiö on yleensä pieni kirjanpitovelvollinen, johon sovelletaan tilintarkastuslain lisäksi myös asunto-osakeyhtiö- ja kirjanpitolain määräyksiä. Asunto-osakeyhtiön toiminnan luonteen vuoksi sen tilintarkastuksessa korostuu osakkaiden yhdenvertaisuus sekä yhtiöjärjestyksen ja asunto-osakeyhtiölain määräysten noudattaminen.

Aiheen opinnäytetyölleni sain Hämeen ammattikorkeakoulun järjestämältä tilintarkastuksen perusteet -kurssilta, jolle osallistuin keväällä 2022. Kurssilla käytiin läpi asunto-osakeyhtiön tilintarkastusta käsittelevä osio, joka sisälsi paljon tietoa siitä, millaisia asioita tilintarkastaja asunto-osakeyhtiön toiminnasta tarkastaa. Tämä oli mielestäni erittäin mielenkiintoista, sillä työskentelen itse kirjanpitäjänä isännöintitoimistossa ja olen laatinut lukuisia asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöksiä, joista suurimman osan on tarkastanut tilintarkastaja.

Olen usein miettinyt, kuinka tilintarkastaja työnsä suorittaa ja millaisia asioita asunto-osakeyhtiön kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja hallinnosta tarkastetaan ja miten. Pohdin aihetta valitessani myös sitä, voisiko ymmärrys asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen sisällöstä auttaa isännöintitoimiston työntekijöitä tilinpäätösten laadinnassa. Isännöintitoimistossa kevät on erittäin kiireistä aikaa ja kiireessä tulee helposti tehtyä virheitä. Pienikin virhe voi aiheuttaa paljon lisätyötä, jos tilinpäätöstä joudutaan tämän vuoksi korjaamaan.

Aiheen valintaan vaikutti suurelta osin myös henkilökohtainen kiinnostukseni tilintarkastajan ammatin kohtaan. Opinnäytetyön avulla minulla voisi olla mahdollisuus oppia tilintarkastuksesta itselleni jo tutun aihealueen kautta. Voisin myös käyttää opinnäytetyön kautta saamaani tietoa hyödyksi jatko-opintoja miettiessäni.

1.1 Opinnäytetyön tavoite, rajaukset ja aiemmat tutkimukset

Opinnäytetyön tavoitteena on ennen kaikkea syventää omaa tietämystäni asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen sisällöstä ja selvittää, kuinka asunto-osakeyhtiön tilintarkastus käytännössä tehdään ja mitä asioita tarkastetaan. Tavoitteena on myös selvittää, olisiko työn tuloksia mahdollista käyttää tilinpäätösprosessien kehittämisessä työpaikallani. Opinnäytetyön tehtävänä on vastata näihin kolmeen kysymykseen:

1. Millainen asunto-osakeyhtiön tilintarkastusprosessi on?
2. Mitä asioita asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksessa tarkastetaan?
3. Miten asunto-osakeyhtiön tilintarkastus käytännössä tehdään?

Opinnäytetyön teoreettinen viitekehys rakentuu tilintarkastusta sekä asunto-osakeyhtiön kirjanpitoa, tilinpäätöstä ja hallintoa käsittelevästä kirjallisuudesta ja asiantuntija-artikkeleista. Lisäksi viitekehys

muodostuu asunto-osakeyhtiön tilintarkastusta ohjaavista laeista, asetuksista ja ohjeista. Opinnäytetyön tarkoituksena ei ole laatia yksityiskohtaisia ohjeita asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksesta, vaan tutustua tilintarkastajan työhön ja tarkastella aihetta sellaisen henkilön näkökulmasta, joka ei itse ole tehnyt tilintarkastusta työkseen. Tämän vuoksi opinnäytetyössä perehdytään aluksi myös tilintarkastukseen yleisesti ja tutustutaan myös asunto-osakeyhtiön toiminnan kannalta olennaisiin asioihin. Työn keskeisimmät käsitteet ovat tilintarkastus, hyvä tilintarkastustapa, tilintarkastusevidenssi, olennaisuus, asunto-osakeyhtiö sekä yhdenvertaisuus. Käsitteet avataan luvussa kaksi ja kolme.

Opinnäytetyön aihe keskittyy tavallisten pien- ja mikrokokoisten asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastukseen, joten työssä ei käsitellä kiinteistöosakeyhtiöiden, eikä keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden tilintarkastusta. Asunto-osakeyhtiöt ovat harvemmin arvonlisäverovelvollisia, joten tämän vuoksi ei myöskään käsitellä arvonlisäveroa. Opinnäytetyöstä on rajattu pois toiminnantarkastus, sillä toiminnantarkastajaksi valitaan hyvin usein yhtiön osakas, eikä tarkastus silloin ole auktorisoidun tilintarkastajan tekemä. Lisäksi opinnäytetyössä keskitytään vain yhden tilintarkastajan käytännön työn tarkasteluun.

Asunto-osakeyhtiön tilintarkastusta ja tilintarkastusprosessia on käsitelty opinnäytetöissä aikaisemminkin. Pääsääntöisesti kaikissa opinnäytetöissä, joihin tutustuin, tekijä työskentelee tai on työskennellyt avustavissa tilintarkastustehtävissä, kuten tilintarkastusassistenttina. Esimerkiksi Savonia ammattikorkeakoulun opiskelija Tony Pellikka (2018) on opinnäytetyössään perehtynyt asunto-osakeyhtiön tilintarkastusprosessin käytännön suunnitteluun sekä toteutukseen ja toteuttanut omaa tilintarkastusassistentin työkokemusta hyödyntäen tapaustutkimuksen, jonka tavoitteena oli selvittää, millaisia erilaisia työtehtäviä asunto-osakeyhtiön tilintarkastus pitää sisällään ja kuinka näitä työtehtäviä tehdään.

Aiempiä opinnäytetöitä tutkiessani huomasin myös, että työt olivat yleensä kirjoitettu tilintarkastajan näkökulmasta katsottuna. Esimerkiksi Lahden ammattikorkeakoulun opiskelija Anna-Sofia Lakonen (2019) on opinnäytetyössään tutkinut, kuinka asunto-osakeyhtiön tilintarkastusprosessi suoritetaan ja koonnut havaintojensa pohjalta muistilistan tilintarkastajan työn tueksi. Tämä opinnäytetyö eroaa näistä aiemmin tehdyistä töistä siinä, ettei itselläni ole kokemusta tilintarkastustyöstä. Näin ollen työni käsittelee aihetta enemmän asunto-osakeyhtiön kirjanpitäjän ja isännöitsijän näkökulmasta.

1.2 Opinnäytetyön tutkimusmenetelmät

Tarve tutkimukselle syntyi perehtyessäni tilintarkastusta käsittelevään kirjallisuuteen ja artikkeleihin. Havaittiin, että asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen sisällöstä, eli siitä mitä tarkastetaan, tietoa oli hyvin saatavilla. Kun taas siitä, kuinka asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus käytännössä tehdään ja miten se suunnitellaan, tietoa löytyi huomattavasti vähemmän. Tätä varmasti selittää suurelta osalta se, että tilintarkastusta tehdään eri lakien ja säädösten ohjaamana ja tarkastettavat asiat tulevat suurelta osin lakeihin perustuen, mutta itse tarkastusmenetelmät ja käytännön työ perustuvat tilintarkastajan omaan osaamiseen ja ammatilliseen harkintaan. Näin ollen tulini siihen tulokseen, että saadakseni syvällisemmän kuvan asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksesta, minun täytyi saada lisätietoa itse tarkastuksen suorittamisesta ja parhaiten tätä tietoa saisin kysymällä siitä suoraan alan am-

mattilaiselta, eli tilintarkastajalta. Opinnäytetyön tutkimus suoritettiin laadullisena tutkimuksena. Tutkimusaineisto kerättiin asiantuntijahaastattelulla ja aineisto analysoitiin teorialähtöisellä sisällönanalyysi -menetelmällä. Tutkimuksen avulla pyritään vastaamaan siihen, kuinka asunto-osakeyhtiön tilintarkastus käytännössä tehdään suunnittelusta päätösvaiheeseen.

2 MITÄ TILINTARKASTUS ON?

Tilintarkastajan tekemä lakisääteinen tilintarkastus on keskeisin taloudellisen tiedon varmennusmuoto. Tarkastuksen kohteena on tarkastettavan yhteisön kirjanpito ja tilinpäätös, joihin tilintarkastaja kohdistaa tilintarkastustoimenpiteitä saadakseen niin sanotun kohtuullisen varmuuden siitä, että tilinpäätös antaa kirjanpitolain 3 luvun 2 pykälässä vaaditun oikean ja riittävän kuvan kirjanpitovelvollisen toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilintarkastukseen kuuluu myös yhteisön hallinnon tarkastus, jossa varmistetaan muun muassa johdon toiminnan lainmukaisuus kyseisen yhteisölainsäädännön mukaan. Tilintarkastus tehdään vuosittain yhteisön tilinpäätöksen valmistuttua ja tarkastuksen päätteeksi tilintarkastaja laatii tilintarkastuskertomuksen, joka liitetään osaksi yhteisön tilinpäätöstä. (Korkeamäki 2017, 8–9; Laine 2018, 26–27; Tomperi 2018, luku 1.)

Tilintarkastuksen ensisijaisena tehtävänä on valvoa tarkastettavan yhteisön omistajien tai jäsenten etuja. Kuitenkin yhä useampi sidosryhmä, kuten sijoittajat, sopimuskumppanit, työntekijät ja viranomaiset ovat riippuvaisia yrityksen taloustietojen luotettavuudesta. Tilintarkastuksen tehtävänä on varmentaa taloudellisten tietojen oikeellisuus ja näin lisätä luotettavuutta eri osapuolten välillä. (Horsmanheimo & Steiner 2017, 23; Korkeamäki 2017, 8.)

Lähtökohtaisesti jokaisen kirjanpitovelvollisen yhteisön ja säätiön on valittava tilintarkastaja ja toimittava tilintarkastus tilintarkastuslain, kirjanpitolain ja kulloinkin kyseessä olevan yhteisö- tai säätiölain määräysten mukaisesti. Kaikkein pienimmät yhteisöt ovat kuitenkin vapautettu tilintarkastuksesta tietyin edellytyksin. Tilintarkastaja voidaan jättää valitsematta, jos yhteisön päätyneellä ja sitä välittömästi edeltäneellä tilikaudella on täytynyt enintään yksi seuraavista kolmesta edellytyksestä: liikevaihto tai sitä vastaava tuotto ylittää 200 000 euroa, taseen loppusumma ylittää 100 000 euroa ja yhteisön palveluksessa on keskimäärin yli kolme henkilöä. (Horsmanheimo & Steiner 2017, 167–169; Tilintarkastuslaki 1141/2015, 2 luku 2 §.)

Kuitenkin niiden yhteisöjen, joiden liiketoiminta perustuu arvopapereiden omistamiseen ja hallintaan, ja joilla on huomattava vaikutusvalta toisen kirjanpitovelvollisen liiketoiminnan tai rahoituksen johtamisessa (holding-yhtiö), on aina valittava tilintarkastaja. Myös säätiöiden on koostaan huolimatta aina valittava tilintarkastaja. Yhteisön yhtiöjärjestys, yhtiösopimus tai säännöt voivat edellyttää tilintarkastajan valitsemista ja tilintarkastuksen suorittamista, vaikka yhteisö ei olisi lain mukaan tilintarkastusvelvollinen. Niissä voidaan määrätä myös useamman tilintarkastajan valinnasta. (Horsmanheimo & Steiner 2017, 170–172; Tilintarkastuslaki 2 luku 2 §.)

2.1 Tilintarkastuksen sääntely

Tilintarkastus on hyvin tiukasti säädelty toimiala ja sitä ohjaavat erilaiset lait, asetukset ja standardit. Keskeisin tilintarkastusta säätelevä laki on tilintarkastuslaki, jossa säädetään muun muassa tilintarkastusvelvollisuudesta, tilintarkastuksen sisällöstä, tilintarkastajan rekisteröinnistä sekä tilintarkastuksen laadunvalvonnasta. Laki uudistui elokuussa 2016 Euroopan unionin tilintarkastusdirektiivin ja -asetuksen uusien vaatimusten vuoksi. Tilintarkastuslain lisäksi tilintarkastusta säätelee muun muassa laki julkishallinnon ja -talouden tilintarkastuksesta, valtioneuvoston asetus tilintarkastuksesta sekä työ- ja elinkeinoministeriön asetus tilintarkastajan hyväksymisedellytyksistä. Tilintarkastukseen liittyviä määräyksiä löytyy myös muun muassa kirjanpitolaista, kaupparekisterilaista, rahanpesulaista

sekä yhteisölainsäädännöstä, kuten osakeyhtiölaista. Tilintarkastuslain ollessa yleislaki sen määräykset väistyvät, jos jokin toinen laki määrää toisin. Tilintarkastajan on työssään huomioitava myös eri viranomaisten, tuomioistuinten sekä Patentti- ja rekisterihallituksen tilintarkastuslautakunnan antamat ohjeet ja säädökset. (Korkeamäki 2017, 9–11.)

Tilintarkastuksen voi suorittaa vain tilintarkastuslain mukainen hyväksytty tilintarkastaja, jolla on HT-KHT- tai JHT-pätevyys. Kaikki tilintarkastajat ovat suorittaneet vähintään tilintarkastajan perustutkinnon, eli HT-tutkinnon. Perustutkinto täyttää pätevyysvaatimukset suurimpaan osaan tilintarkastuskohteista, eli esimerkiksi asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen voi suorittaa perustutkinnon suorittanut tilintarkastaja. Keskuskauppakamarin hyväksymän tilintarkastajan (KHT) erikoispätevyys vaaditaan silloin, kun tarkastuskohteet ovat suuria, yli 50 miljoonan euron liikevaihdon yrityksiä tai yleisen edun kannalta merkittäviä yhteisöjä, kuten pankkeja. Julkishallinnon- ja talouden tarkastajilla (JHT) on julkishallinnon ja -talouden tilintarkastajan erikoispätevyys, joka mahdollistaa esimerkiksi kunnan tai kaupungin tilintarkastuksen. (Suomen tilintarkastajat julkaisuaika tuntematon e; Raitio 2018; Tomperi 2018, luku 2.)

Tilintarkastajien hyväksymisen ja rekisteröinnin hoitaa Patentti- ja rekisterihallituksen tilintarkastusvalvonta, joka vastaa myös tilintarkastuksen yleisestä valvonnasta, laadun valvonnasta sekä ohjauksesta ja kehittämisestä. Jotta henkilö voi toimia tilintarkastajana, on hänen täytettävä yleiset kelpoisuusvaatimukset, joista säädetään tilintarkastuslain 2 luvun 1 pykälässä. Lain mukaan tilintarkastajana ei voi toimia henkilö, joka on vajaavaltainen, konkurssissa, liiketoimintakiellossa, jolle on määrätty edunvalvoja tai jonka toimintakelpoisuutta on rajoitettu. (Patentti- ja rekisterihallitus 2020.)

Tilintarkastaja on tilintarkastuslain 4 luvun 2 pykälän mukaan myös velvollinen ylläpitämään ja kehittämään ammattitaitoaan. Tilintarkastajien on suoritettava lakisääteisiä tilintarkastustehtäviä ja hankittava koulutusta tilintarkastusvalvonnan määrittelemien rajojen mukaisesti, jotta tilintarkastajan hyväksymisen edellytykset säilyvät. Tilintarkastusvalvonta arvioi tilintarkastajien hyväksymisen edellytysten säilymistä vuosittain tilintarkastajien antamien valvontatietojen avulla ja tarvittaessa pyytää viranomaisilta todistuksia arviointia varten. (Patentti- ja rekisterihallitus 2020.)

Tilintarkastajalla on myös oikeudellinen vastuu tekemästään työstä. Kurinpidolliseen vastuuseen tilintarkastaja voi joutua esimerkiksi silloin, jos hän on rikkonut velvollisuuksiaan tilintarkastajana. Tällöin tilintarkastusvalvonnan tilintarkastuslautakunta voi moittia tilintarkastajan toimintaa ja hänelle voidaan antaa huomautus. Kurinpidolliseen vastuuseen kuuluu myös se, jos tilintarkastaja ei täytä hyväksymisen edellytyksiä. Tällöin tilintarkastuslautakunnan on peruutettava tilintarkastajan hyväksyminen. Jos tilintarkastaja on tehnyt työnsä huolimattomasti, tai hän on tahallisesti aiheuttanut vahinkoa asiakkaalleen, voi se johtaa tilintarkastajan vahingonkorvausvastuuseen. Rikosoikeudelliseen vastuuseen tilintarkastaja voi joutua, mikäli hän on syyllistynyt esimerkiksi rikoslain perusteella rangaistavaan tekoon työssään. Esimerkiksi ammattinimikkeen luvaton käyttö, tai salassapitovelvollisuuden rikkominen, voi johtaa rangaistukseen. (Korkeamäki 2017, 30–33; Tomperi 2018, luku 12.)

2.2 Hyvä tilintarkastustapa

Lainsäädännön lisäksi tilintarkastaja on työssään velvollinen noudattamaan hyvää tilintarkastustapaa, jolla tarkoitetaan huolellisten ammattihenkilöiden yleisesti noudattamaa tilintarkastuskäytäntöä

(Patentti- ja rekisterihallitus 2019). Hyvä tilintarkastustapa on hyvään kirjanpitoon rinnastettava tapaoikeutta, jonka sisältö muovautuu muuttuvien lakimuutosten ja talouden kehityksen mukana. Hyvän tilintarkastustavan perustana voidaan pitää jo aiemmin mainittuja lakeja, asetuksia, ohjeita ja säädöksiä sekä ammattieettisiä periaatteita. (Suomen tilintarkastajat ry julkaisuaika tuntematon a.) Ammattieettisistä periaatteista on säädetty tilintarkastuslain 4 luvun 1 pykälässä, jonka mukaan tilintarkastajan on suoritettava laissa säädetty tehtävät rehellisesti, ammattimaisesti ja objektiivisesti säilyttäen ammatillinen kriittisyys sekä huomioiden yleinen etu.

Tilintarkastajan on noudatettava myös kansainvälisen Tilintarkastajaliiton IFAC:n (International Federation of Accountants) yhteydessä toimivan IESBA-komitean (International Accounting Education Standards Board) laatimia eettisiä periaatteita, joihin kuuluu salassapitovelvollisuus, objektiivisuus, rehellisyys, ammatillinen käyttäytyminen ja ammatillinen pätevyys sekä huolellisuus. Salassapitovelvollisuus edellyttää tilintarkastajaa pitämään ammattinsa ja toimeksiantoonsa liittyvät tiedot luottamuksellisina. Objektiivisuuden periaatteen mukaan tilintarkastajan on oltava puolueeton eikä hänen tule antaa työssään valtaa ennakkokäsityksille tai toisten osapuolten liialliselle vaikutukselle. Rehellisyyden periaate velvoittaa tilintarkastajaa olemaan työssään suora ja vilpitön. Ammatillisen käyttäytymisen periaatteen mukaan tilintarkastajan tulee noudattaa lakeja ja määräyksiä ja pyrkiä välttämään sellaista toimintaa, joka voisi heikentää tilintarkastajien mainetta. Tilintarkastajan tulee myös ylläpitää ja kehittää ammattitaitoaan, jotta hän pystyy tuottamaan osaavaa ammattimaista palvelua. (Korkeamäki 2017, 12–13.)

Keskeisessä asemassa hyvän tilintarkastustavan määrittelyssä ovat myös IAASB-komitean (International Auditing and Assurance Standards Board) laatimat tilintarkastusta koskevat standardit, joita ovat laadunvalvontaa koskevat ISQC-standardit (International Standards on Quality Control) sekä tilinpäätöksen tilintarkastusta koskevat ISA-standardit (International Standards of Auditing). Standardien avulla pyritään yhtenäistämään tilintarkastusten laatua sekä vertailukelpoisuutta kansainvälisesti. Tilintarkastuksessa on noudatettava kaikkia kunkin tilintarkastuskohteen kannalta relevantteja ISA-standardeja ja niitä on sovellettava tarkoituksenmukaisessa laajuudessa myös pienyritysten tarkastuksissa. Standardi on relevantti silloin, kun se on voimassa ja siinä tarkoitettut olosuhteet ja ehdot täyttyvät, eli toimeksiannolle sopimattomat kohdat voi jättää huomioimatta. (Suomen tilintarkastajat ry julkaisuaika tuntematon b.)

2.3 Tilintarkastuksen peruseriaatteet

Tilintarkastuksen tavoitteena on, että tilintarkastaja voi antaa lausunnon siitä onko tilinpäätös kaikilta olennaisilta osin laadittu säännösten mukaisesti ja antaako se oikean ja riittävän kuvan toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Lisäksi tilintarkastuksen tavoitteena on, että tilintarkastaja voi antaa lausunnon siitä, onko tilintarkastuskohteen vastuunalaisten henkilöiden toiminta ollut lainmukaista. Lausuntonsa perustaksi tilintarkastaja kerää riittävän määrän tilintarkastusevidenssiä, jolla tarkoitetaan kaikkea sitä tietoa, jota tilintarkastaja käyttää päätelmiensä tukena. (Korkeamäki 2017, 39.)

Tilintarkastusevidenssiä kerätään erilaisilla tilintarkastustoimenpiteillä, jotka tilintarkastaja valitsee käyttäen ammatillista harkintaa. Tilintarkastaja voi muun muassa pyytää vahvistuksia kolmansilta

osapuolilta, haastatella johtoa ja henkilökuntaa, tutkia kokouspöytäkirjoja ja tositteita sekä täsmäyttää tilinpäätösaineiston lukuja. Siihen, kuinka paljon tilintarkastusevidenssiä tarvitaan, vaikuttaa paljon sen laatu. Evidenssi on laadukkaampaa silloin, kun se on asianmukaista ja luotettavaa. Esimerkiksi yhteisön ulkopuolisesta riippumattomasta lähteestä hankittua evidenssiä, kuten pankin saldovahvistusta, pidetään pääsääntöisesti luotettavampana, kuin yhteisön itsensä tuottamaa tietoa. (Tomperi 2018, luku 3.)

Tilintarkastusevidenssin tarpeeseen vaikuttaa myös tilintarkastajan arvio olennaisen virheen riskistä. Mitä suuremmaksi tilintarkastaja riskin arvioi, sitä enemmän hänen täytyy kohdistaa siihen tilintarkastustoimenpiteitä, jotta hän saa riskin alenemaan hyväksyttävän alhaiselle tasolle. Tilintarkastaja arvioi jo ennen tarkastuksen aloitusta siihen liittyviä riskejä ja niiden vaikutusta tarkastuksen lopputulokseen. Riskiä siitä, että tilintarkastaja antaa vakiomuotoisen, eli puhtaan, tilintarkastuskertomuksen, vaikka tilinpäätös on olennaisesti virheellinen tai puutteellinen, kutsutaan tilintarkastusriskiksi. (Korkeamäki 2017, 43.) Tomperin (2018, luku 3) mukaan tilintarkastusriski voidaan jakaa olennaisen virheen tai puutteen riskiin ja havaitsemisriskiin.

Olennaisen virheen tai puutteen riski tarkoittaa riskiä siitä, että tilinpäätös on ennen tarkastusta olennaisesti virheellinen tai puutteellinen. Havaitsemisriskillä puolestaan tarkoitetaan riskiä siitä, että tilintarkastaja ei havaitse tällaista virhettä tai puutetta. Olennaisen virheen tai puutteen riski muodostuu vielä kahdesta eri osasta, joita ovat toimintariski ja kontrolliriski. Toimintariskillä tarkoitetaan jonkin tietyn toiminnon tai tilinpäätöksen erän herkkyyttä virheelle tai puutteelle. Voidaan siis sanoa, että mitä monimutkaisempi tapahtuma tai laskutoimitus on kyseessä, sitä suurempi virheen tai puutteen mahdollisuus niihin sisältyy. Jos tarkastettavan yhteisön sisäinen valvonta tai kirjanpitojärjestelmät eivät havaitse olennaista virhettä tai puutetta ajoissa tilinpäätöksessä, on silloin kyseessä kontrolliriski. (Korkeamäki 2017, 43–44; Tomperi 2018, luku 3.)

Tilintarkastajan tehtävänä on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheellisyyksiä. Kohtuullinen varmuus tarkoittaa tilintarkastuksessa korkeaa varmuustasoa ja se saavutetaan riittävällä määrällä tilintarkastusevidenssiä. Kohtuullinen varmuus ei kuitenkaan tarkoita ehdotonta varmuutta, sillä tilintarkastaja ei pysty välttämättä havaitsemaan kaikkia virheitä ja näin ollen tilinpäätökseen voi jäädä virheitä tai puutteita. Virheellisyydet ovat olennaisia silloin, jos niillä voisi olla vaikutusta taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella. (Korkeamäki 2017, 45; Tomperi 2018, luku 3.)

Olennaisuuden määrittäminen on tärkeää tilintarkastuksessa. Se mikä on olennaista, perustuu tilintarkastajan ammatilliseen harkintaan, johon vaikuttaa tilintarkastajan näkemys tilinpäätöksen käyttäjien taloudellisen informaation tarpeesta. Jo tilintarkastussuunnitelman laadinnassa on määriteltävä hyväksyttävä olennaisuusraja, jotta olennaiset virheet ja puutteet havaitaan. On tärkeää huomioida virheen määrä sekä laatu. Määrällistä arviointia varten tilintarkastaja määrittää rahamäärän, jota suuremmat virheellisyydet ovat hänen mielestään olennaisia. On otettava huomioon myös pienet virheet, jotka voivat yhteenlaskettuna vaikuttaa olennaisesti tilinpäätökseen. (Korkeamäki 2017, 45–46; Tomperi 2018, luku 3.)

Tilintarkastajan riippumattomuus on tilintarkastuksen perusedellytys. Tilintarkastajan laatimaan tilintarkastuskertomukseen voidaan luottaa vain silloin, kun hän on riippumaton tarkastettavasta yhteisöstä. Riippumattomuuteen liittyy se, että tilintarkastaja toimii tilintarkastusta tehdessään itsenäisesti tarkastettavaan yhteisöön nähden, eikä osallistu yhteisön päätöksentekoon. Lisäksi tilintarkastajan on voitava itse valita mitä osa-alueita hän tarkastaa, millä menetelmillä ja kuinka laajasti hän tarkastuksen suorittaa. Jos vaatimukset riippumattomasta tarkastuksesta eivät toimeksiannon kohdalla täyty, on tilintarkastajan kieltäydyttävä vastaanottamasta sitä tai luovuttava siitä. (Tomperi 2018, luku 1 ja 2.)

Tilintarkastuslain 4 luvun 7 pykälässä tilintarkastajan riippumattomuutta täsmennetään esteellisyyssäännöksillä, joiden täytyessä tilintarkastaja on esteellinen toimimaan kyseisen yhtiön tilintarkastajana. Tilintarkastaja ei saa olla esimerkiksi perhe- tai palvelussuhteessa tarkastettavaan, eikä myöskään taloudellisesti riippuvainen heistä. Tilintarkastaja on esteellinen myös silloin, jos hänellä on välillinen tai välitön omistusoikeus voittoa tavoittelevan yhtiön osakkeisiin tai hän hoitaa tarkastettavan yhteisön kirjanpitoa. Lisäksi tilintarkastaja ei voi toimia tilintarkastajana yhteisössä, jos hän on yhteisön hallituksen jäsen tai toimitusjohtaja. Näin ollen esimerkiksi asunto-osakeyhtiön tilintarkastaja ei voi toimia hallituksen jäsenenä, mutta sen osakkeiden omistaminen ei estä yhtiön tilintarkastajana toimimista. (Tomperi 2018, luku 3.)

2.4 Tilintarkastusprosessi

Tilintarkastustyön suorittamista voidaan Horsmanheimon ja Steinerin (2017, 235) mukaan kuvata prosessina, jonka vaiheet ovat suunnittelu, toteutus ja päättäminen. Tilintarkastuksen suunnittelulla pyritään siihen, että tilintarkastaja voi hoitaa tehtävänsä huolellisesti, tehokkaasti ja oikea-aikaisesti. Huolellinen suunnittelu auttaa huomioimaan tarkastuksen tärkeimmät osa-alueet sekä havaitsemaan ja ratkaisemaan mahdolliset ongelmat. Suunnitteluvaiheen alussa tilintarkastaja käy läpi tilintarkastustoimeksiannon alustavat toimenpiteet, joihin kuuluu päätös asiakkuuden hyväksymisestä tai jatkamisesta, arvio eettisistä vaatimuksista, kuten riippumattomuudesta sekä sopiminen toimeksiannon ehdoista. Lisäksi tilintarkastajan tulee määritellä olennaisuusrajat niin määrällisesti, kuin laadullisesti, voidakseen kohdistaa huomionsa kaikkein tärkeimpiin asioihin tarkastustyössään. (Korkeamäki 2017, 40; Tomperi 2018, luku 3.)

Siihen kuinka laajasti suunnitteluvaihe tulee toteuttaa, vaikuttaa tarkastuskohteen koko ja vaatavuus sekä tilintarkastajan aiempi kokemus tarkastuskohteesta ja sen toiminnasta. Jos tilintarkastusasiakas on uusi ja tarkastus tehdään ensimmäistä kertaa, on tilintarkastajan ensin tutustuttava tarkastuskohteen toimialaan ja toimintaympäristöön, sekä sen liiketoimintaan. Näin ollen uuden asiakkaan tilintarkastuksen suunnitteluun on käytettävä enemmän aikaa, kuin asiakkaan, jonka tarkastus on tehty jo aiempina vuosina. (Korkeamäki 2017, 40; Tomperi 2018, luku 3.)

Suunnitteluvaiheessa tilintarkastajan tehtäviin sisältyy tilintarkastuksen kokonaisstrategian sekä yksityiskohtaisemman tilintarkastussuunnitelman laatiminen. Tilintarkastuksen kokonaisstrategian tarkoitus on ohjata tilintarkastajaa tilintarkastussuunnitelman tekemisessä sekä auttaa tilintarkastajaa resurssien suuntaamisessa ja ajoittamisessa varsinkin suurissa tarkastuskohteissa. Tilintarkastussuunnitelma on yleissuunnitelmaa tarkempi, koska se sisältää tiedon niistä tilintarkastustoimenpiteistä,

joilla tilintarkastaja arvioi saavansa riittävästi tilintarkastusevidenssiä tilintarkastusriskin pienentämiseksi hyväksyttävälle tasolle. (Korkeamäki 2017, 41–42; Tomperi 2018, luku 3.)

Tilintarkastussuunnitelmaan tilintarkastaja laatii kuvauksen niistä toimenpiteistä, joilla arvioidaan olennaisen virheen tai puutteen riskiä. Lisäksi tilintarkastaja laatii kuvauksen suunniteltujen tilintarkastustoimenpiteiden luonteesta, laajuudesta ja ajoituksesta sekä muista suoritettavista tilintarkastustoimenpiteistä, joilla varmistetaan, että toimeksiannossa noudatetaan tilintarkastusstandardeja. Kokonaisstrategiaa ja tilintarkastussuunnitelmaa on päivitettävä tarkastuksen edetessä ja niihin on tehtävä myös tarvittaessa muutoksia. Lisäksi suunnitelmat ja niihin tehdyt mahdolliset muutokset on dokumentoitava. (Korkeamäki 2017, 42–43; Tomperi 2018, luku 3.)

Tilintarkastusprosessin seuraavassa vaiheessa, eli toteutusvaiheessa suoritetaan suunnitteluvaiheessa määritellyt tilintarkastustoimenpiteet riittävän tilintarkastusevidenssin saamiseksi (Halonen & Steiner 2009, 57). Tyypillisiä tilintarkastustoimenpiteitä ovat aineistotarkastus ja tarkastettavan yhteisön sisäisten kontrollien testaus. Aineistotarkastukseen kuuluvat muun muassa analyttiset toimenpiteet sekä yksityiskohtainen aineiston läpikäyminen. (Nenonen 2021.) Sisäiset kontrollit ovat menetelmiä, joilla pyritään saamaan selville yhteisön toiminnassa mahdollisesti esiintyvät virheet. Esimerkiksi vaarallisia työyhdistelmiä tulisi välttää. (Tomperi 2018, luku 7.) Hyvin pienissä yhteisöissä, kuten asunto-osaakeyhtiöissä, tämä ei välttämättä ole mahdollista, eikä tilintarkastaja voi silloin tunnistaa sisäisiä kontrollitoimintoja. Näin ollen pienten yhteisöjen tarkastuksessa tilintarkastajan on usein käytettävä tilintarkastustoimenpiteinä ensisijaisesti aineistotarkastustoimenpiteitä. (ISAAB 2020, 373.)

Tilintarkastajan on dokumentoitava kaikki se aineisto, jota hän tarkastustyötä tehdessään hankkii ja mahdollisesti myös laatii. Näihin niin sanottuihin työpapereihin sisällytetään tarkastuksessa tehdyt toimenpiteet, tilintarkastusevidenssi, sekä tilintarkastajan tekemät johtopäätökset, eli se, minkä mukaan tilintarkastaja on lausuntonsa tilintarkastuskertomuksessa antanut. Työpapereista on toisen kokeneen tilintarkastajan pystyttävä saamaan käsitys muun muassa tehtyjen tilintarkastustoimenpiteiden laajuudesta ja hankitusta evidenssistä ja niistä on myös käytävä ilmi, kuka tarkastuksen on suorittanut. Työpapereiden laatiminen on tärkeää tilintarkastajan työn valvonnan kannalta, sillä tilintarkastusvalvonnan tekemissä laaduntarkastuksissa keskitytään pääsääntöisesti juuri työpapereiden tarkastamiseen. (Korkeamäki 2017, 54; Tomperi 2018, luku 3.)

Tilintarkastuksen viimeisessä vaiheessa, eli päättämisvaiheessa tilintarkastaja arvioi hankkimaansa tilintarkastusevidenssiä. Tilintarkastajan on tehtävä päätös siitä, onko toteutusvaiheessa hankittu tilintarkastusevidenssi asianmukaista ja onko sitä riittävästi, jotta tilintarkastusriski on alentunut hyväksyttävälle tasolle. (Halonen & Steiner 2009, 59.) Lisäksi tilintarkastaja arvioi sitä, millainen vaikutus tilinpäätökseen niillä havainnoilla on, jotka hän on tehnyt suoritettujen tilintarkastustoimenpiteiden perusteella. Tässä yhteydessä havainnoilla tarkoitetaan sellaisia havainnoita, joita tilintarkastaja pitää virheellisyyksinä. Virheellisyys voi syntyä esimerkiksi jonkin tiedon tai luvun poisjäännin vuoksi. (Halonen & Steiner 2009, 446.)

Yleensä tilintarkastaja tuo virheellisydet toimivan johdon tietoon pyytäen tutkimaan ja mahdollisesti korjaamaan ne. Kun tarvittavat korjaukset on tehty, tilintarkastajan on suoritettava vielä lisää tilintarkastustoimenpiteitä voidakseen varmistua siitä, ettei virheellisyyksiä enää ole. (Halonen & Steiner 2009, 447–448.) Voi myös käydä niin, ettei toimiva johto ole virheellisyyksistä samaa mieltä, eikä näin ollen tee korjauksia. Tällöin tilintarkastajan on arvioitava näiden korjaamattomien virheellisyyksien vaikutusta tilinpäätökseen. Arvioidessaan virheellisyyksien vaikutusta, tilintarkastaja peilaa niitä suunnitteluvaiheessa asettamaansa olennaisuustasoon. Tärkeintä on huomioida vain olennaisten virheellisyyksien vaikutukset. (Halonen & Steiner 2009, 447–448.)

Tarkastuksen päätteeksi tilintarkastaja laatii tilintarkastuslain 3 luvussa määrätyt kirjalliset raportit, joita ovat tilinpäätösmerkintä, tilintarkastuskertomus ja mahdollinen tilintarkastuspöytäkirja (Horsmanheimo & Steiner 2017, 340). Tilinpäätösmerkintä tehdään yhteisön tilinpäätökseen ja sen tarkoituksena on vahvistaa, että tilintarkastus on tehty ja tilintarkastuskertomus on annettu. Näin ollen tilinpäätösmerkintä on yleensä aina saman sisältöinen, eikä se sisällä kannanottoja tai lausuntoja. Tilinpäätösmerkinnässä viitataan tilintarkastuskertomukseen, jossa tilintarkastaja raportoi tarkastuksen tuloksista. (Korkeamäki 2017, 96; Tomperi 2018, luku 10.)

Tilintarkastuskertomus on julkinen asiakirja. Se on annettava päivättynä ja allekirjoitettuna kultakin tilikaudelta yhteisön tai säätiön hallitukselle, tai vastaavalle toimielimelle viimeistään kaksi viikkoa ennen sitä kokousta, jossa tilinpäätös esitetään vahvistettavaksi. Tilintarkastuskertomuksessa on yksilöitävä tarkastuksen kohteena ollut tilinpäätös ja ilmoitettava tilinpäätöksen laadinnassa noudatettu tilinpäätössäännöstö. (Halonen & Steiner 2009, 451; Tomperi 2018, luku 10.)

Tilintarkastuskertomuksessa tilintarkastaja antaa lausunnon siitä, antaako tilinpäätös noudatetun tilinpäätössäännösten mukaisesti oikean ja riittävän kuvan yhteisön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta sekä täyttääkö tilinpäätös lakisääteiset vaatimukset. Jos yhteisö laatii toimintakertomuksen, lausuu tilintarkastaja myös siitä, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti ja ovatko tilikauden toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot yhdenmukaisia. Tilintarkastajan on toimintakertomuksesta todettava myös se, onko hän havainnut siinä olennaisia virheitä. Lisäksi on ilmoitettava näiden virheiden luonne. (Suomen Tilintarkastajat ry julkaisu-aika tuntematon d; Tomperi 2018, luku 10.)

Tilintarkastuskertomuksen sisältämä lausunto on joko vakiomuotoinen tai mukautettu. Vakiomuotoinen tilintarkastuskertomus noudattaa sisällöltään ja muodoltaan tiettyä kaavaa ja se voidaan antaa silloin, kun tarkastuksessa ei ole tullut esiin mitään sellaista, joka antaisi aiheita poiketa vakiokaavasta. Jos yksikin tilintarkastuksen sisältämistä lausumista tai lausunnoista ei ole vakiomuotoinen, on kyseessä mukautettu tilintarkastuskertomus. Tilintarkastuskertomus on mukautettu myös siinä tapauksessa, jos tilintarkastaja on antanut tilintarkastuskertomuksessa huomautuksen esimerkiksi hallituksen jäsenen laiminlyönnistä tai lisätiedon seikoista, johon hän on kiinnittänyt erityistä huomiota. (Horsmanheimo & Steiner 2017, 370, 372–373.)

Tilintarkastaja antaa mukautetun tilintarkastuskertomuksen myös silloin, kun hankitun tilintarkastusevidenssin perusteella tilinpäätös on olennaisesti virheellinen, tai jos tilintarkastaja ei pysty hank-

kimaan riittävästi oikeanlaista tilitarkastusevidenssiä. Mukautettu tilintarkastuskertomus sisältää varauman tai on kielteinen. Varauman sisältävä lausunto voidaan antaa silloin, jos virheiden vaikutukset tilinpäätökseen ei ole niin laajoja, että tilintarkastajan täytyisi epäillä koko tilinpäätöksen oikeellisuutta. Kielteinen tilintarkastuskertomus annetaan silloin, jos tilintarkastaja arvio virheiden vaikutukset niin suuriksi, että niillä on vaikutusta joko yksin tai yhdessä muiden havaintojen kanssa tilinpäätöksen oikeellisuuteen. Jos tilintarkastaja ei voi antaa lausuntoa, hän ilmoittaa siitä tilintarkastuskertomuksessa. (Laine 2021; Tomperi 2018, luku 10.)

Tilintarkastuksessa havaitut virheet eivät aina ole niin suuria, että niiden takia olisi annettava mukautettu tilintarkastuskertomus. Tällaisista vähäisemmistä virheistä ja puutteista tilintarkastaja voi laatia tilintarkastuspöytäkirjan, joka osoitetaan yhteisön vastuulliselle toimielimelle. Tilintarkastaja voi raportoida tehdystä tarkastuksesta yhteisön johdolle myös epämuodollisesti erilaisilla muistioilla ja raporteilla. (Suomen Tilintarkastajat ry julkaisuaika tuntematon d; Tomperi 2018, luku 10.)

3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TOIMINTA

Asunto-osakeyhtiöiden toimintaa ohjaa asunto-osakeyhtiölaki (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 1 luku 1 §). Asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 2 §:n mukaan asunto-osakeyhtiö on

osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.

Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä.

Toisin sanoen asunto-osakeyhtiö omistaa kiinteistön sekä rakennuksen huoneistoihin ja osakkeenomistaja puolestaan huoneiston tai muun osan, kuten varaston tai autotallin hallintaan oikeuttavat osakkeet. Asunto-osakeyhtiön hallinnassa olevat asuinrakennukset ovat yleensä kerros- ja rivitaloja, mutta asunto-osakeyhtiö voidaan perustaa hallinnoimaan myös paritaloja ja erillistaloja. (Suomen Kiinteistöliitto julkaisuaika tuntematon b.) Asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 10 pykälän mukaan kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä samanveroiset oikeudet, jos yhtiöjärjestys ei siitä toisin määrää. Yhtiön on siis kohdeltava kaikkia samassa asemassa olevia osakkaita samalla tavalla. Sellaisia päätöksiä tai toimenpiteitä, jotka loukkaisivat osakkaiden yhdenvertaisuutta, ei saa tehdä. (Ylä-Mononen 2021.)

Asunto-osakeyhtiöt ovat kokonsa puolesta pääsääntöisesti pien- ja mikroyrityksiä. Kirjanpitolain 1 luvun 4a pykälän mukaan pienyrityksellä tarkoitetaan kirjanpitovelvollista, jonka päätyneen ja sitä edeltäneen tilikauden tilinpäätöspäivänä täyttyy enintään yksi seuraavista kolmesta raja-arvosta: liikevaihto 12 000 000 euroa, taseen loppusumma 6 000 000 euroa tai tilikauden aikana yrityksen palveluksessa on ollut keskimäärin 50 henkilöä. Mikroyrityksen vastaavat raja-arvot ovat kirjanpitolain 1 luvun 4b pykälässä määritelty seuraavasti: liikevaihto 700 000 euroa, taseen loppusumma 350 000 euroa tai tilikauden aikana yrityksen palveluksessa on ollut keskimäärin 10 henkilöä. Näin ollen asunto-osakeyhtiöihin sovelletaan kirjanpitolain ohella valtioneuvoston pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettäviä tietoja koskevaa asetusta (PMA). Asunto-osakeyhtiöihin sovelletaan myös verolakeja sekä tilintarkastuslakia, joka sisältää säännökset tilintarkastajaa, tilintarkastusta ja tilintarkastusjärjestelmää koskien. (Suulamo 2022, luku 2.)

Jokaisella asunto-osakeyhtiöllä on oma yhtiöjärjestys, joka yhdessä asunto-osakeyhtiölain kanssa määrittää taloyhtiön ja sen osakkaiden vastuut, velvollisuudet ja oikeudet. Yhtiöjärjestystä voidaan ajatella yhtiön sisäisenä lakina, jolla olla mahdollista poiketa joistakin lain säädöksistä, kuten esimerkiksi kunnossapitovastuiden jakautumisesta. Lisäksi yhtiöjärjestyksessä on mahdollista tarkentaa sellaisia laissa määrättyjä seikkoja, joihin laki ei anna suoria vastauksia. (Haarma, Kaivanto, Kangasluoma, Jaatinen & Johansson 2014, 70–71; Suomen Kiinteistöliitto julkaisuaika tuntematon a.)

Asunto-osakeyhtiön toiminnan tarkoituksena on tarjota asukkailleen asumispalveluita ja pitää huolta siitä, että osakkaiden yhtiöön sijoittama pääoma säilyttäisi arvonsa. Kiinteistön ylläpidosta ja asukkaiden asumistarpeiden tyydyttämisestä muodostuu yhtiölle kuluja, joita varten sen on kerättävä riittävästi tuloja. Asunto-osakeyhtiön toiminnan tarkoituksena ei kuitenkaan ole voiton tavoittelu,

sillä se johtaa vain tarpeettomaan veronmaksuun. Kulut katetaan pääsääntöisesti osakkailta kuukausittain kerätyillä yhtiövastikkeilla ja käyttökorvausmaksuilla. Yhtiövastikkeiden määräytymisperusteet, kuten huoneiston lattiapinta-ala, tai osakkeiden lukumäärä, löytyvät yhtiöjärjestyksestä. Yhtiövastike muodostuu hoitovastikkeesta, erillisvastikkeesta, kuten kaapelitelevisiovastikkeesta sekä mahdollisista pääomavastikkeista, joita peritään yhtiön pitkäaikaisten lainojen kattamiseen. Lisäksi joillakin asunto-osakeyhtiöillä voi olla yhtiön vuokraamia tiloja, joiden vuokratuotoilla se pystyy kattamaan suurenkin osan hoitokuluista. (Heinonen 2014, 17–18; Haarma ym. 2014, 79–80; Siren 2020.)

3.1 Asunto-osakeyhtiön hallinto

Asunto-osakeyhtiön ylin päättävä elin on yhtiökokous, jossa päätösvaltaa käyttävät yhtiön osakkeenomistajat. Yhtiökokous on päätösvaltainen, kun se on asianmukaisesti koolle kutsuttu ja paikalla on vähintään yksi osakas tai hänen edustajansa. Päätökset tehdään yleensä enemmistöperiaatteella. Yhtiökokouksessa käsitellään asunto-osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen määräämät asiat ja päätetään myös asioista, joilla on olennainen vaikutus asumiseen ja asumiskustannuksiin. Yhtiökokouksella on niin sanottu yleistoimivalta, eli sen toimivaltaan kuuluvat kaikki sellaiset asiat, joita ei ole asunto-osakeyhtiölaissa määrätty yksinomaan hallituksen tehtäviksi. Esimerkiksi isännöitsijän valinnasta kuuluu lain mukaan päättää hallituksen kokouksessa, eli yhtiökokous ei voi erottaa, tai valita uutta isännöitsijää. Jos yhtiökokouksessa ei ole noudatettu asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen määräyksiä, voivat kokouksen päätökset olla mitättömiä tai moitteenvärisiä, jolloin päätökset on tehtävä uudelleen tai muuttaa määräysten mukaisiksi. (Haarma ym. 2014, 95, 115, 126–127.)

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vähintään kerran vuodessa, kuuden kuukauden sisällä tilikauden päättymisen jälkeen. Varsinaisessa yhtiökokouksessa on asunto-osakeyhtiölain mukaan esitettävä tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus. Näiden lisäksi hallituksen on esitettävä kirjallinen selvitys yhtiön kunnossapitotarpeista seuraavan viiden vuoden ajalle, sekä selvitys yhtiössä tehdyistä merkittävistä kunnossapito- ja muutostöistä. Varsinaisessa yhtiökokouksessa on myös päätettävä tilinpäätöksen vahvistamisesta, taseen osoittaman voiton käyttämisestä, sekä vastuuvapauden myöntämisestä hallitukselle ja isännöitsijälle. (Haarma ym. 2014, 99–100.)

Lisäksi kokouksessa on vahvistettava talousarvio sekä yhtiövastikkeen suuruus. Varsinaisessa yhtiökokouksessa valitaan myös hallituksen jäsenet, tilintarkastajat ja toiminnantarkastajat ja päätetään muista yhtiöjärjestyksen mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista. Varsinaisten yhtiökokousten lisäksi on mahdollista pitää myös ylimääräisiä yhtiökokouksia, jos yhtiössä tulee tarve saada yhtiökokouksen päätös johonkin asiaan, kuten esimerkiksi ylimääräisen vastikkeen keräämiseen yhtiön taloudellisen tilanteen parantamiseksi ja varsinaiseen yhtiökokoukseen on vielä aikaa. (Haarma ym. 2014, 99–100.)

Asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 1 § mukaan jokaisella yhtiöllä on oltava hallitus. Hallituksen jäsenet valitaan yhtiökokouksessa ja asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 8 § mukaan hallitukseen on valittava kolmesta viiteen varsinaista jäsentä, ellei yhtiöjärjestys määrää lukumäärästä toisin. Yleensä hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan, mutta yhtiöjärjestys voi edellyttää puheenjohtajan valintaa

myös yhtiökokouksessa. Päätökset hallituksessa tehdään enemmistöpäätöksinä ja ellei yhtiöjärjestyksessä ole määrätty muuta, on hallitus päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on paikalla (Haarma ym. 2014, 109; Kasso 2014, 67.)

Hallituksen tehtävänä on huolehtia yhtiön hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennusten ylläpidosta. Sen tehtävänä on myös valvoa, että yhtiön kirjanpito ja varainhoito on järjestetty asianmukaisesti. Hallituksen toimivallan rajana toimii yhtiökokouksen vahvistama talousarvio, eli hallitus voi toteuttaa esimerkiksi pieniä remontteja ja korjaustöitä sekä päättää pienistä hankinnoista yhtiölle talousarvion puitteissa. Suuret remontit, kuten putki- tai julkisivuremontit ovat aina käsiteltävä yhtiökokouksessa jo ennen niiden suunnittelun aloittamista. Poikkeuksena ovat kuitenkin nopeaa toimintaa vaativat tapaukset, kuten esimerkiksi äkillisen vesivahinkokorjauksen aloittaminen ilman yhtiökokouksen valtuutusta. Tällöin hallituksella on lupa aloittaa korjaustyöt lisävahinkojen estämiseksi ja tarvittaessa myöhemmin kutsua yhtiökokous koolle päättämään korjauksen toteutuksesta ja rahoituksesta. (Haarma ym. 2014, 113; Kasso 2014, 67.)

Asunto-osakeyhtiöllä voi olla isännöitsijä, jos yhtiöjärjestys niin määrää tai yhtiökokous niin päättää. Isännöitsijän tehtäviin kuuluu yhtiön päivittäisen hallinnon ja kiinteistön pidon hoitaminen hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Isännöitsijä vastaa myös yhtiön kirjanpidosta ja varainhoidosta ja erityisenä tehtävänä isännöitsijällä on isännöitsijäntodistuksen antaminen. Isännöitsijän on pidettävä hallitus ajan tasalla yhtiön asioista, esimerkiksi taloudellisesta tilanteesta, jotta hallitus voi hoitaa omat tehtävänsä. Lisäksi isännöitsijällä on oikeus osallistua hallituksen kokouksiin ja käyttää puhevaltaa, mutta päätösvaltaa hänellä ei kuitenkaan hallituksessa ole. (Haarma ym. 2014, 115–116.)

3.2 Asunto-osakeyhtiön talous

Kirjanpitolain mukaan kaikki osakeyhtiöt ovat kirjanpitovelvollisia, jolloin myös asunto-osakeyhtiöt ovat velvollisia pitämään niin sanottua kahdenkertaista kirjanpitoa, jossa kirjaus tulee aina vähintään kahdelle kirjanpidon tilille. Kirjanpitolaki edellyttää kirjanpitovelvollisilta hyvän kirjanpitotavan noudattamista kaikissa kirjanpidon vaiheissa. Hyvällä kirjanpitotavalla tarkoitetaan kirjanpidon hoitamista rehellisesti ja huolellisesti sekä yleisten kirjanpitoperiaatteiden ja lakien mukaan. (Haarma ym. 2014, 203; Suulamo 2022, luku 2.)

Asunto-osakeyhtiöiden hyvän kirjanpitotavan periaatteena toimii kirjanpitolautakunnan (KILAN) yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Siinä annetaan ohjeita muun muassa asunto-osakeyhtiön toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen laadintaan sekä tuloslaskelman ja taseen esittämiseen. Hyvän kirjanpitotavan edistämisen lisäksi yleisohjeen tarkoituksena on opastaa kirjanpitoon ja tilinpäätökseen liittyvien erityiskysymysten ratkaisussa ja yhtenäistää asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kirjanpito- ja tilinpäätöskäytäntöjä. (Haarma ym. 2014, 203; Kirjanpitolautakunta 2017, 4; Suulamo 2022, luku 2.)

Kirjanpitovelvollisen on kirjanpitolain 2 luvun 1 pykälän mukaan merkittävä kirjanpitoonsa liiketapahtumina tulot, menot, rahoitustapahtumat sekä niiden oikaisu- ja siirtoerät. Tapahtumat kirjataan eri kirjanpidon tileille ja tilit pidetään sisällöltään samana. Kirjausketjun on oltava aukoton, eli minkä

tahansa kirjanpidossa olevan liiketapahtuman kirjauksen kulku päiväkirjasta pääkirjaan ja pääkirjalta tilinpäätökseen tulee olla vaikeuksitta todettavissa kumpaankin suuntaan. Kirjanpitolaki edellyttää, että kirjaukset perustuvat päivättyyn ja numeroituun tositteeseen, kuten esimerkiksi kuittiin tai laskuun. Tositteiden tarkoituksena on todentaa liiketapahtumat. Menotositteissa, kuten ostolaskuissa on oltava asianmukaiset hyväksymismerkinnät. Merkinnän voi tehdä suoraan tositteeseen tai merkintä voi muodostua tositteelle sähköisen ostolaskujen hyväksymisjärjestelmän kautta. (Haarma ym. 2014, 204, 206–208; Järvinen 2021, luku 2; Suulamo 2022, luku 3.)

Tapahtumien tiliöinnin ja kirjaamisen lisäksi asunto-osakeyhtiön kirjanpito käsittää tilinavauksen sekä tarvittavien täsmäytysten tekemisen. Kirjanpitoon sisältyvät myös laina- ja hankeosuuslaskelmien laatiminen sekä kirjanpitoaineiston dokumentointi. Osakirjanpitoa asunto-osakeyhtiöissä hoidetaan huoneistokohtaiset vastike-, vuokra- ja käyttökorvauskirjanpidot, palkkakirjanpito, maksuliikennekirjanpito sekä ostokirjanpito. Osakirjanpidosta tiedot viedään varsinaiseen kirjanpitoon ja täsmäytetään keskenään säännöllisesti. Varsinaisen kirjanpidon kirjaukset tehdään aika- ja asiajärjestyksessä, eli perus- ja pääkirjanpitoa. Aikajärjestykseen kirjaaminen muodostaa päiväkirjan, jossa tapahtumat esitetään tositenumeroiden mukaisessa aikajärjestyksessä. Asiajärjestykseen kirjaamisesta puolestaan syntyy pääkirja, jossa tapahtumat esitetään kirjanpidon tilien mukaisessa järjestyksessä. Näin voidaan nähdä, mitä eri kirjanpidon tileille on tilikauden aikana kirjattu. Pääkirjanpidon tilien saldoista muodostuu myös tilinpäätöksen tuloslaskelma ja tase. (Haarma ym. 2014, 205–206; Heinonen 2014, 22–23; Ovaskainen 2017a.)

Asunto-osakeyhtiöiden tilikauden aikaista kirjanpitoa hoidetaan yleensä maksuperusteisesti, eli tapahtumien kirjaus kirjanpitoon tehdään vasta silloin, kun yhtiön pankkitilille on tullut suoritus tai sieltä on maksettu jokin meno. Vastikesaamisten ja ostovelkojen tulee kuitenkin olla aina ajan tasalla osakirjanpitojen avulla. Kirjaukset on muutettava suoriteperusteiseksi tilinpäätöstä varten, jotta saadaan mahdollisimman oikea kuva tilikauden tuloksesta ja rahoitusasemasta. Tällöin menon kirjausperusteena toimii tuotannontekijän vastaanottaminen ja tulon kirjausperusteena suoritteiden luovuttaminen. Tilinpäätöksen tulisi siis sisältää kaikki tilikaudelle kuuluvat tulot ja menot, hyvin pieniä liiketapahtumia lukuun ottamatta. Tätä varten muun muassa vesi- ja jätevesimaksut, lämmityskulut ja lainojen korkokulut jaksotetaan tilinpäätökseen, vaikka ne olisi maksettu vasta seuraavalla tilikaudella. (Suulamo 2022, luku 3.)

Talousarvioesitys, jonka laatiminen kuuluu asunto-osakeyhtiön hallituksen ja isännöitsijän tehtäviin, tarkoittaa euromääräistä toimintasuunnitelmaa kullekin tilikaudelle. Talousarvio pitää sisällään arvion yhtiön tuotoista ja -kuluista, niin hoito- kuin rahoituspuolelta. Asunto-osakeyhtiön talouden suunnittelun yksi tärkeimmistä tavoitteista on yhtiön maksuvalmiuden turvaaminen. Tällä tarkoitetaan sitä, että yhtiöllä on riittävästi varoja maksaa sille kuuluvat laskut ja muut kulut sekä mahdolliset lainan lyhennykset ja korot. On kuitenkin huomioitava, ettei varoja kerätä varmuuden vuoksi liikaa, sillä asunto-osakeyhtiön tuottaessa tilikaudellaan voittoa, on se muiden yhtiöiden tavoin velvollinen maksamaan yhteisöveroa voitostaan. (Järvinen 2021, luku 12; Järvinen 2022, luku 7.)

3.3 Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös

Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös tulee laatia tilikausittain (Kirjanpitolaki 1336/1997, 3 luku 1 §). Asunto-osakeyhtiön tilikausi on pituudeltaan pääsääntöisesti 12 kuukautta. Tästä poikkeuksena voi olla esimerkiksi toiminnan aloittaminen tai lopettaminen, jolloin tilikausi voi olla tätä lyhyempi tai pidempi, mutta ei kuitenkaan yli 18 kuukautta pidempi. (Kirjanpitolaki 1 luku 4 §.) Tilinpäätös on laadittava neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisen jälkeen (Kirjanpitolaki 3 luku 6 §).

Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös on julkinen asiakirja, joka sisältää tuloslaskelman, taseen sekä niiden tietoja täydentävät tiedot, eli liitetiedot. Tase kuvaa tilinpäätöspäivän taloudellista tilannetta ja tuloslaskelma kuvaa sitä, kuinka yhtiön tilikauden tulos on muodostunut. Tuloslaskelman ja taseen eristä esitetään myös edellisen tilikauden vastaava tieto eli vertailutieto. (Haarma ym. 2014, 215–216.) Tilinpäätöksen varmentamiseksi on laadittava myös tase-erittelyt, jotka eivät ole osa julkista tilinpäätöstä (Kirjanpitolaki 3 luku 13 §).

Koska asunto-osakeyhtiöiden tavoitteena ei ole voiton tuottaminen, verotettavan tulon välttämiseksi asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätösten laadinnassa käytetään erilaisia tuloksentasauskeinoja. Näitä ovat muun muassa tulojen lykkääminen, jolloin yhtiö voi esimerkiksi jättää jossakin kuussa vastikkeen perimättä, jolloin tuotto pienenee. Lisäksi asunto-osakeyhtiössä voidaan hyödyntää edellisten vuosien verotuksessa vahvistettuja tappioita, jolloin tilikauden tulos voi olla voitollinen vahvistettujen tappioiden verran. (Järvinen 2021, luku 8.)

Asunto-osakeyhtiössä voidaan myös tehdä poistoja käyttöomaisuuden, kuten rakennuksen, koneiden ja laitteiden, hankintamenoista, ilman ennalta laadittua suunnitelmaa (Kirjanpitolaki 5 luku 12 §). Riittävää on, että hankintamenot tulevat poistetuksi taloudellisena vaikutusaikanaan. Näin ollen poistoja ei välttämättä tehdä jokaisella tilikaudella. Poistoja tehtäessä on huomioitava elinkeinoverolain 360/1968 3 luvun 30–39 pykälän määräykset poistojen verotuksessa hyväksyttävistä enimmäismääristä.

Asunto-osakeyhtiössä käytetään erilaisia poistomenetelmiä. Tasapoistomenetelmää käytetään esimerkiksi väestönsuojan tai asfaltoinnin hankintahinnan poistamiseen. Väestönsuojan voi poistaa neljässä ja asfaltoinnin 10 vuodessa. Toinen poistomenetelmä on menojäännöspoisto, jossa poisto lasketaan yhtenä eränä yhtiön koko irtaimen omaisuuden menojäännöksestä. Menojäännöspoistoja sovelletaan koneisiin ja kalustoon, jolloin niistä voi tehdä enintään 25 prosentin menojäännöspoiston. (Elinkeinovalaki 3 luku 30 §; Järvinen 2021, luku 8.) Rakennuksiin ja rakennelmiin sovelletaan jäännösarvopoistomenetelmää, jossa poisto lasketaan rakennuskohtaisesti vielä poistamatta olevasta hankintameno osasta (Järvinen 2021, luku 8). Elinkeinovalain 3 luvun 34 pykälän mukaan esimerkiksi asuinrakennuksen vuotuinen poisto saa olla enintään neljä prosenttia ja rakennelmien 20 prosenttia jäännösarvosta.

Tuloksentasauskeinona voidaan käyttää myös rahastointia, jossa taseeseen aktivoitujen pitkävaikutteisten hankkeiden rahoittamiseksi osakkailta kerättyjä korjausvastikkeita, pääomavastikkeita ja lainaosuussuorituksia käsitellään tilinpäätöksessä verovapaina pääomasijoituksina. Myös hankeosuussuoritukset usein rahastoidaan, jotta tilikauden voitto ei muodostuisi liian suureksi. Hankeosuussuo-

ritukset ovat osakkaiden maksamia suorituksia esimerkiksi isojen peruskorjaushankkeiden alkuvaiheessa, ennen kuin hanketta on alettu rahoittamaan vieraalla pääomalla. Rahastointi perustuu elinkeinoverolain 1 luvun 6 pykälään, jonka mukaan yhteisön osake- tai muuna pääomasijoituksena saamat erät eivät ole veronalaista tuloa. Päätös rahastoinnista tehdään aina yhtiökokouksessa sen tilikauden aikana, jonka tilinpäätökseen rahastointikirjaus tehdään. (Järvinen 2021, luku 7; Suulamo 2022, luku 9.)

Myös asuintalovarausta voidaan käyttää tuloksentasaukseen. Asuintalovaraus on kirjanpitolain 5 luvun 15 pykälän tarkoittama vapaaehtoinen varaus ja sitä varten on säädetty laki asuintalovarauksesta verotuksessa. Lain mukaan asuintalovarauksen enimmäismäärä on 68 euroa asuinrakennuksen pinta-alan neliometriä kohden. Varausta voi tehdä vain sen verran, kuin on tarpeellista. (Suulamo 2022, luku 9.) Kuitenkaan alle 3 500 euron tai alle 200 neliömetrin pinta-alaa vastaava asuintalovaraus ei ole verotuksessa vähennyskelpoinen (Laki asuintalovarauksesta verotuksessa 846/1986, 3 §). Varaus on käytettävä 10 verovuoden kuluessa ja ne on käytettävä aikajärjestyksessä aloittamalla vanhimmasta. Jos varausta ei ole käytetty, luetaan se yhtiön veronalaiseksi tuloksi sinä vuonna, kun se olisi viimeistään pitänyt käyttää. (Järvinen 2021, luku 8.)

3.4 Asunto-osakeyhtiön tilintarkastusvelvollisuus ja tilintarkastajan valinta

Tilintarkastuslain mukaan asunto-osakeyhtiössä on valittava tilintarkastaja, jos yhtiössä on sekä päättäneellä että välittömästi sitä edeltäneellä tilikaudella täyttynyt ainakin kaksi seuraavista rajoista: taseen loppusumma on yli 100 000 euroa, liikevaihto tai sitä vastaava tuotto yli 200 000 euroa tai sen palveluksessa on keskimäärin yli kolme henkilöä. Vaikka edellä mainitut kokorajat eivät ylittyisi, on yhtiön asunto-osakeyhtiölain perusteella valittava tilintarkastaja myös silloin, kun yhtiön rakennuksissa on vähintään 30 osakkeenomistajan hallinnassa olevaa huoneistoa. Huoneistoiksi luetaan asuinhuoneistojen lisäksi myös osakkeelliset liikehuoneistot, autokatokset sekä tallit. Huoneistojen lukumäärään ei kuitenkaan huomioida esimerkiksi erillisiä autopaikkaosakkeita. (Haarma ym. 2014, 118; Asunto-osakeyhtiölaki 9 luku 5 §.)

Tilintarkastajan valinnasta voidaan määrätä myös asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä. Jos määräys on otettu yhtiöjärjestykseen nykyisen asunto-osakeyhtiölain aikana, eli vuoden 2010 kesäkuun jälkeen, on yhtiölle valittava tilintarkastaja yhtiöjärjestyksen määräyksen mukaisesti. Jos määräys on peräisin ajalta ennen nykyistä asunto-osakeyhtiölakia, alle 30 huoneiston asunto-osakeyhtiö voi valita joko tilintarkastajan tai toiminnantarkastajan, jos sillä ei tilintarkastuslain mukaan ole velvollisuutta valita tilintarkastajaa. (Suomen Kiinteistöliitto julkaisuaika tuntematon c.)

Tilintarkastaja on valittava myös silloin, jos osakkeenomistajat, joilla on vähintään 1/10 kaikista osakkeista tai 1/3 kokouksessa edustetuista osakkeista, vaativat tilintarkastajan valintaa. Jos yhtiökokous ei valitse tilintarkastajaa, vaikka sillä olisi tähän velvollisuus, Patentti- ja rekisterihallitus voi määrätä tilintarkastajan tilintarkastuslain 2 luvun 8 pykälän 1 ja 4 momentissa säädettyssä järjestyksessä, jos osakkeenomistaja hakee määräämistä kuukauden kuluessa yhtiökokouksesta. (Haarma ym. 2014, 118; Asunto-osakeyhtiölaki 9 luku 5 §.)

Jos asunto-osakeyhtiössä valitaan tilintarkastajaksi yksittäinen henkilö, on hänelle valittava varatilintarkastaja. Varatilintarkastajaa ei tarvita, jos tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastusyhteisö nimeää päävastuullisen tilintarkastajan ja ilmoittaa tämän tarkastettavalle yhtiölle. Päävastuullinen tilintarkastaja vastaa tarkastuksesta ja tilintarkastuskertomuksen allekirjoituksesta. Päävastuullisen tilintarkastajan valinta on tehtävä tilintarkastusyhteisössä niin, että varmistetaan riippumaton ja ammattitaitoinen tilintarkastus. (Suomen tilintarkastajat ry julkaisuaika tuntematon c; Tilintarkastuslaki 2 luku 7 §.)

4 ASIANTUNTIJAJAHAASTATTELU

Opinnäytetyön tutkimusstrategiaksi valikoitui laadullinen tutkimus, sillä sen avulla pyritään usein kuvaamaan ja ymmärtämään jotakin ilmiötä. Laadullisen tutkimuksen tavoitteena ei ole yleistettävyyys, vaan ennemminkin tuottaa rikasta ja yksityiskohtaista tietoa tutkittavasta aiheesta. Lisäksi sen avulla pyritään saamaan vastauksia kysymyksiin mitä ja miten. Laadullisen tutkimuksen aineistonkeruumenetelmänä pyritään usein hyödyntämään ihmistä ja hänen kokemusmaailmaansa. (Juuti & Puusa 2020, luku 1; Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006b.)

4.1 Tutkimuksen aineistokeruumenetelmä ja aineiston koko

Aineistokeruumenetelmäksi valitsin asiantuntijahaastattelun. Asiantuntijalla tarkoitetaan henkilöä, jolla on jostakin tietystä aihealueesta sellaista tietoa ja taitoa, mitä maallikoilla ei ole (Alastalo, Åkerman & Vaittinen 2017, luku 9). Asiantuntijahaastattelu on yleensä tilanne, jossa haastateltavalta pyritään saamaan tietoa tutkittavasta ilmiöstä, mutta kiinnostuksen kohteena ei varsinaisesti ole asiantuntija itse, vaan se tieto mitä hänellä voisi olla (Alastalo & Åkerman 2010, 961). Haastatteluiden etuna on se, että haastateltaviksi on mahdollista valita sellaisia henkilöitä, joilla tiedetään olevan kokemusta ja tietoa tutkittavasta aiheesta. Haastattelu on myös hyvin joustava menetelmä, sillä saadaksesen mahdollisimman paljon tietoa tutkittavasta aiheesta, tutkija voi itse ohjata keskustelua haluamaansa suuntaan ja haastateltavalle on mahdollista esittää tarkentavia kysymyksiä. (Puusa 2020, luku 6.)

Valitsin aineistonkeruumenetelmäksi asiantuntijahaastattelun, sillä vertaillen eri menetelmiä, tulin siihen tulokseen, että saan tietoa käytännön tilintarkastustyöstä parhaiten sen tekijältä. Halusin tehdä haastattelun kasvotusten, sillä koin tärkeäksi mahdollisuuden esittää lisäkysymyksiä tarvittaessa. Myös sähköpostihaastattelussa, jossa yhteydenpito haastattelijan ja haastateltavan välillä tapahtuu sähköposteilla, olisi ollut mahdollista esittää lisäkysymyksiä haastateltavalle (Tuomi & Sarajärvi 2018, luku 3). Tämä ei kuitenkaan sopinut omaan tutkimukseeni, sillä se olisi vienyt paljon enemmän aikaa haastateltavalta ja myös itse haastatteluun olisi todennäköisesti mennyt enemmän aikaa.

Haastateltavaksi asiantuntijaksi valitsin kuopiolaisen HT-tilintarkastajan, joka edustaa yhtä niistä tilintarkastusyhteisöistä, joiden kanssa työssäni toimin. Valintaani vaikutti hänen noin 10 vuoden kokemus tilintarkastuksesta ja osaaminen eteenkin asunto-osakeyhtiöiden tarkastuksessa. Työni kautta minulle oli muodostunut hänestä hyvin ammattimainen kuva, joten uskoin haastattelun onnistuvan hänen kanssaan sujuvasti.

Tässä opinnäytetyössä ei ole tarkoitus tehdä yleistyksiä tutkittavasta asiasta vaan ymmärtää asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen prosessia ja sisältöä. Näin ollen koin, ettei haastateltavia tarvinnut olla useita, sillä jos haastattelen riittävän laajasti vain yhtä asiantuntijaa, voin paremmin ymmärtää asunto-osakeyhtiön tilintarkastusprosessia kokonaisuutena juuri tämän yhden asiantuntijan kokemusmaailman kautta. Pohdin kyllä aluksi useamman tilintarkastajan haastattelemista, mutta tulin siihen tulokseen, että useamman haastattelun toteuttamiseen olisi mennyt niin paljon enemmän ai-

kaa, että se ei olisi ollut järkevää. Tarkoitus ei ollut myöskään tehdä vertailua tilintarkastajien tarkastustapojen kesken. Kuten eri isännöintitoimistoissa, myös tilintarkastustoimistoissa asioita tehdään varmasti hieman eritavoin riippuen käytössä olevista ohjelmistoista ja työskentelytyyleistä.

4.2 Tutkimuksen toteutus

Kun haastateltavia oli vain yksi koin, että haastattelun suunnittelu ja tutkittavaan aiheeseen perehtyminen oli entistäkin tärkeämpää, jotta saisin tutkimuksen kannalta riittävän aineiston yhdellä kertaa. Alastalon ym. (2017, luku 9) mukaan huolellinen valmistautuminen asiantuntijahaastatteluun on erittäin tärkeää myös aineiston laadun kannalta. Aloitin haastatteluun valmistautumisen hyvissä ajoin, noin pari kuukautta ennen haastattelua. Tutustuin tilintarkastusprosessia ja asunto-osakeyhtiön tilintarkastusta käsitteleviin kirjoihin ja internet lähteisiin, kuten Suomen tilintarkastajat ry:n kotisivuihin sekä asunto-osakeyhtiölakiin, tilintarkastuslakiin ja Kirjanpitolautakunnan yleisohjeeseen asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöille.

Tutustuin myös tilintarkastuksen keskeisiin käsitteisiin, kuten tilintarkastusriskiin ja tilintarkastusevidenssiin, jotta pystyin keskustelemaan haastateltavan kanssa asiantuntevasti ja ammattimaisesti. Aineiston laadun kannalta olennaista voi nimittäin olla se, että haastateltava tuntisi keskustelunsa enemmin toisen asiantuntijan kanssa, kuin asiasta tietämättömän maallikon kanssa. Haastattelun ollessa vuorovaikutustilanne, haastateltavat muokkaavat puhettaan sen mukaisesti, millaisen mielikuvan he ovat tutkijasta muodostaneet. Jos tutkija vaikuttaa asiantuntijan mielestä tietämättömälle noviisille, hän voi pyrkiä yksinkertaistamaan sanomaansa, eikä haastattelusta välttämättä enää saada haluttuja tuloksia. (Alastalo ym. 2017, luku 9.)

Asiantuntijahaastattelun tyypiksi valikoitui puolistrukturoitu haastattelu. Puolistrukturoidun haastattelun ideana on, että tutkija saa vastaukset hänen tutkimuksensa kannalta tärkeimpiin ja hänen etukäteen laatimiin kysymyksiin kunkin haastateltavan itsensä kertomana (Hyvärinen, Suoninen & Vuori 2021). Pohdin haastattelukysymyksiä (liite 1) kirjallisuudesta lukemani tiedon perusteella, eli otin selvää millainen tilintarkastusprosessi on ja mitä asioita prosessin vaiheisiin sisältyy. Tämän lisäksi perehdyin asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen sisältöön, eli esimerkiksi siihen mitä asioita tilintarkastaja tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta tarkastaa.

Käytin kysymysten laadinnassa hyväkseni myös omaa ammattitaitoani, sillä olin juuri ennen haastattelua saanut valmiiksi syksyn tilinpäätökset ja esimerkiksi tilintarkastusmateriaalin sisältö oli tuoreena mielessäni. Myös itse tilinpäätöksen sisältö oli minulle työni vuoksi entuudestaan tuttua. Asettelin haastattelukysymykset tilintarkastusprosessin vaiheiden mukaiseen järjestykseen suunnittelusta toteutukseen ja tarkastuksen päättämiseen, ja kysyin ne haastateltavalta juuri tässä järjestyksessä. Otin haastatteluun mukaan yhden työssäni tekemäni tilinpäätöksen, josta asioita pystyi tarvittaessa havainnollistamaan.

Asiantuntijahaastattelu toteutettiin haastateltavan työpaikalla loppuvuodesta 2022. Haastattelu oli meidän molempien kannalta helpoin aika toteuttaa juuri tuolloin, kun kevään tilinpäätöskiireet eivät olleet vielä alkaneet. Haastattelu toteutettiin täysin anonymisti ja haastatteluun osallistuminen oli vapaaehtoista. Haastateltava ei saanut kysymyksiä etukäteen luettavaksi, mutta hänelle kerrottiin mitä tutkimuksessa pyritään selvittämään ja minkä tyyppisiä kysymykset ovat. Haastattelu äänitettiin

ja litteroitiin pian haastattelun jälkeen. Koska aineistossa minua eniten kiinnosti sen asiasisältö, ei litterointia tehty aivan sanasta sanaan. Erilaiset täytesanat, kuten ”niin kuin” jätettiin kirjoittamatta ja puheesta pyrittiin muodostamaan merkityksellisiä lauseita.

4.3 Tutkimusaineiston analyysi

Laadulliseen tutkimukseen kuuluu myös aineiston analysointi, jolla tarkoitetaan aineiston tiivistämistä ja jalostamista käsitteelliseen tai teoreettiseen muotoon. Analyysin tavoitteena on lisätä aineiston sisällön arvoa sekä tarkastella aineistoa analyttisesti ja löydöksiä tulkiten tiettyjen teorioiden ja oman ajattelun avulla. Laadullista analyysia on mahdollista tehdä useilla eri menetelmillä, mutta on kuitenkin muistettava, ettei sen valintaa voi tehdä sattumanvaraisesti, vaan sen on oltava yhdenmukainen käytettävien aineistojen, tutkimusongelman ja tutkimuksen teoreettisen viitekehyksen kanssa. (Günther, Hasanen & Juhila 2021.)

Sisällönanalyysi on laadullisen aineiston perusanalyysimenetelmä. Sisällönanalyysia voi Tuomen & Sarajärven (2018, luku 4) mukaan tehdä aineistolähtöisesti, teorialähtöisesti tai teoriaohjaavasti. Aineistolähtöisessä analyysissä tutkimusaineistosta pyritään luomaan teoreettinen kokonaisuus, jolloin aiemmillä teorioilla ja havainnoilla ei juurikaan ole vaikutusta analyysin tekemiseen. Teorialähtöisessä sisällönanalyysissä aineiston analyysiä ohjaa jo valmis aikaisempaan tietoon perustuva teoria. Näin ollen aineistosta etsitään teorian avulla tiettyjä asioita jonkin jo aiemmin tiedetyn mukaisesti. Teoriaohjaava sisällönanalyysi pyrkii toimimaan näin kahden analyysin välissä. Siinä teoria voi toimia analyysin apuna, mutta analyysi ei kuitenkaan pohjautu siihen suoraan. (Tuomi & Sarajärvi 2018, luku 4.)

Tässä opinnäytetyössä tutkimusaineiston analysointiin käytettiin apuna teorialähtöistä sisällönanalyysiä. Teorialähtöisessä sisällönanalyysissä tutkittava ilmiö määritetään jo jonkin aiemman teorian tai mallin mukaisesti, johon myös aineisto suhteutetaan (Tuomi & Sarajärvi 2018, luku 4). Tämä analyysimenetelmä oli hyvin luonteva valinta, koska tarvitsin teoriaan pohjautuvaa tietoa jo haastatteluun valmistautumisessa. En olisi voinut lähteä tekemään haastattelua ilman teoriaan paneutumista, sillä juuri teorian avulla minulla oli mahdollista kysyä tutkimuskysymysteni kannalta oikeita asioita. Koska itselläni ei ollut kokemusta tilintarkastuksesta, minun oli luotava teorian avulla tietynlainen runko asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen vaiheisiin ja sisältöön jo ennen haastattelua. Rungon muodostamiseen vaikutti omalta osaltaan myös oma ennakkokäsitykseni tarkastettavista asioista.

Voisikin sanoa, että aineiston analyysi alkoi jo haastatteluun valmistautumisen yhteydessä, mikä on Alastalon & Åkermanin (2010, 978) mukaan hyvin tyypillistä asiantuntijahaastattelulle, sillä haastattelurunko usein räätälöidään haastateltavalle ja haastatteluun on silloin valmistauduttava tutkimalla muuta aineistoa. Kun toteutin haastattelun sille etukäteen laaditun rungon pohjalta, oli aineiston analysoiminen melko jouhevaa. Muutin vain hieman haastattelussa käyttämäni runkoa, jotta saisin mielestäni selkeimmän järjestyksen tilintarkastuksen eri vaiheiden sisältöjen avaamiseen.

Asunto-osakeyhtiön tilintarkastusprosessin vaiheet, eli suunnittelu, toteutus ja päättäminen muodostivat niin sanotut pääotsikot ja niiden alle laadin alaotsikoita. Esimerkiksi toteutusvaiheen alle muodostin otsikot kirjanpidon tarkastaminen, tilinpäätöksen tarkastaminen ja toimintakertomuksen tar-

kastaminen. Tämän jälkeen siirsin litteroidusta aineistosta huomiokynällä merkitsemäni asiakokonaisuudet näiden otsikoiden alle. Näin syntyivät tutkimuksen tulokset. Tuomen ja Sarajärven (2018, luku 4) mukaan teorialähtöisessä sisällönanalyysissä teoria ohjaa myös tutkimuksen raportointia. Myös tässä opinnäytetyössä teoria toimii apuna tulosten raportoisessa. Tutkimuksen tulokset esitetään seuraavassa kappaleessa tilintarkastusprosessin mukaisessa järjestyksessä niin sanottua vetoketjumallia hyödyntäen, jossa asunto-osakeyhtiön tilintarkastusta käsittelevä teoria on yhdistetty aineistosta saatuun käytännön tietoon. Näin saatiin muodostettua yhtenäinen kokonaisuus asunto-osakeyhtiön tilintarkastusprosessin, tarkastettavien asioiden ja käytännön tarkastustyön välille.

5 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TILINTARKASTUS

Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus tehdään yleensä vasta tilinpäätöksen valmistumisen jälkeen, sillä niiden toiminta on harvoin niin laajaa, että tarkastusta olisi tarpeellista suorittaa kesken tilikauden. Kun tilinpäätös on valmis, isännöitsijä ja hallitus kokoontuvat ja allekirjoittavat tilinpäätöksen. Tämän jälkeen tilinpäätös, toimintakertomus ja muu materiaali toimitetaan tilintarkastukseen. Tilintarkastusta varten tilintarkastajalle toimitetaan tiliotteet, kirjanpidon tositteet ja raportit, eli pää -ja päiväkirja, tuloslaskelma ja tase tileittäin, tase-erittelyt sekä raportit vastikereskontrasta. Lisäksi tarkastettavaan materiaaliin kuuluvat muun muassa kokouspöytäkirjat, osakeluettelo, verotuspäätös, kaupparekisteriote, yhtiöjärjestys, rasiustodistus sekä vakuutuskirjat. Myös mahdolliset lainaosuuslaskelmat ja erittelyt huoneistojen lainaosuuksista sekä pankin saldotodistukset toimitetaan tilintarkastajalle tarkastusta varten. (Korkeamäki 2017, 57–58.)

5.1 Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen suunnittelu

Pienissä tilintarkastuskohteissa, kuten asunto-osakeyhtiöissä, kokonaistrategian ei tarvitse olla monimutkaista tai aikaa vievää. Dokumentoituna strategiana voi toimia esimerkiksi lyhyt muistio edellisen vuoden tarkastuksesta ja siinä esiin tulleista asioista. (ISAAB 2020, 268.) HT-tilintarkastajan (2022) mukaan pienissä tarkastuskohteissa ei laadita laajaa tilintarkastussuunnitelmaa, vaan esimerkiksi asunto-osakeyhtiöille on valmis sapluuna, jota sovelletaan kaikkiin yhtiöihin. Käytössä on siis niin sanottu tarkastuslista, johon on etukäteen suunniteltu tarkastustoimenpiteet ja tarkastus etenee sen mukaisesti (HT-tilintarkastaja 2022).

Asunto-osakeyhtiöstä on määritelty niin sanottu perustapaus, jonka tarkastuksessa tehdään tietyt toimenpiteet. Perustapauksesta poikkeaviin asioihin, kuten pääomavastikkeisiin, on tarkastuksessa kiinnittävä enemmän huomiota. Niille on myös määritelty omat tarkastustoimenpiteet. Perustapauksena voidaan pitää asunto-osakeyhtiötä, jossa ei ole menossa remontteja ja siinä kerätään vain hoitovastiketta. Näin ollen poikkeamia ovat muun muassa rahoitusvastikkeet, arvonlisäverovelvollisuus ja erilaiset remontit. Liikeryitysten kohdalla toimialalla on todella suuri merkitys siihen, millaisia tilintarkastustoimenpiteitä kannattaa tehdä ja mihin asioihin sisältyvät suurimmat riskit. Asunto-osakeyhtiöissä ei taas tällaista vaihtelua ole, vaan ne ovat hyvin toistensa kaltaisia ja ne toimivat käytännössä samalla toimialalla ja näin myös riskit ovat hyvin samanlaisia. (HT-tilintarkastaja 2022.)

Asunto-osakeyhtiöissä myös olennaisuuden määrittely poikkeaa liikeyrityksistä, joissa olennaisuudelle määritetään esimerkiksi jokin euromääräinen raja. Asunto-osakeyhtiössä olennaisuus riippuu enemmän virheen tai puutteen laadusta, kuin siitä paljonko se olisi vaikka euromääräisesti. Jos virhe olisi esimerkiksi hoitovastikkeessa, eli on peritty vastiketta väärillä yksiköillä, niin virhe olisi silloin olennainen, vaikka kysymys ei olisi euromääräisesti suuresta virheestä. Näin ollen virhe tai puute arvioidaan aina tapauskohtaisesti, riippuen aina virheen laadusta ja mihin tilinpäätöseriin se vaikuttaa. (HT-tilintarkastaja 2022.)

Uuden tilintarkastusasiakkaaksi tulevan asunto-osakeyhtiön tarkastuksessa otetaan HT-tilintarkastajan (2022) mukaan ensimmäiseksi selvää siitä, onko yhtiöön tehty tilintarkastus edellisenä vuonna, onko tarkastuksen tehnyt tilintarkastaja vai toiminnantarkastaja. Lisäksi varmistetaan, löytyykö teh-

dystä tarkastuksesta tilintarkastuskertomus, ja onko se mukautettu vai vakiomuotoinen. Myös tilinpäätöksestä pyritään selvittämään, onko siinä jotain sellaista, mitä tulevassa tarkastuksessa pitäisi huomioida. Jos esimerkiksi edellisenä vuonna olisi toimintakertomuksella ollut jotain poikkeavaa tai tilintarkastuskertomuksessa ollut mukautuksia, on ne huomioitava tämän vuoden tarkastuksessa. (HT-tilintarkastaja 2022.)

HT-tilintarkastajan (2022) mukaan tarkastus lähtee aina liikkeelle edellisestä vuodesta. Uuden asiakkaan kohdalla edellistä vuotta katsotaan vielä tarkemmin, sillä tilintarkastajalla ei ole edellisen vuoden tarkastuksesta omia työpapereita, joista näkisi suoraan, onko esimerkiksi tilinpäätöksessä ollut jotain huomioitavaa. Kun edellinen vuosi on tutkittu ja kaikki tilintarkastusaineisto on saatu, lähdetään suorittamaan tarkastusta. Jos tarkastuksen aikana tulee sellaisia asioita esille, joita täytyy katsoa tarkemmin, tarkastusta kohdennetaan sen mukaisesti. (HT-tilintarkastaja 2022.)

5.2 Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen toteutus

HT-tilintarkastajan (2022) mukaan kontrollien testausta on asunto-osakeyhtiön tarkastuksessa mahdollista tehdä silloin, jos isännöintitoimistosta on saatu sellainen tilintarkastusaineisto, mistä esimerkiksi näkee kenen hyväksymiä ostolaskut ovat, ja kuka on maksanut ne pankista. Lähtökohtana pyritään selvittämään, onko tilintarkastusevidenssiä mahdollista saada kontrollitoimenpiteillä. Jos näitä ei ole mahdollista todentaa, tehdään sen sijaan aineistotarkastusta. (HT-tilintarkastaja 2022.)

Suurissa liikeyrityksissä kontrolleihin luottaminen mahdollistaa sen, että tarkastusta voidaan painottaa vuosittain eri asioihin. Asunto-osakeyhtiöissä tällaista vaihtelua ei ole kontrollien puutteen vuoksi mahdollista toteuttaa, vaan tarkastuksessa käydään läpi aina samat tarkastuslistan asiat. Pientä vaihtelua voi olla riippuen tilintarkastajasta, sillä eri tilintarkastajat tekevät tarkastusta hieman eri tavoin ja painottavat eri asioita. Myös tilintarkastajan omat ajatukset voivat muuttua vuosien saatossa ja asioiden painotukset hieman vaihdella. (HT-tilintarkastaja 2022.)

HT-tilintarkastajan (2022) mukaan heidän toimistossaan tilintarkastajien työpaperit, kuten esimerkiksi tilinpäätös, tase-erittelyt ja pääkirja tulostetaan jokaisesta yhtiöstä paperille, ja niihin tehdään tarvittavat merkinnät ja huomiot. Tämän jälkeen työpaperit skannataan pdf-muotoon koneelle ja tallennetaan kyseisen yhtiön kansioon. Kansiossa on myös ostolaskuja, tositteita ja muuta tarvittavaa aineistoa. Kansio sisältää myös Excel-muotoisen dokumenttityökalun, johon tarkastuslistan mukaisten tilintarkastustoimenpiteiden suorittamisen jälkeen tehdään merkintä, että toimenpiteet on tehty. (HT-tilintarkastaja 2022.)

5.2.1 Asunto-osakeyhtiön kirjanpidon tarkastaminen

Kirjanpito toimii tilinpäätöksen perustana, joten tilintarkastajan tavoitteena on kirjanpitoa tarkastaessaan selvittää, että tuottaako yhtiön kirjanpito asianmukaista tietoa tilinpäätöstä varten ja onko kirjanpitoa hoidettu kirjanpitolain säätelämällä tavalla (Korkeamäki 2017, 60). Asunto-osakeyhtiön kirjanpidon tarkastuksessa olennaisia asioita ovat tilinavauksen oikeellisuus, liiketapahtumien kuuluminen tarkastuskohteelle ja niiden todellinen toteutuminen. Tärkeää on myös varmuus siitä, että kaikki tilintarkastuskohteelle kuuluvat liiketapahtumat on kirjattu kirjanpitoon ja kirjaukset on tehty oikealle tilikaudelle ja oikeille tileille. (Etelämaa 2007, 41.)

HT-tilintarkastajan (2022) mukaan kirjanpidon tarkastus sisältää paljon numerotäsmäytystä, eli esimerkiksi tilinavauksen oikeellisuus tarkastetaan vertaamalla tilikauden avaussaldoja edellisen tilikauden päättäviin saldoihiin. Lukujen ollessa samat voidaan todeta, että tilinavaus on tehty oikein. Myös tilikauden tuloslaskelmaa ja tasetta verrataan pääkirjaan, jotta tilinpäätöksen voidaan todeta perustuvan kirjanpitoon. Lisäksi tarkastetaan, että vastikekirjanpidon ennakot ja saatavat täsmäävät pääkirjan vastaaviin lukuihin. (HT-tilintarkastaja 2022.)

Pääkirjalta tarkastetaan, että tiettyjä säännöllisiä kuukausittaisia kuluja, kuten lämmitys- ja jäteku-
luja on 12 kappaletta. Jos laskuja on esimerkiksi 11 tai 13 kappaletta, kiinnitetään niihin tarkempaa huomiota ja tarvittaessa niistä kysytään isännöitsijältä selvitystä. Liiketapahtumien osalta tarkastetaan, että niiden liitteenä olevat tositeet, kuten ostolaskut, ovat osoitettu juuri kyseiselle yhtiölle. Laskujen päiväyksestä tai selitteestä tarkastetaan myös, että ne ovat oikealle tilikaudelle kuuluvia ja jaksotukset ovat tehty oikealle tilikaudelle. (HT-tilintarkastaja 2022.)

5.2.2 Asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen tarkastaminen

Asunto-osakeyhtiöiden on laadittava tuloslaskelma kiinteistön hallintaan perustuvan yhtiön tuloslaskelmakaavaa, eli niin sanottua kiinteistökaavaa, noudattaen (PMA-asetus 1753/2015, 1 luku 4 §). Kirjanpitolautakunnan yleisohje sisältää mallin asunto-osakeyhtiön tuloslaskelmalle. Tuloslaskelmalla esitetään yhtiön tulot ja menot ja se kertoo myös sen, onko tilikausi ollut tulokellinen vai tappiollinen. Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen sisältämässä mallissa tuloslaskelmalla esitetään ensimmäisenä tilikauden ajalta kertyneet hoitopuolen tuotot, jotka koostuvat vastikkeista, vuokrista, käyttökorvauksista ja muista kiinteistön tuotoista. Vastiketuo-
tot jaetaan vielä hoitovastikkeisiin, hankesuusuurituksiin, kulutusperusteisiin vastikkeisiin sekä erityisvastikkeisiin. Kulutusperusteisilla vastikkeilla tarkoitetaan esimerkiksi vesimaksuja ja erityisvastikkeilla laajakaistamaksuja. Rahastosiirrot esitetään vastiketuo-
ttojien jälkeen omana rivinä. (Järvinen 2021, luku 4.1; Tomperi 2018, luku 7.)

Luottotappiot ja oikaisuerät esitetään omana eränään. Luottotappioihin kirjataan muun muassa sellaisia vastikesaatavia, joihin ei ole odotettavissa enää suoritusta. Päätöksen luottotappioihin kirjaamisesta tekee hallitus. Hoitopuolen kulut, esitetään 14:a alueränä, joita ovat henkilöstökulut, hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, vesi ja jätevesi, sähkö, jätehuolto, vahinkovakuutukset, vuokrat, kiinteistövero, korjaukset sekä muut hoitokulut. Korjauksiin liittyvät myös saadut korvaukset, avustukset ja aktivoinnit. Korvauksia ovat yleensä vakuutuskorvaukset esimerkiksi vesivahingon sattuessa ja avustuksia muun muassa asumis- ja kehittämiskeskuksen myöntämät avustukset energiatehokkuuden parantamiseksi tai sähköautojen latausinfraan rakentamiseksi. (Järvinen 2021, luku 4.)

Aktivoinnilla tarkoitetaan korjauskustannusten kirjaamista yhtiön taseeseen oman pääoman eriin, jolloin niitä ei kirjanpidossa jätetä kyseisen tilikauden kuluksi. Menot, jotka ovat muodostuneet asunto-osakeyhtiön perusparannuskorjauksista on pakko aktivoida. Tällaisia korjauksia ovat muun muassa kiinteistön laajennustyöt tai hiekkapohjaisen pihan asfaltoiminen. Perusparantaminen tarkoittaa siis kiinteistön laatutason nostamista olennaisesti paremmaksi alkuperäiseen tasoon nähden.

Peruskorjauksissa puolestaan korjataan kiinteistössä jo olemassa olevia rakenteita, koneita ja laitteita, kuten ikkunoita, parvekkeita sekä vesi- ja viemärijärjestelmiä. Peruskorjauskuluja ei ole pakko aktivoida, vaan yhtiö voi itse päättää kirjaustavasta. Vuosikorjauksia, kuten porraskäytävien huolto-maalauksia ei voi aktivoida, jolloin ne on kirjattava tilikauden kuluksi. (Järvinen 2021, luku 8; Tomperi 2018, luku 7.)

Hoitotuottojen ja -kulujen erotuksena saadaan hoitokate, joka kertoo sen ovatko tuotot riittäneet kulujen kattamiseen. Hoitokatteen alapuolella esitetään poistot- ja arvonalentumiset. Tämä jälkeen on rahoitustuotot ja -kulut, joissa muun muassa esitetään osinko- ja korkotuotot sekä muut rahoitustuotot, kuten pääomavastikkeet ja lainaosuussuoritukset sekä niiden rahastointikirjaukset. Rahoituspuolen kuluja ovat muun muassa pääomalainojen korkokulut. (Järvinen 2021, luku 4.) Asuintalovarauksen muodostaminen ja purkaminen esitetään tuloslaskelmalla kohdassa tilinpäätössiirrot – verotusperusteisten varausten muutos. Lopputuloksena muodostuu tilikauden tulos, joka on voittoa tai tappiota. (Järvinen 2021, luku 4; Järvinen 2022, luku 7.)

Asunto-osakeyhtiö voisi esittää taseensa kirjanpitoasetuksen mukaisen lyhennetyn tasekaavan mukaan, mutta suositeltavaa kuitenkin on kuitenkin käyttää Kirjanpitolautakunnan yleisohjeessa esitettyä kaavaa. Tase jakautuu kahteen osaan, vastaavaan ja vastattavaan. Vastaavaa-puolella esitetään yhtiön varat ja vastattavaa-puolella yhtiön varojen lähteet. Molempien puolien on oltava samansuuruiset tilikauden viimeisenä päivänä. (Järvinen 2022, luku 7.)

Vastaavaa-puoli jakautuu pysyviin ja vaihtuviin vastaaviin. Pysyvät vastaavat muodostuvat asunto-osakeyhtiön pitkäaikaisen käyttöomaisuuden kirjanpitoarvoista, joihin kuuluvat esimerkiksi maa- ja vesialueet, liittymismaksut, rakennukset ja rakennelmat, koneet ja kalusto ja muut aineelliset hyödykkeet, kuten asfaltointi. Näistä eristä tehdään tarvittaessa poistot. Vaihtuvat vastaavat muodostuvat lyhytaikaisista saamisista, kuten vastike- ja siirtosaamista sekä yhtiön pankkitilin varoista tilinpäätöspäivänä. (Järvinen 2022, luku 7.)

Vastattavaa-puoli jakautuu omaan pääomaan ja vieraaseen pääomaan. Omaan pääomaan kuuluvat muun muassa osakepääoma ja rahastot, kuten rakennus-, lainanlyhennys-, perusparannus- ja korjausrahastot. Jos yhtiökokous on päättänyt rahastoida osakkaiden tilikaudella maksamat lainaosuussuoritukset, kirjaus tehdään lainanlyhennysrahastoon. Korjausrahastoon voidaan puolestaan rahastoida tulevaa korjausta varten ennakkoon kerättyjä varoja, kuten kaikilta osakkailta perittyä korjausvastiketta. Omassa pääomassa esitetään myös edellisten tilikausien voitto/tappio kumulatiivisesti sekä päättyneen tilikauden voitto/tappio, jonka tulee täsmätä tuloslaskelman tilikauden voiton/tappion kanssa. Ennen vierasta pääomaa esitetään tilinpäätössiirtojen kertymä, kuten asuintalovarauksen kokonaiskertymä. (Järvinen 2021, luku 4.)

Vieras pääoma muodostuu pitkä- ja lyhytaikaisen vieraan pääoman eristä. Lyhytaikainen vieras pääoma on velkaa, joka eräännyy maksettavaksi vuoden sisällä ja pitkäaikainen vieras pääoma puolestaan eräännyy maksettavaksi yli vuoden päästä. Jos yhtiöllä on pankkilainaa, tulee sen esittää lyhytaikaisena vieraana pääomana se osuus lainasta, joka eräännyy maksettavaksi seuraavan vuoden ai-

kana. Lainan loppuosa esitetään pitkäaikaisena vieraana pääomana. Lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan sisältyy myös muita yhtiön lyhytaikaisia velkoja, kuten saadut vastike-ennakot, ostovelat ja siirtovelat. (Järvinen 2021, luku 4.)

Tase-erittelyissä luetteloidaan seikkaperäisesti taseeseen merkityt pysyvät- ja vaihtuvat vastaavat, vieraspääoma, sekä pakolliset varaukset. Tarkemmat tiedot on esitetty esimerkiksi ostoveloista, siirtosaamisista ja -veloista, sekä vastikesaatavista ja -ennakoista. Tiedot oman pääoman muutoksista esitetään liitetiedoissa. (Tomperi 2018, luku 6.)

HT-tilintarkastajan (2022) mukaan varmistetaan, että tuloslaskelma on laadittu kiinteistökaavaa noudattaen. Tämän lisäksi varsinainen tuloslaskelma täsmäytetään tilikohtaiseen tuloslaskelmaan ja tilikohtainen tuloslaskelma pääkirjaan. Tuloslaskelman vertailutiedot tarkastetaan edellisvuoden tilinpäätöksestä, että vertailutiedot pitävät paikkansa. Tuloslaskelmaerille tehdään myös jonkin verran analyttistä tarkastusta, jolla tarkoitetaan tilikohtaisen tuloslaskelman lukujen vertaamista edellisen vuoden vastaaviin lukuihin. Asunto-osakeyhtiössä voidaan ajatella vuosien olevan melko samanlaisia keskenään. Jos suuria eroavaisuuksia löytyy, tarkastetaan mistä eroavaisuudet johtuvat. Esimerkiksi lämmityskuluissa vähäinen vaihtelu talven kylmyyden mukaan on aivan normaalia, mutta suuret eroavaisuudet tarkastetaan, että mistä ne johtuvat. (HT-tilintarkastaja 2022.)

HT-tilintarkastajan (2022) mukaan hoito- ja rahoitusvastikkeiden asianmukainen perintä on yksi tärkeimmistä asioista asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksessa, sillä se vaikuttaa osakkaiden yhdenvertaisuuteen. HT-tilintarkastaja (2022) kertoo, että heillä on vastikkeiden tarkastusta varten käytössä Excel-taulukko, joka laaditaan jokaiselle asunto-osakeyhtiölle. Taulukkoon syötetään huoneistot, yhtiöjärjestyksen vastikeperusteet, yhtiökokouksen vahvistamat vastikkeiden a-hinnat ja kuukaudet, josta saadaan kuukausittaiset vastikkeet. Kun kuukausittaiset vastikkeet lasketaan yhteen, pitäisi luvun täsmätä tuloslaskelman vastiketuottoihin. Jos luvut eivät täsmää, niin silloin selvitetään mistä tämä johtuu ja hyvin pienetkin virheet pyydetään korjaamaan. (HT-tilintarkastaja 2022.)

Korjauskulut ovat vastikkeiden lisäksi keskeisiä tarkastuskohteita asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksessa (Tomperi (2018, luku 7). HT-tilintarkastajan (2022) mukaan korjausten osalta käydään jonkin verran läpi ostolaskuja. Laskuja tarkastetaan pistokokein, mutta erityistä huomiota kiinnitetään euro-määräisesti suuriin laskuihin. Laskuista tarkastetaan, että ne ovat kyseiselle yhtiölle osoitettuja ja kuuluvatko laskulla tehdyt korjaukset yhtiön vai osakkaan korjausvastuulle. (HT-tilintarkastaja 2022.) Asunto-osakeyhtiölaki ja yhtiöjärjestys määrittävät sen, kuinka yhtiön ja osakkaan kunnossapitovastuut jakautuvat (Asunto-osakeyhtiölaki 4 luku 1 §).

Aktivointien osalta tarkastetaan, että aktivoitavat kulut ovat sellaisia, että ne voidaan aktivoida. Lisäksi tarkastetaan, että perusparannuskorjausten, kuten asfaltoinnin, kulut ovat aktivoitu taseeseen. Avustusten osalta tarkastetaan, että niiden hakemiseen löytyy päätös. Jos sellainen tilanne tunnustetaan, jossa avustusta voisi johonkin remonttiin saada, isännöitsijältä kysytään, onko avustusta haettu. (HT-tilintarkastaja 2022.)

HT-tilintarkastajan (2022) mukaan taseesta varmistetaan, että taseen molemmat puolet menevät tasan. Lisäksi tarkastetaan, että taseessa oleva tilikauden tulos, on sama kuin tuloslaskelmassa. Myös taseen ja tilikohtaisen taseen luvut täsmätään toisiinsa ja tilikohtaisen taseen luvut täsmätään

pääkirjaan ja tase-erittelyihin. Lisäksi tarkastetaan, että vertailutiedot ovat samat kuin edellisvuoden tilinpäätöksen luvut. Pankkitilin saldo täsmätään pankista saatuun saldotodistukseen tai tiliotteeseen. Myös lainojen saldoja verrataan pankin saldotodistukseen ja vastikemaksujen ennakot ja saavat täsmätään vuokrankantoon. (HT-tilintarkastaja 2022.)

Poistoista tarkastetaan aina se, että ne eivät ylitä elinkeinoverolain mukaisia maksimipoistoja, kuten esimerkiksi 25 prosentin poistoa koneista ja kalustosta. Jos esimerkiksi asfaltoinnin tasapoistoa ei ole tilinpäätöstä laadittaessa muistettu tehdä, asiasta muistutetaan, mutta ei kuitenkaan pyydetä korjaamaan. Tärkeintä on, että poistoja ei ole tehty liian isoina, sillä muuten voi tulla ongelmia verottajan kanssa. Myös oman pääoman muutoksiin kiinnitetään huomiota ja, että ne ovat esitetty myös liitetiedoissa. Rahastoinneista tarkastetaan se, onko rahastointikirjauksista tehty päätös yhtiökokouksessa. Jos yhtiössä on ensimmäisen kerran tehty päätös rahastoida esimerkiksi lainaosuussuoritukset, tarkastetaan, että päätös on tehty myös rahaston perustamisesta. (HT-tilintarkastaja 2022.)

Kun asuintalovaruksissa on tehty muutoksia, tarkastetaan, että ne täyttävät varauksen enimmäis- ja vähimmäisvaatimukset. Joskus voidaan joutua miettimään, onko niin suurta asuintalovarausta mahdollista tehdä, kun tilinpäätöksessä on tehty. Ne ovat kuitenkin melko harvinaisia tapauksia. Asuintalovaruksista tarkastetaan myös se, ettei vanhoja asuintalovaruksia ole jäänyt purkamatta. Muiden tase-erien, kuten siirtosaamisten, siirtovelkojen ja ostovelkojen tarkastamisessa huomioidaan, että erät perustuvat kirjanpidon tositteseen, kuten ostolaskuun. Lisäksi tarkastetaan, että kyseiset erät, varsinkaan saatavaa-puolella, eivät sisällä vanhoja eriä edellisiltä tilikausilta. (HT-tilintarkastaja 2022.)

Liitetietojen avulla täydennetään tuloslaskelmassa ja taseessa sekä toimintakertomuksessa esitettyjä tietoja, jotta tilinpäätös antaisi oikeat ja riittävät tiedot yhtiön taloudellisesta asemasta ja toiminnasta (Etelämaa 2008, 50). Asunto-osakeyhtiön on laadittava liitetiedot valtioneuvoston PMA-asetuksen mukaan (Järvinen 2021, luku 4). Asunto-osakeyhtiön liitetiedot sisältävät muun muassa tiedon siitä, onko tilikauden poistoja tehtäessä poikettu verotuksessa hyväksyttävistä enimmäispoistoista. Lisäksi asunto-osakeyhtiön liitetiedot sisältävät tiedon oman pääoman muutoksista sekä annetuista vakuuksista, kuten panttikirjoista. Liitetiedoissa annetaan tiedot myös taseen ulkopuolisista vastuusitoumuksista, kuten kaavan mukaisesta velvoitteesta rakentaa tietty määrä autopaikkoja. (Järvinen 2021, luku 4; Suulamo 2022, luku 6.)

Lisäksi liitetiedoissa esitetään henkilöstön lukumäärä tilikaudella sekä yhteenlaskettu määrä yli viiden vuoden päästä erääntyvästä vieraasta pääomasta. Liitetiedoissa esitetään myös tieto poikkeuksellisista eristä, tilikauden jälkeisistä olennaisista tapahtumista ja, että tilinpäätöksen laidinnassa on noudatettu pien- ja mikroyrityksiä koskevan asetuksen säännöksiä. (Järvinen 2021, luku 4; Suulamo 2022, luku 6.) Tilintarkastajan tehtävänä on varmistaa, että liitetiedoissa on esitetty PMA-asetuksessa vaaditut asiat. Lisäksi tilintarkastaja tarkastaa, vastaavatko siinä esitetyt tiedot tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen tietoja. (HT-tilintarkastaja 2022.)

5.2.3 Lainaosuuslaskelmien tarkastaminen

Kirjanpidon tilintarkastukseen kuuluu myös lainaosuuslaskelmien ja osakkaiden poismaksamien lainaosuuksien oikeellisuuden tarkastaminen (Etelämaa 2008, 55). Lainaosuuslaskelmia laaditaan pitkin

tilikautta, mutta tilinpäätöstä varten se tulee päivittää tilikauden päättymispäivälle. Lainaosuuslaskelma laaditaan jokaisesta pääomavastikkeella katettavasta yhtiölainasta erikseen. (Järvinen 2021, luku 11.) Lainaosuuslaskelman avulla voidaan selvittää osakkaan yhtiölainaosuus. Lainaosuuslaskelmalla otetaan huomioon jäljellä olevan lainapääoman lisäksi tilikaudelle kuuluvat pääomavastiketuotot, pääomavastikkeella katettavat kulut, kuten korko- ja muut rahoituskulut, toteutuneet lainanlyhennykset sekä kyseisen pääomavastikkeen edellisten tilikausien mahdollinen yli- tai alijäämä. (Tomperi 2018, luku 7; Kirjanpitolautakunta 2017, 12.)

Tyypillisesti osakkaat voivat halutessaan maksaa pois yhtiölainaosuutensa yhtiöjärjestyksen määräyksen tai yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti (Etelämaa 2008, 55). Lainaosuuden poismaksua varten laaditaan huoneistokohtainen lainaosuuslaskelma. Yhtiön on viipymättä käytettävä vastaanotetut lainaosuussuoritukset kyseisten yhtiölainojen lyhentämiseen. (Järvinen 2021, luku 11.) Kirjanpitolautakunta (2017, 12) suosittelee, että lainaosuuskirjanpito hoidettaisiin omana osakirjanpitoon, jotta voidaan varmistua lainaosuuslaskelmien ja -suoritusten oikeellisuudesta. Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen liitteenä on malli lainaosuuslaskelman laadintaan.

Lainaosuuslaskelman tarkastamiseen voi HT-tilintarkastajan (2022) mukaan olla eri tapoja käytössä. Heidän toimistossaan tarkastus pohjautuu vastikerahoituslaskelmaan, joka on jo täsmätty tilikauden kirjanpitoon. Tarkastusta varten tulee tilintarkastusaineistossa olla tilikauden viimeisen päivän lainaosuuslaskelma, josta tuotot, kulut ja edellisten vuosien jäämät täsmätään vastikerahoituslaskelman kyseisen pääomavastikkeen tietoihin. Jäljellä olevaa lainamäärää ja tilikaudella maksettuja korkoja verrataan pankin saldotodistukseen. Myös lainaosuuslaskelman velalliset yksiköt täsmätään kyseisessä tilintarkastustoimistossa työkaluna käytettävään Excel-taulukkoon, jossa seurataan rahoitusvastikkeiden asianmukaista perintää. (HT-tilintarkastaja 2022.) Osakaslyhennyksiä ei HT-tilintarkastajan (2022) mukaan heidän toimistossaan lasketa ihan euron ja sentin tarkkuudella, eli heillä pyritään enemmin selvittämään, että suuruusluokka on ollut kunnossa ja lyhennykset ovat tehty oikea-aikaisesti pankkiin.

5.2.4 Toimintakertomuksen tarkastus

Asunto-osakeyhtiölain 10 luvun 5 pykälän mukaan asunto-osakeyhtiön on aina laadittava myös toimintakertomus, vaikka pien- ja mikroyritykset ovat muutoin vapautettuna sen laatimisesta. Toimintakertomus on nimensä mukaisesti sanallinen selostus yhtiön tilikauden tapahtumista, talouden tilasta sekä asioista, jotka eivät ilmene suoraan tilinpäätöksestä. Toimintakertomus ei ole tilinpäätökseen kuuluva osa, vaan siihen liittyvä erillinen asiakirja. (Järvinen 2022, luku 7.) Tilinpäätökseen kuuluvien ja sen liitteenä olevien asiakirjojen tiedot eivät saa olla keskenään ristiriidassa. Lisäksi näiden tietojen on oltava selkeitä ja muodostettava yhtenäinen kokonaisuus. (Suulamo 2022, luku 6.) Toimintakertomuksen sisällöstä määrätään asunto-osakeyhtiölain 10 luvun 5–7 pykälässä. Myös Kirjanpitolautakunta antaa lisäohjeistusta toimintakertomuksen sisällöstä yleisohjeessaan ja se sisältää myös ehdotuksen toimintakertomuksen rakenteesta. (Järvinen 2022, luku 7.)

Asunto-osakeyhtiölain 10 luvun 5 pykälän mukaan toimintakertomuksen tulee sisältää tiedot yhtiövästikkeen käytöstä, jos yhtiössä peritään vastikkeita eri tarkoituksiin eri vastikeperusteilla, kuten

hoitovastiketta hoitokuluja varten ja rahoitusvastiketta pankkilainan lyhennyksiä varten. Tiedot kunkin vastikkeen käytöstä esitetään toimintakertomuksen liitteeksi laadittavalla kumulatiivisella vastikerahoituslaskelmalla, eli siinä otetaan huomioon päätyneen tilikauden vastikeylijäämän- tai alijäämän lisäksi myös edellisten tilikausien vastikejäämät. Laskelman avulla nähdään, onko vastikkeita peritty riittävästi ja onko kullakin vastikkeella katettu vain niitä menoja, joihin sitä on peritty. Tämän tarkoituksena on pitää erillään eri tarkoituksiin perityt varat ja näin turvata osakkaiden yhdenvertaisuus. (Kirjanpitolautakunta 2017, 29.) Vastikerahoituslaskelman sisällöstä kerrotaan tarkemmin luvussa 5.2.5.

Jos yhtiöllä on pääomalainoja, on toimintakertomuksessa esitettävä niiden keskeisimmät lainaehdot ja lainoille kertynyt kuluksi kirjaamaton korko. Pääomalaina ei tarkoiteta samaa asiaa, kuin pääomavastikkeella katettava rahoituslaina ja ne ovatkin asunto-osakeyhtiöissä harvinaisia. Toimintakertomuksella on myös esitettävä tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä siitä, missä panttikirjat ovat. Pysyvällä rasitteella tarkoitetaan toisen kiinteistön hyödyksi kiinteistörekisteriin kirjattua pysyvää käyttöoikeutta rasitettuun kiinteistöön nähden. Asunto-osakeyhtiössä tällainen pysyvä rasite voi olla muun muassa naapuritaloyhtiön oikeus käyttää osaa yhtiön autopaikoista. (Asunto-osakeyhtiölaki 10 luku 5 §; Järvinen 2021, luku 5.)

Kiinnityksiä asunto-osakeyhtiöt tarvitsevat esimerkiksi pankista haettavaa lainaa varten, jolloin kiinteistöä tai sen osaa voidaan käyttää lainan vakuutena. Maanmittauslaitokselta haettavan kiinnityksen todistukseksi asunto-osakeyhtiö saa panttikirjan, jota se voi käyttää lainan vakuutena. Toimintakertomuksella ilmoitetaan panttikirjojen säilytyspaikka, eli ovatko panttikirjat esimerkiksi lainan myöntäneen pankin hallussa vai isännöintitoimiston kassakaapissa. Tarkemman panttikirjakohtaisen erittelyn voi antaa liitetiedoissa. (Haarma ym. 2014, 162; Järvinen 2021, luku 5.)

Toimintakertomuksessa tulee esittää tiedot talousarvion toteutumisesta ja antaa riittävä selvitys olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden. Tätä varten toimintakertomuksen liitteeksi laaditaan talousarviovertailu, jossa ovat rinnakkain toteutuneet- ja arvioidut luvut sekä näiden erot prosenttilukuina että euroina. Tämän lisäksi toimintakertomuksessa on vielä sanallisesti kerrottava, mistä mahdolliset ylitykset tai alitukset talousarviossa johtuvat. Olennaisuutta tulee arvioida suhteessa yhtiön kokoon ja poikkeaman euromäärään. (Asunto-osakeyhtiölaki 10 luku 5 §; Kirjanpitolautakunta 2017, 30.) Talousarviovertailun sisältöä tarkastellaan lisää luvussa 5.2.5.

Toimintakertomuksessa on ilmoitettava tiedot myös olennaisista tapahtumista tilikaudella ja tilinkauden päättymisen jälkeen. Olennaisia tapahtumia asunto-osakeyhtiössä voivat olla muun muassa suuret korjaushankkeet ja vahingot, suurehkot riita-asiat sekä huomattavat luottotappiot. (Haarma ym. 2014, 237.) Tilikauden päättymisen jälkeen annetaan vastaavat tiedot kuin edellä siltä osin, kuin ne ovat tapahtuneet tilikauden jälkeen, mutta ennen tilinpäätöksen valmistumista (Tomperi 2018, luku 7). Jos yhtiössä sattuisi esimerkiksi iso vesivahinko muutama viikko tilinkauden päättymisen jälkeen, tulisi tästä olla tieto toimintakertomuksella.

Asunto-osakeyhtiön toimintakertomuksessa tulee esittää myös todennäköisestä tulevasta kehityksestä, jolloin voidaan antaa tietoja esimerkiksi meneillään tai vasta suunnitteluvaiheessa olevasta korjaushankkeesta, jolla arvioidaan olevan merkittäviä kustannusvaikutuksia yhtiön talouteen. Arvio

voi perustua ulkopuolisen tekemään kuntoarvioon tai -kartoitukseen tai se voi perustua myös isännöitsijän ja hallituksen näkemykseen kiinteistön kunnosta ja sen korjaustarpeesta. Lisäksi arvion perustana on mahdollista käyttää yhtiölle laadittua kunnossapitotarveselvitystä, joka hallituksen on asunto-osakeyhtiölain mukaan esitettävä yhtiökokoukselle vuosittain. Kunnossapitotarveselvitystä ei kuitenkaan sellaisenaan liitetä toimintakertomukseen, mutta on tärkeää kiinnittää huomiota siihen, ettei toimintakertomuksen tiedot ole ristiriidassa hallituksen antaman selvityksen yhtiön kunnossapitotarpeiden kanssa. (Asunto-osakeyhtiölaki 10 luku 5 §; Haarma ym. 2014, 238–239; Kirjanpitolautakunta 2017, 31.)

Toimintakertomuksessa on oltava myös hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi, jos yhtiö on tilikaudella tuottanut voittoa. Tappiota koskevia toimenpiteitä ei toimintakertomuksessa tarvitse esittää, sillä tappio siirretään tilikauden voitto/tappio -tilille ilman erillistä päätöstä. Huolimatta siitä, että asunto-osakeyhtiöt eivät yleensä jaa varoja osakkeenomistajille, on toimintakertomuksessa oltava hallituksen esitys myös mahdollisesta muun vapaan oman pääoman jakamisesta. Tämä voisi tarkoittaa esimerkiksi osingon jakamista edellisiltä tilikausilta kertyneistä voittovaroista. Esitystä ei toimintakertomuksessa tarvita, jos muuta vapaata omaa pääomaa ei ehdoteta jaettavaksi. (Asunto-osakeyhtiölaki 10 luku 5 §; Haarma ym. 2014, 238–239; Kirjanpitolautakunta 2017, 31.)

Toimintakertomuksella on annettava selvitys yhtiön rakenne- ja rahoitusjärjestelyistä (Asunto-osakeyhtiölaki 10 luku 6 §). Selvitys rakennejärjestelyistä koskee esimerkiksi sellaisia tapauksia, joissa yhtiö on jakautunut tai sulautunut. Rahoitusjärjestelyjä koskeva selvitys on annettava muun muassa silloin, kun yhtiössä on tehty päätös maksullisesta tai maksuttomasta osakeannista. Tällainen tilanne voisi olla asunto-osakeyhtiössä mahdollinen, kun yhtiökokous on päättänyt muuttaa talonmiehen asunnon osakashallintaiseksi. Toimintakertomuksella on annettava olennaiset tiedot myös yhtiön hallussa olevista omista osakkeista sekä huoneistoista. Asunto-osakeyhtiö on tilikaudellaan voinut esimerkiksi hankkia tai lunastaa omia osakkeitaan, kuten osakkeellisia autopaikkoja, jolloin sen ilmoitusvelvollisuus täyttyy. (Sulamo 2022, luku 7.)

Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen (2017, 32) mukaan toimintakertomuksella on annettava selvitys yhtiön varojen riittävydestä silloin, jos oma pääoma on mennyt negatiiviseksi, eikä tästä tehdä rekisteri-ilmoitusta kaupparekisteriin. Tällaisessa tilanteessa tiettyjä asunto-osakeyhtiölain 22 luvun 23 pykälässä säädettyjä eriä voidaan huomioida omaksi pääomaksi ja näistä oman pääoman lisäyksistä annetaan selvityksenä laskelma oman pääoman riittävydestä. Näitä eriä ovat muun muassa asunto-osakeyhtiölain 16 luvussa tarkoitettu pääomalaina sekä yhtiön tekemät vapaaehtoiset varaukset. (Kirjanpitolautakunta 2017, 32.)

Asunto-osakeyhtiöiden toimintakertomuksissa annetaan lakisääteisten tietojen rinnalla myös vapaaehtoisia tietoja, joiden tarkoituksena on täydentää lukijan yhtiöstä saamaa kuvaa. Toimintakertomuksen alussa ilmoitetaan yleensä perustiedot kiinteistöstä, kuten esimerkiksi kiinteistötunnus, rakennusoikeus sekä rakennusten ja huoneistojen lukumäärät. Toimintakertomus sisältää myös tiedot yhtiön hallinnosta, kuten yhtiökokouksen päivämäärän ja tiedot merkittävimmistä päätöksistä, hallituksen kokoonpano ja tiedot sen muutoksista ja tiedot isännöitsijästä, tilintarkastajasta, huoltoyhti-

östä ja vakuutuksista. Lisäksi siinä annetaan tilinpäätöstä täydentäviä tietoja yhtiön taloudesta, kuten lainoista ja tehdyistä korjauksista. Toimintakertomuksessa ilmoitetaan tilikaudelta yleensä myös kulutustiedot, huoneistojen osakesiirrot, tiedot yhtiön hallintaan otetuista huoneistoista sekä hanke-rahoituslaskelma merkittävistä korjaus- tai perusparannushankkeista. (Järvinen 2021, luku 5.)

HT-tilintarkastajan (2022) mukaan toimintakertomuksesta tarkastetaan, etteivät tiedot toimintakertomuksessa ja tilinpäätöksessä ole keskenään ristiriidassa ja, että toimintakertomukselta löytyvät kaikki lain ja Kirjanpitolautakunnan vaatimat tiedot. Myös vapaaehtoiset tiedot tarkastetaan. HT-tilintarkastajan (2022) näkemys on, että toimintakertomus jakautuu tekstiosaan ja liitteisiin, eli vastikerahoituslaskelmaan ja talousarviovertailuun. Tarkastuksessa käydään nämä kaikki läpi ja niissä esitetyt lukuja täsmätään kirjanpitoon ja tekstiosista katsotaan, että tiedot vastaavat yhtiökokouksen ja hallituksen kokousten päätöksiä. Jos toimintakertomuksella esimerkiksi kerrotaan, että tilikaudella on remontoitu kellaritiloja, niin tämän asian tulisi ilmetä myös tilinpäätöksestä. (HT-tilintarkastaja 2022.)

5.2.5 Vastikerahoituslaskelman ja talousarviovertailun tarkastaminen

Kuten edellisessä luvussa todettiin, asunto-osakeyhtiön on laadittava vastikerahoituslaskelma, jos yhtiössä peritään vastikkeita eri tarkoituksiin eri vastikeperusteilla. Laissa ei ole määräystä siitä, millaista kaavaa rahoitusvastikelaskelman laadinnassa tulisi käyttää. Kirjanpitolautakunnan yleisohje kuitenkin sisältää mallin vastikerahoituslaskelmalle, jota se suosittelee käytettäväksi. Vastikerahoituslaskelma laaditaan tuloslaskelman ja taseen lukujen pohjalta ja siinä tarvitaan usein myös pääkirjan tietoja esimerkiksi tilikaudella nostetuista lainoista ja lainojen lyhennyksistä. Vastikerahoituslaskelmalla esitetään kaikki sellaiset tilinpäätöksen erät, joihin liittyy suoriteperusteista rahan tuloa tai menoja. (Järvinen 2021, luku 10.)

Jokainen vastikelaji esitetään laskelmalla omana osionaan. Kunkin vastikelajin tuotoista vähennetään kulut, jolloin saadaan tilikauden yli- tai alijäämä. Tähän lisätään kyseisen vastikelajin edellisten vuosien jäämä ja näin saadaan vastikelajin kumulatiivinen jäämä. Vastikelajien kumulatiivisten jäämien yhteenlasketun summan tulee täsmätä taseesta lasketun rahoitusomaisuuden ja lyhytaikaisten velkojen erotukseen, eli rahoitusasemaan. Taseen rahoitusasema osoittaa yhtiön maksuvalmiuden lyhyellä aikavälillä. Jos taseen rahoitusaseman etumerkki on positiivinen, yhtiön varat ovat riittäneet lyhytaikaisten velkojen maksuun. Negatiivinen etumerkki puolestaan kertoo varojen riittämättömyydestä. (Järvinen 2021, luku 10; Tomperi 2018, luku 7.)

Alijäämäinen vastikejäämä kertoo siitä, ettei kyseistä vastiketta ole kerätty riittävästi sen kuluihin nähden. Alijäämät tulisi paikata lähtökohtaisesti seuraavalla tilikaudella, sillä esimerkiksi tilanteessa, jossa yhtiön rahoitusvastike on jäänyt alijäämäiseksi ja hoitovastike ylijäämäiseksi, on mahdollista, että rahoitusvastikkeen kuluja on katettu hoitovastikkeella. Tällöin vaarantuu osakkaiden yhdenvertainen kohtelu, sillä osa osakkaista on voinut maksaa lainaosuutensa pois, eikä heidän maksamiaan hoitovastikkeita voida käyttää rahoitusvastikkeen kattamiseen. (Järvinen 2021, luku 10.)

Vastikerahoituslaskelman tarkastuksessa varmistetaan, että vastikerahoituslaskelman luvut tulevat tilinpäätöksestä ja kirjanpidosta. Esimerkiksi hoitovastiketuetot ja -kulut täsmätään tuloslaskelman vastaaviin eriin ja pääomapuolen lainan lyhennyksistä tarkastetaan, että kirjanpidossa on lyhennetty

vastaava määrä lainaa. Lisäksi tarkastetaan, että vastikerahoituslaskelman edellisvuoden jäämät täsmäävät edellisvuoden tilinpäätöksen siirtyviin jäämiin ja, että vastikerahoituslaskelman tase-erät perustuvat taseeseen. Tämän jälkeen tarkastus lasketaan laskimella tai Excelissä, että vastikerahoituslaskelman luvut ovat oikein laskettu. Jos jossakin luvussa on pienikin heitto, ne pyydetään korjaamaan ja toimittamaan korjatut laskelmat tilintarkastajalle. (HT-tilintarkastaja, 2022.)

Talousarviovertailussa verrataan hallituksen ja isännöitsijän laatiman talousarvion lukuja ja tilinpäätöksen toteutuneita lukuja keskenään ja olennaiset poikkeamat selvitetään toimintakertomuksessa. Talousarviovertailulle ei vastikerahoituslaskelman tavoin ole lain määräämää muotoa, mutta tästäkin Kirjanpitolautakunta on tehnyt suosituksen. Loogista on, samaa esitysmuotoa noudatetaan myös talousarvion laadinnassa. (Järvinen 2021, luku 9.)

Tuloslaskelman hoitovastiketuottojen on vastattava talousarvioon ja näin ollen myös talousarviovertailussa arvioidut ja toteutuneet luvut hoitovastiketuottojen osalta tulisi täsmätä 100 prosenttisesti keskenään. (Tomperi 2018, luku 7.) Tilintarkastuksessa varmistetaan, että talousarvion ja talousarviovertailun vastaavat luvut ovat samat ja sitten kiinnitetään huomiota poikkeamiin ja siihen, kuinka ne avattu toimintakertomuksella (HT-tilintarkastaja 2022). Talousarviovertailun olennaisten poikkeamien määrittäminen on HT-tilintarkastajan (2022) mukaan usein vaikeaa, sillä esimerkiksi lumisemmasta talvesta ei hänen mielestään tarvitse toimintakertomuksella kertoa, vaikka kulut ylittysivät tai alittuisivat.

5.2.6 Asunto-osakeyhtiön hallinnon tarkastaminen

Asunto-osakeyhtiön hallinnon tarkastuksessa tilintarkastajan on selvitettävä, onko yhtiön hallinnossa noudatettu asunto-osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen määräyksiä (Tomperi 2018, luku 7). HT-tilintarkastajan (2022) mukaan nämä ovat tärkeimmät tarkastettavat asiat, mutta myös muun lainsäädännön määräyksien noudattaminen tarkastetaan. Tilintarkastajan on perehdyttävä yhtiökokouspöytäkirjoihin ja tarkastettava onko yhtiökokouksessa päätetty sille kuuluvista asioista ja onko päätökset kirjattu riittävän tarkasti yhtiökokouspöytäkirjoihin. (HT-tilintarkastaja 2022.)

Myös hallituksen kokousten pöytäkirjat tarkastetaan ja varmistetaan, että hallitus on käsitellyt sille kuluvat asiat. Lisäksi tilintarkastaja selvittää onko yhtiökokouksen ja hallituksen tekemiä päätöksiä noudatettu. (Tomperi 2018, luku 7.) Hallinnon tarkastuksessa kiinnitetään huomiota myös yhden vertaisuuden toteutumiseen päätöksissä, eli varmistetaan kaikkien samassa asemassa olevien osakkaiden yhdenvertainen kohtelu (HT-tilintarkastaja 2022).

Hallinnon tarkastuksessa käydään läpi sopimuksia ja tarkastetaan, onko yhtiötä veloitettu sopimusten mukaisesti muun muassa isännöintipalkkion osalta. Hallinnon tarkastuksessa kiinnitetään huomiota myös siihen, onko remonttien suunnitteluun ja toteutukseen hankittu riittävä määrä tarjouksia ennen päätösten tekoa. Lisäksi käydään jonkin verran läpi sopimuksia ja tarkastetaan, onko veloitukset tehty sopimusten mukaisesti muun muassa isännöinti- ja huoltopalkkion osalta. Asunto-osakeyhtiöiden tarkastuksessa huomioidaan myös se, että yhtiöllä on voimassa oleva vahinkovakuutus ja onko mahdollisista vahingoista haettu korvausta. (HT-tilintarkastaja 2022.)

Hallituksen tehtävänä on valvoa isännöitsijän toimintaa ja tilintarkastajan tulisi huomioida, missä määrin hallituksen valvontavastuu on toteutunut (Ovaskainen 2017b; Tomperi 2018, luku 7). HT-

tilintarkastajan (2022) mukaan tätä on käytännössä usein hyvin hankala todeta. Hallituksia, jotka valvovat isännöitsijän toimintaa, on varmasti useita, mutta sitä ei ole dokumentoitu mitenkään. Näin ollen valvontavastuun täyttymistä ei myöskään ole mahdollista jälkikäteen todentaa. Moni ei ymmärrä sitä, että jos jokin väärinkäytös tulisi ilmi, hallitus voisi joutua siitä vastuuseen. Tämä olisikin asia johon HT-tilintarkastajan (2022) mielestä tulisi hallitustyöskentelyssä kiinnittää enemmän huomiota.

5.3 Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen päättäminen ja raportointi

HT-tilintarkastajan (2022) mukaan tarkastuksen lopussa arvioidaan, onko tarkastuslistan mukaisten asioiden lisäksi vielä jotain, mihin tulisi kiinnittää huomiota. Lisäksi arvioidaan tarkastuksessa esiin tulleita havaintoja. Jos tarkastuksessa olisi tullut ilmi olennaisia virheellisyyksiä, kuten esimerkiksi jonkin olennaisen tiedon puuttuminen toimintakertomukselta, pyydetään tilinpäätöstä korjaamaan. Tehdyt korjaukset tarkastetaan, ja mikäli muuta erityistä huomioitavaa ei ole, tehdään tilinpäätösmerkintä asunto-osakeyhtiön tilinpäätökseen ja laaditaan vakiomuotoinen tilintarkastuskertomus. Jos korjauksia ei jostakin syystä tehdä, on tilintarkastuskertomusta silloin mukautettava. (HT-tilintarkastaja 2022.)

Kielteinen tilintarkastuskertomus annetaan asunto-osakeyhtiölle silloin, jos esimerkiksi vastikereskontraa ei ole lainkaan saatavilla. Varauman sisältämä kertomus asunto-osakeyhtiön tarkastuksessa on hänen mukaansa hyvin harvinainen. Vähäisemmistä virheistä ja puutteista laaditaan tilintarkastuspöytäkirja. Niitä laaditaan esimerkiksi silloin, jos asunto-osakeyhtiön ei ole valittu hallitusta tai yhtiöllä on vanhoja vastikesaatavia. Pieniä huomiota voidaan laittaa myös sähköpostitse. (HT-tilintarkastaja 2022.)

6 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Tämän opinnäytetyön aiheena oli asunto-osakeyhtiön tilintarkastus. Ensisijaisesti sen tavoitteena oli syventää omaa tietämystäni asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen sisällöstä. Tavoitteena oli myös selvittää, olisiko opinnäytetyön tuloksia mahdollista hyödyntää jatkossa työpaikkani tilinpäätösprosessien kehittämisessä. Opinnäytetyön tehtävänä oli vastata kolmeen tutkimuskysymykseen: millainen asunto-osakeyhtiön tilintarkastusprosessi on, mitä asioita asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksessa tarkastetaan ja miten asunto-osakeyhtiön tilintarkastus käytännössä tehdään. Aihetta tarkasteltiin sellaisen henkilön näkökulmasta, joka ei ole tehnyt tilintarkastusta työkseen.

Opinnäytetyön pohjalta voidaan todeta, että tilintarkastajalla on oltava laaja osaaminen asunto-osakeyhtiön taloudesta ja toiminnasta. Tässä opinnäytetyössä käsiteltiin vain pien- ja mikrokokoisten asunto-osakeyhtiöiden tarkastusta hyvin perustasolla, joten ei riitä, että tilintarkastaja hallitsisi vain tässä opinnäytetyössä esiin tulleet asiat, vaan ammatillinen osaaminen on oltava huomattavasti laajempaa. Tilintarkastajan on hallittava myös useiden eri lakien ja ohjeiden määräyksiä ja tehtävä tarkastus kansainvälisiä tilintarkastusstandardeja ja hyvää tilintarkastustapaa noudattamalla. Tilintarkastajalla on myös oikeudellinen vastuu tekemästään työstä.

Opinnäytetyön tulosten perusteella tilintarkastusprosessi noudatti samoja vaiheita, kuin minkä tahansa muunkin yhteisön. Nämä olivat suunnittelu, toteutus- ja päättämisvaihe. Asunto-osakeyhtiön pienen koon ja toiminnan luonteen vuoksi tilintarkastuksen suunnittelua ei tehdä kovinkaan laajasti, vaan tarkastuksen apuna on käytössä tilintarkastuslista, johon suoritettavat tilintarkastustoimenpiteet merkitään tehdyiksi. Tuloksista kävi ilmi myös se, että asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen toteutusvaiheessa tilintarkastaja tarkastaa kirjanpidon, tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen. Sisäisten kontrollien puutteen vuoksi, tilintarkastustoimenpiteet painottuvat usein aineistotarkastukseen.

Opinnäytetyön perusteella voidaan myös todeta, että hoito- ja rahoitusvastikkeiden asianmukainen perintä hyvin tärkeä osa asunto-osakeyhtiön tarkastusta, sillä se vaikuttaa osakkaiden yhdenvertaisuuteen. Tulosten mukaan tilintarkastaja tarkastaa myös yhtiön hallinnon ja kiinnittää huomiota sen hoidon lainmukaisuuteen. Tärkeää hallinnon tarkastuksessa oli myös kokouksissa tehtyjen päätösten noudattaminen. Opinnäytetyössä kävi ilmi myös tilintarkastusevidenssin dokumentoinnin tärkeys ja kun evidenssiä oli saatu tarpeeksi, tilintarkastajan tehtävänä oli lausua tarkastuksen tuloksista tilintarkastuskertomuksella.

Opinnäytetyö vastasi hyvin asettamiani tavoitteita, sillä sain sen avulla paljon tietoa tilintarkastuksen suorittamisesta nimenomaan asunto-osakeyhtiössä. Kävin teorian avulla monipuolisesti läpi asunto-osakeyhtiön tilintarkastusprosessiin, tarkastettaviin asioihin ja tarkastuksen käytännön toteuttamiseen liittyviä asioita. Mielestäni haastattelu täydensi hyvin teoriasta analysoimiani tietoja ja näin pystyin vastaamaan kaikkiin asettamiini tutkimuskysymyksiin. Myös aineiston koko oli tavoitteisiin nähden sopiva.

Kun käsittelin asunto-osakeyhtiön tilintarkastusta enemmän isännöintitoimiston työntekijän näkökulmasta, sain opinnäytetyön tuloksista useita ideoita, joita on mahdollista soveltaa nimenomaan isännöintitoimiston tilinpäätösprosessien tehostamiseen. Huomioni kiinnittyi erityisesti siihen, että tilintarkastaja tekee paljon täsmäytystä eri kirjanpidon raporttien välillä. Tätä voisi olla järkevää tehdä

enemmän myös tilinpäätöstä laadittaessa, sillä sen avulla tietyt virheellisuudet olisi mahdollista välttää ja tilinpäätöksen korjaaminen vähentyisi. Tätä varten voisi kehittää esimerkiksi muutaman kohdan sisältävän tarkastuslistan, joka käytäisiin läpi tilinpäätöstä laadittaessa.

Toinen asia, mikä tuloksista nousi esiin, on toimintakertomuksen laadinta. Se sisältää paljon erilaisia pakollisia ja myös vapaaehtoisia asioita, joiden sisäistäminen ei esimerkiksi uudelle isännöitsijälle ole välttämättä kovin helppoa. Tehdyn tutkimuksen pohjalta olisi mahdollista laatia ohjeet muun muassa toimintakertomuksen tekoon, jotta se sisältäisi kaikki tarvittavat tiedot. Opinnäytetyön tuloksia voidaan käyttää apuna myös isännöintitoimiston uusien työntekijöiden perehdytyksessä avaamaan asunto-osakeyhtiön hallintoa ja taloudenhoitoa. Jos käytetty näkökulma olisi ollut enemmän tilintarkastajan, kuten monissa muissa asunto-osakeyhtiön tilintarkastusta käsittelevissä opinnäytetöissä, en olisi saanut tästä prosessista niin paljon oppia itselleni ja hyötyä nykyiseen työhöni.

Opinnäytetyön eettisyys huomioitiin lähdeviitteiden asianmukaisilla merkinnöillä. Opinnäytetyössä ei myöskään käsitelty henkilötietoja ja haastatteluun oli mahdollista vastata anonymisti. Haastatteluun pyydyttyä henkilölle annettiin avoimesti tietoa tutkimuksen sisällöstä ja siitä, millaisesta tutkimuksesta on kyse ja mihin sen tuloksia tullaan käyttämään. Haastatteluun osallistuminen oli myös vapaaehtoista.

Opinnäytetyön tuloksia voidaan pitää luotettavina, sillä opinnäytetyössä perehdyttiin hyvin laajasti ja monipuolisesti aihetta käsittelevään kirjallisuuteen, asiantuntija-artikkeleihin sekä asunto-osakeyhtiön tilintarkastukseen vaikuttavien lakien ja asetusten määräyksiin. Kirjallisuuslähteet ja asiantuntija-artikkelit valittiin tarkoin, jotta voitiin välttyä virheelliseltä ja vanhentuneelta tiedolta. Myös haastateltavana olleen asiantuntijan taustat selvitettiin tarkoin, jotta voitiin varmistua siitä, että hänellä on riittävä tieto ja taito vastata haastattelukysymyksiin. Myös itse haastatteluun valmistauduttiin huolella ja kysymykset pohjautuivat asunto-osakeyhtiön tilintarkastusta käsittelevään lähdekirjallisuuteen.

7 POHDINTA

Kokonaisuudessaan opinnäytetyöprosessi meni oikein hyvin ja olen erittäin tyytyväinen työn tuloksiin. Sain monipuolisen kuvan siitä, millaisia asioita asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastukseen liittyy ja miten tilintarkastustyötä tehdään. Tietenkin tämä on vain perusasioiden opettelua, mutta uskon tietäväni tämän jälkeen tilintarkastuksesta huomattavasti enemmän kuin esimerkiksi kollegani. Ymmärrän nyt paremmin sitä, miksi tilintarkastaja pyytää korjaamaan tietyt asiat, kuten väärällä a-hinnalla perityt vastikkeet. Ymmärrän nyt myös sen, miksi tilintarkastaja pyytää tiettyjä asiakirjoja, kuten esimerkiksi korjattuja tilinpäätösraportteja itselleen evidenssiksi.

Koen, että oma osaamiseni asunto-osakeyhtiön kirjanpitäjänä kasvoi, kun jouduin ottamaan selvää omalla laillaan itsestään selvistä asioista. Osaan nyt paremmin etsiä tietoa eri lähteistä, kuten kirjanpito- ja asunto-osakeyhtiölaista, Kirjanpitolautakunnan yleisohjeesta, sekä Valtioneuvoston kirjanpitoasetuksesta. Sisäistän myös paremmin eri lakien ja säädösten vaatimukset asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen laadintaan. Lisäksi sain toimivia kehitysideoita tilinpäätösprosessien parantamiseksi työpaikallani ja uskon opinnäytetyöstä olevan hyötyä myös uusien työntekijöiden perehdyttämisessä.

Aihe oli mielestäni erittäin mielenkiintoinen ja se auttoi pitämään mielenkiinnon yllä kirjoittamiseen ja uuden oppimiseen koko opinnäytetyöprosessin ajan. Pidän tilintarkastusta tämän tutkimuksen jälkeen edelleen hyvin mielenkiintoisena alana ja sain innostusta jatkaa alan opintoja myös tulevaisuudessa. Innostuin oppimistani asioista niin paljon, että aion esitellä opinnäytetyöni tulokset myös työpaikallani ja pohtia yhdessä kollegojeni kanssa sitä, kuinka voisimme kehittää toimintaamme opinnäytetyön tulosten avulla.

Tilintarkastuksen teoriaosio oli ehkä vaikein kirjoitettava kokonaisuus, kun siinä oli saatava tilintarkastuksen kannalta tärkeimmät asiat tiivistettyä melko lyhyeksi tekstiksi. Myös rajaaminen oli vaikeaa, sillä aihe oli niin mielenkiintoinen, että siitä olisi voinut kirjoittaa vielä paljon enemmän. Raja oli kuitenkin vedettävä johonkin. Helpointa minulle oli kirjoittaa asunto-osakeyhtiön toimintaan liittyvistä asioista ja myös haastattelun suunnittelun koin melko helpoksi, sillä minua auttoi siinä vuosien työkokemus asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätösten laadinnasta.

Suurimpana haasteena opinnäytetyöprosessissa koin aikataulussa pysymisen. Alkuperäisenä tavoitteena oli saada opinnäytetyö valmiiksi jo joulukuussa 2022, mutta usean vuoden työn ja opiskelun yhdistäminen alkoi käydä jo melko raskaaksi, joten siirsin opinnäytetyön valmistumista vuoden 2023 keväälle. Tästäkin huolimatta kiire vielä tuli, mutta sain kuitenkin haastattelun toteutuksen jälkeen analysoida aineistoa rauhassa ja pohtia sen tärkeimpiä asiakokonaisuuksia. Myös kirjoittamisen aloittaminen takkuili, mutta kun kirjoittamisen sai vauhtiin, helpottui sekin pikkuhiljaa.

Jos tekisin opinnäytetyön uudelleen, aloittaisin sen kirjoittamisen heti aiheen päättämisen jälkeen. Tekstin ei tarvitsisi olla välttämättä vielä siinä vaiheessa niin tarkasti mietittyä, mutta kun sen aloittaa, on sitä helpompaa jatkaa. On myös helpompaa muokata jo kirjoitettua tekstiä ja yhdistellä siihen asioita lisää, kun aloittaa kirjoittaminen myöhässä. Ajatus tehdä opinnäytetyö ilman ulkopuolista toimeksiantajaa sopi työn tavoitteisiin ja tuloksiin nähden hyvin, mutta jos tekisin opinnäytetyön uudestaan, voisin harkita tekeväni sen esimerkiksi nykyseille työnantajalleni, jonkin tietyn asunto-osakeyhtiön tilintarkastusta käsitellen.

Jatkotutkimus aiheeksi tälle opinnäytetyölle sopisi hyvin esimerkiksi asunto-osakeyhtiön hallinnon tilintarkastus. Näin siksi, koska opinnäytetyössä paljastui, ettei hallinnon tarkastuksen yhteydessä voida tyypillisesti todentaa hallituksen valvontavastuuta. Tätä tietoa voisi jatkotutkimuksessa hyödyntää ja käyttää siitä saatavia tuloksia muun muassa erilaisen koulutusten järjestämiseen hallituksille. Myös kansainväliset tilintarkastusstandardit olivat minulle uusi asia. Olin kyllä tietoinen, että tilintarkastajan on niitä tarkastusta tehdessään noudatettava, mutta niiden sisältö yllätti minut täysin. Olisi mielenkiintoista tutustua niihin tarkemmin ja tehdä tutkimus niiden soveltamisesta käytännössä.

LÄHTEET

- Alastalo, Marja & Åkerman Maria 2010. Asiantuntijahaastattelun analyysi: Faktojen jäljillä. Teoksessa Johanna Ruusuvuori, Matti Hyvärinen & Pirjo Nikander (toim.) Haastattelun analyysi. E-kirja. Tampere: Vastapaino. Viitattu 5.3.2023.
- Alastalo, Marja, Åkerman, Maria & Vaittinen, Tiina 2017. Asiantuntijahaastattelu. Teoksessa Johanna Ruusuvuori, Matti Hyvärinen & Pirjo Nikander (toim.) Tutkimushaastattelun käsikirja. E-kirja. Tampere: Vastapaino. Viitattu 5.4.2023.
- Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>.
- Elinkeinoverolaki 360/1968. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1968/19680360>.
- Etelämaa, Jari 2007. Taloyhtiön tilintarkastus. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.
- Günther, Kirsi, Hasanen, Kirsi & Juhila, Kirsi 2021. Johdanto: Analyysitavan valinta. Teoksessa Jaana Vuori (toim.) Laadullisen tutkimuksen verkkokäsikirja. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoaarkisto. <https://www.fsd.tuni.fi/fi/palvelut/menetelmaopetus/kvali/analyysitavan-valinta-ja-yleiset-analyysitavat/analyysi-ja-tulkinta/>. Viitattu 3.4.2023.
- Haarma, Kai, Kaivanto, Keijo, Kangasluoma, Maria, Jaatinen, Annika & Johansson, Laura 2014. Isännöinnin käsikirja 2015. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.
- Halonen, Kaarina & Steiner, Maj-Lis 2009. Tilintarkastusprosessi käytännössä. E-kirja. Helsinki: Alma Talent Oy. Viitattu 20.11.2022.
- Heinonen, Matti 2014. Taloyhtiön talous – Osakkaan opas. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.
- Horsmanheimo, Pasi & Steiner, Maj-Lis 2017. Tilintarkastus – Asiakkaan opas. Helsinki: Alma Talent Oy.
- HT-tilintarkastaja 2022. Haastattelu 25.10.2022.
- Hyvärinen, Matti, Nikander, Pirjo & Ruusuvuori, Johanna 2017. Tutkimushaastattelun käsikirja. E-kirja. Tampere: Vastapaino. Viitattu 3.3.2023.
- Hyvärinen, Matti, Suoninen, Eero & Vuori, Jaana 2021. Haastattelut. Teoksessa Jaana Vuori (toim.) Laadullisen tutkimuksen verkkokäsikirja. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoaarkisto. <https://www.fsd.tuni.fi/fi/palvelut/menetelmaopetus/kvali/laadullisen-tutkimuksen-aineistot/haastattelut/>. Viitattu 4.4.2023.
- IAASB 2020. Kansainväliset tilintarkastusalan standardit: Kansainväliset laadunvalvontaa, tilintarkastusta, yleisluonteista tarkastusta, muita varmennuspalveluja ja liitännäispalveluja koskevat standardit ja muut ohjeet 2020. Osa 1. Verkkajulkaisu. <https://www.iaasb.org/publications/kansainvaliset-tilintarkastusalan-standardit-kansainvaliset-laadunvalvontaa-tilintarkastusta>. Viitattu 18.3.2023.
- International Federation of Accountants 2021. Who we are. Verkkajulkaisu. <https://www.ifac.org/who-we-are/membership>. Viitattu 7.1.2023.
- Juuti, Pauli & Puusa, Anu 2020. Laadullisen tutkimuksen tieteenfilosofinen tausta. Teoksessa Anu Puusa & Pauli Juuti (toim.) Laadullisen tutkimuksen näkökulmat ja menetelmät. E-kirja. Helsinki: Gaudeamus Oy. Viitattu 25.2.2023.
- Järvinen, Juho 2021. Taloyhtiön talous – oppikirja isännöitsijälle. E-kirja. Helsinki: Kiinteistömedia Oy. Viitattu 19.2.2023.
- Järvinen, Juho 2022. Taloyhtiön talous. Teoksessa Maria Muilu (toim.) Isännöinnin käsikirja. E-kirja. Helsinki: Kiinteistömedia Oy. Viitattu 25.3.2023.

- Kasso, Matti 2014. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. E-kirja. Helsinki: Alma Talent Oy. Viitattu 16.10.2022.
- Kirjanpitolaki 1336/1997. <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1997/19971336>.
- Kirjanpitolautakunta (KILA) 2017. Yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta 1.2.2017. <https://kirjanpitolautakunta.fi/-/yleisohje-asunto-osakeyhtioiden-ja-muiden-keskinaisten-kiinteistoyhtioiden-kirjanpidosta-tilinpaatoksesta-ja-toimintakertomuksesta-1-2-2017->. Viitattu 31.10.2022.
- Korkeamäki, Ari-Matti 2017. Tilintarkastuksen perusteet. Helsinki: Sanoma Pro Oy.
- Laine, Riitta 2018. Mitä tilintarkastus on? Profiitti – verkkolehti 2/2018. https://tilintarkastajat.fi/wp-content/uploads/2020/02/profiitti_2-2018.pdf. Viitattu 25.9.2022.
- Laine, Riitta 2021. Näin luet mukautettua tilintarkastuskertomusta. Suomen Tilintarkastajat ry:n artikkeli. 12.3.2021. <https://tilintarkastajat.fi/artikkelit/nain-luet-mukautettua-tilintarkastuskertomusta/>. Viitattu 15.4.2023.
- Laki asuintalovarauksesta verotuksessa 546/1986. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1986/19860846>
- Lakonen, Anna-Sofia 2019. Asunto-osakeyhtiön tilintarkastusprosessi. Opinnäytetyö. Liiketalouden ala. Lahden ammattikorkeakoulu. <http://www.urn.fi/URN:NBN:fi:amk-201906121662>. Viitattu 23.11.2022.
- Nenonen, Niklas 2021. Tilintarkastuksen ja yleisluonteisen erot – kandidaattitutkielma. Suomen tilintarkastajat ry:n blogi. 5.2.2021. <https://tilintarkastajat.fi/blogit/tilintarkastuksen-ja-yleisluonteisen-tarkastuksen-erot-kandidaattitutkielma/>. Viitattu 16.4.2023.
- Ovaskainen, Hanna 2017a. Kirjanpito. Suomen Kiinteistölehdessä verkkojulkaisu 24.4.2017. <https://www.kiinteistolehti.fi/kirjanpito>. Viitattu 17.9.2022.
- Ovaskainen, Hanna 2017b. Taloyhtiön hallitus ja tehtävät. Suomen Kiinteistölehdessä verkkojulkaisu 23.5.2017. https://www.kiinteistolehti.fi/taloyhtion_hallitus_ja_tehtavat. Viitattu 11.4.2023.
- Patentti- ja rekisterihallitus 2019. Tilintarkastusvalvonta. Mitä on hyvä tilintarkastustapa? Verkkojulkaisu. Päivitetty 25.6.2019. <https://www.prh.fi/fi/tilintarkastusvalvonta/tilintarkastuksenlaatu/mitaonhyvatilintarkastustapa.html>. Viitattu 11.12.2022.
- Patentti- ja rekisterihallitus 2020. Tilintarkastusvalvonta. Vaatimukset tilintarkastajan hyväksymisen edellytysten säilyttämiseksi sekä ammattitaidon ylläpitämiseksi ja kehittämiseksi. Verkkojulkaisu. Päivitetty 27.5.2020. https://www.prh.fi/fi/tilintarkastusvalvonta/tilintarkastajille/ohjeet/voimassa_alkaen_1.7.2017_vaatimukset_tilintarkastajan_hyvaksymisen_edellytysten_sailyttamiseksi_ja_ammattitaidon_yllapitamiseksi_ja_kehittamiseksi.html. Viitattu 31.1.2023.
- Pelikka, Tony 2018. Asunto-osakeyhtiön tilintarkastusprosessi. Opinnäytetyö. Liiketalouden tutkinto-ohjelma. Savonia-ammattikorkeakoulu. <http://www.urn.fi/URN:NBN:fi:amk-201805158352>. Viitattu 23.11.2022.
- Puusa, Anu 2020. Haastattelutyypit ja niiden metodiset ominaisuudet. Teoksessa Anu Puusa & Pauli Juuti (toim.) Laadullisen tutkimuksen näkökulmat ja menetelmät. E-kirja. Helsinki: Gaudeamus Oy. Viitattu 26.2.2023.
- Raitio, Jarkko 2018. Sinustako tulevaisuuden tilintarkastaja? Tilisanomat -verkkolehti 21.8.2018. <https://tilisanomat.fi/kirjanpito/sinustako-tilintarkastaja>. Viitattu 27.11.2022.

- Saaranen-Kauppinen, Anita, Puusniekka, Anna 2006a. Johdanto. KvaliMOTV – menetelmäopetuksen tietovaranto. Verkkojulkaisu. Tampere: yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto. <https://www.fsd.tuni.fi/menetelmaopetus/kvali/L1.html>. Viitattu 28.3.2023.
- Saaranen-Kauppinen, Anita & Puusniekka, Anna 2006b. Tutkimuksen suunnitteleminen. KvaliMOTV – menetelmäopetuksen tietovaranto. Verkkojulkaisu. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto. https://www.fsd.tuni.fi/menetelmaopetus/kvali/L2_3_1.html Viitattu 1.3.2023.
- Siren, Jukka 2020. Taloyhtiön tulot ovat osakkaiden menoja. Suomen Kiinteistölehdessä verkkojulkaisu. 15.4.2020. <https://www.kiinteistolehti.fi/taloyhtion-tulot-ovat-osakkaiden-menoja>. Viitattu 8.10.2022.
- Suomen Kiinteistöliitto julkaisuaika tuntematon a. Taloyhtiön yhtiöjärjestys. Verkkojulkaisu. <https://www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/yhtiojarjestys/>. Viitattu 9.10.2022.
- Suomen Kiinteistöliitto julkaisuaika tuntematon b. Taloyhtiö on osakkaiden omistama asuintalo. Verkkojulkaisu. <https://www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/>. Viitattu 5.10.2022.
- Suomen Kiinteistöliitto julkaisuaika tuntematon c. Tilintarkastaja vai toiminnantarkastaja – kumpi valitaan vai molemmat? Verkkojulkaisu. <https://www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/tilintarkastus/tilintarkastaja/>. Viitattu 5.11.2022.
- Suomen tilintarkastajat ry julkaisuaika tuntematon a. Hyvän tilintarkastustavan lähteet. Verkkojulkaisu. <https://tilintarkastajat.fi/jasenelle/hyva-tilintarkastustapa/hyvan-tilintarkastustavan-lahteet/>. Viitattu 31.1.2023.
- Suomen tilintarkastajat ry julkaisuaika tuntematon b. Kansainväliset tilintarkastusstandardit (ISA-standardit). Verkkojulkaisu. tilintarkastajat.fi/jasenelle/hyva-tilintarkastustapa/kansainvaliset-tilintarkastusstandardit-isa-standardit/. Viitattu 27.11.2022.
- Suomen tilintarkastajat ry julkaisuaika tuntematon c. Tilintarkastajan valinta. Verkkojulkaisu. <https://tilintarkastajat.fi/tilintarkastajan-palvelut/yhteisojen-tilintarkastus/tilintarkastajan-valinta/>. Viitattu 22.4.2023.
- Suomen tilintarkastajat ry julkaisuaika tuntematon d. Tilintarkastuksesta raportointi. Verkkojulkaisu. <https://tilintarkastajat.fi/tilintarkastus/yhteisojen-tilintarkastus/tilintarkastuksesta-raportointi/>. Viitattu 28.1.2023.
- Suomen Tilintarkastajat ry julkaisuaika tuntematon e. Tilintarkastusjärjestelmä Suomessa. Verkkojulkaisu. <https://tilintarkastajat.fi/tilintarkastajaksi/tietoa-alasta/tilintarkastusjarjestelma-suomessa/>. Viitattu 7.1.2023.
- Suulamo, Antti 2022. Taloyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. E-kirja. Helsinki: Kiinteistömedia Oy. Viitattu 30.10.2022.
- Tilintarkastuslaki 1141/2015. <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151141>.
- Tomperi, Soile 2018. Tilintarkastuksen perusteet. E-kirja. Helsinki: Edita. Viitattu 13.12.2022
- Tuomi, Jouni & Sarajärvi, Anneli 2018. Laadullinen tutkimus ja sisällön analyysi. E-kirja. Helsinki: Tammi. Viitattu 3.3.2023.
- Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista. 1753/2015. <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2015/20151753>
- Ylä-Mononen, Johanna 2021. Yhdenvertaisuus asunto-osakeyhtiössä. Suomen kiinteistöliiton blogi. 19.4.2021. <https://www.kiinteistoliitto.fi/blogit/lakipahkina/yhdenvertaisuusasunto-osakeyhtiossa/>. Viitattu 5.11.2022.

LIITE 1: HAASTATTELUKYSYMYKSET

Kauanko olet ollut tilintarkastajana? millaisia kohteita tarkastat?

Millainen "tarkastusjärjestelmä" teillä on käytössä? Minne keräätte tilintarkastusevidenssiä?

Miten olennaisuus määritellään taloyhtiön tarkastuksessa? Onko siihen olemassa jokin euromäärä?

Kuinka tilintarkastusriskiä arvioidaan?

Kuinka taloyhtiöiden tilintarkastus suunnitellaan?

Muodostatteko käsityksen jokaisen taloyhtiön toimintaympäristöstä erikseen?

Jos asiakkaaksi tulee yhtiö, jota teillä ei ole aiemmin tarkastettu, millaisia toimia siihen liittyy?

Miten tarkasti on kirjattu tilintarkastussuunnitelmaan etukäteen, että kuka tarkastaa minkäkin kohteen?

Millaisia tilintarkastustoimenpiteitä taloyhtiöiden tarkastuksessa yleisimmin käytetään?

Tarkastetaanko aina samat asiat, vai onko tarkastuksessa jotain sykliä, että tänä vuonna tarkastetaan enemmän tätä ja toisena jotain muuta?

Kirjanpidon tarkastaminen

- mitä asioita tarkastetaan?
- tilinavausten tarkastus, miten?
- Liiketapahtumien oikeellisuus ja niiden kuuluminen yhtiölle?
- miten vastikekirjanpito tarkastetaan
- lainaosuuslaskelman täsmääminen/tarkistaminen, miten?

Tilinpäätöksen – ja toimintakertomuksen tarkastaminen

- Miten/mitä tarkastetaan:
- tuloslaskelma, tase, tase-erittely, liitetiedot, pää- ja päiväkirja
- Toimintakertomus, vastikerahoituslaskelma, talousarviovertailu
- Korjaukset, avustukset, aktivoinnit
- Asuintalovaraukset, jaksotukset, poistot, rahastoinnit
- Puututaanko korkeisiin kulutuslukemiin?

Hallinnon tarkastaminen

- miten hallituksen ja isännöitsijän toiminnan lainmukaisuus todetaan?
- millaisia asioita tarkastetaan osake- ja osakasluetteloista, sopimuksista, vakuutuksista, vakuutuskorvauksista?
- miten tarkastetaan, että osakkaita on kohdeltu yhdenvertaisesti?
- hallituksen valvontavelvollisuus, miten todetaan?

laaditaanko taloyhtiöiden osalta tilintarkastuspöytäkirjoja?

Millaisissa tilanteissa on annettava varauman sisältävä tai kielteinen tilintarkastuskertomus asunto-osakeyhtiöitä ajatellen?