

Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus

Toimintakertomuksen lakisääteisen sisällön tarkastus

LAB-ammattikorkeakoulu
Tradenomi (AMK) Liiketalous
2023
Salla-Mari Korhonen

Tiivistelmä

Tekijä(t) Salla-Mari Korhonen	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK Sivumäärä 29 + 2	Valmistumisaika 2023
Työn nimi Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus Toimintakertomuksen lakisääteisen sisällön tarkastus		
Tutkinto ja koulutusala Tradenomi (AMK), liiketalous		
Tiivistelmä <p>Opinnäytetyössä käsitellään asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksen toteutusta sekä tilintarkastukseen liittyvää lainsäädäntöä. Tavoitteena opinnäytetyöllä on antaa varmuutta aloittelevalle tilintarkastajalle asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksessa. Asunto-osake yhtiöiden tilintarkastuksen peruseriaatteet ovat kaikissa samat. Saada riittävä varmuus tilinpäätöksen, toimintakertomuksen, kirjanpidon ja hallinnon toiminnan oikeellisuudesta.</p> <p>Teoria käsittelee asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastusta. Siihen sisältyy asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastukseen liittyviä säädöksiä sekä tilintarkastuksen toteutuksen osalta tilinpäätöksen, toimintakertomuksen, kirjanpidon sekä hallinnon tarkastus. Tutkimus tehtiin kvalitatiivisena tutkimuksena, pohjautuen omaan kokemukseen sekä asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastukseen liittyvään kirjallisuuteen ja lakeihin. Tutkimuksessa selvitettiin asunto-osakeyhtiöiden toimintakertomusten tietojen vastaavuutta asunto-osakeyhtiölaissa edellytettyihin tietoihin sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tietojen vastaavuutta toisiinsa. Tutkimuksen perusteella asunto-osakeyhtiöt ilmoittavat asunto-osakeyhtiölain edellyttämät tiedot sekä ne ovat yhtenevät tilinpäätöksille.</p>		
Asiasanat Asunto-osakeyhtiö, tilintarkastus, asunto-osakeyhtiön tilintarkastus, asunto-osakeyhtiön tilinpäätös, asunto-osakeyhtiön toimintakertomus		

Abstract

Author(s) Salla-Mari Korhonen	Type of Publication Thesis, UAS	Published 2023
	Number of Pages 29 + 2	
Title of Publication Audit of a housing company's Audit of the annual report's statutory content		
Degree, Field of Study Bachelor of Business Administration (UAS)		
Abstract <p>The purpose of this thesis is deal with implementation of a housing company's audit and the laws behind it. The goal is to find out how the operations of a housing companies influences on its audit. Meaning of the thesis is to give certainty to a novice auditor with audit of a housing company.</p> <p>Theory part of the thesis contains laws and regulations of the audit of a housing company and implementation of a housing company's audit considering financial statement, annual report, accounting, and management. Method of the study is qualitative research. Research is based on own perception and to the literature and laws on auditing.</p> <p>The principles of the audit of a housing company are the same, to be certain enough about the rightness of the financial statement, annual report, accounting ja management. Study's goal is to find out does the annual report of a housing company contain information required by law and does the information in annual report and financial statement coincide. Study shows that annual reports are made according to the law, and the information in annual reports are congruent to the financial statements.</p>		
Keywords a housing company, audit, auditing of a housing company, financial statement of a housing company, annual report of a housing company		

Sisällys

1	Johdanto.....	1
2	Asunto-osakeyhtiön tilintarkastusta koskevat säädökset.....	2
2.1	Mikä asunto-osakeyhtiö on?.....	2
2.2	Asunto-osakeyhtiön velvollisuus valita tilintarkastaja.....	2
2.3	Tilintarkastusta koskeva normisto	3
2.4	Tilintarkastajan raportointi.....	5
2.5	Toiminnantarkastus.....	6
3	Asunto-osakeyhtiön toimintakertomuksen tarkastaminen.....	7
3.1	Toimintakertomus	7
3.2	Toimintakertomuksen pakolliset tiedot	7
3.3	Pakollisten tietojen tarkastaminen	8
3.4	Toimintakertomuksen vapaaehtoiset tiedot.....	10
3.5	Hankerahoituslaskelman tarkastaminen	11
4	Asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen tarkastaminen	12
4.1	Tilintarkastukseen valmistautuminen	12
4.2	Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös.....	12
4.3	Tuloslaskelmaerien tarkastaminen.....	13
4.4	Taseen erin tarkastaminen	16
4.5	Liitetietojen tarkastaminen	18
5	Asunto-osakeyhtiön kirjanpidon tarkastaminen.....	19
5.1	Kirjanpidon tapahtumien tarkastaminen	19
5.2	Avaavan taseen tarkastaminen	19
6	Asunto-osakeyhtiön hallinnon tarkastaminen.....	20
6.1	Hallituksen kokouksien tarkastaminen	20
6.2	Yhtiökokouksien tarkastaminen.....	21
7	Asunto-osakeyhtiöiden toimintakertomusten sisällön tarkastus.....	22
7.1	Tutkimuksen toteutus.....	22
7.2	Tutkimuksen asunto-osakeyhtiöiden toimintakertomusten tiedot.....	22
7.3	Toimintakertomusten tietojen oikeellisuus	26
8	Yhteenveto	28
	Lähteet.....	30

1 Johdanto

Suomessa on noin 90 000 asunto-osakeyhtiötä. Asunto-osakeyhtiöistä muodostuu suuri joukko kirjanpitovelvollisia. (Tikkanen, 2021.) Asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöksen sisältöä säätelee kirjanpitolaki. Asunto-osakeyhtiölaissa on määrätty asunto-osakeyhtiöille pakollisesta toimintakertomuksesta, joten kirjanpitolain toimintakertomusta koskevat vapautukset eivät koske asunto-osakeyhtiöitä. Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastusta säätelee tilintarkastus- ja asunto-osakeyhtiölaki. Näiden lisäksi on kirjanpitolautakunnan antamia suosituksia, jotka tulee huomioida asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksessa.

Opinnäytetyön tavoitteena on antaa aloittelevalle tilintarkastajalle ammatillista varmuutta asunto-osakeyhtiöiden tarkastuksessa. Opinnäytetyössä käsitellään asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen, toimintakertomuksen, hallinnon ja kirjanpidon tarkastamista sekä mitä asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tulee sisältää. Tarkoituksena on myös selvittää asunto-osakeyhtiöiden kannalta tilintarkastajia koskevia säädöksiä sekä pohjaa asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastukseen liittyvien toimenpiteiden taustalla.

Opinnäytetyö koskee vain asunto-osakeyhtiöitä, eikä muita yhtiömuotoja. Työ rajautuu Suomen lakien mukaan tehtäviin asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksiin, joten opinnäytetyön perustana ovat tilintarkastus- asunto-osakeyhtiö- ja kirjanpitolaki. Opinnäytetyö koskee vain tilikauden päättymisen jälkeistä tilintarkastusta, eikä erityistarkastuksia. Suurin osa asunto-osakeyhtiöistä kuuluvat pien- ja mikroyrityksiin. Aloittelevat tilintarkastajat tarkastavat ovat itsenäisesti usein pien- ja mikroyrityksiä. Tämän vuoksi opinnäytetyössä käsitellään kirjanpitolain mukaisia PMA yrityksiä.

Tilintarkastus pohjautuu pitkälti lakiin ja säädöksiin. Tämän takia tutkimus tehdään kirjallisten lähteiden pohjalta. Opinnäytetyö jakaantuu teoria ja empiria osuuksiin. Työn teoriaosuus on laaja, tilintarkastuksen pohjautuessa tiukasti teoriaan. Teoriassa käsitellään säädökset asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksen taustalla sekä tilinpäätöksen, toimintakertomuksen, hallinnon ja kirjanpidon tarkastamista.

Työn empiriaosuus koostuu kolmen asunto-osake yhtiön toimintakertomuksen tarkastuksesta. Toimintakertomuksista tarkastetaan sisältävätkö ne asunto-osakeyhtiölain 10 luvun 5, 6 ja 7 § edellyttämät tiedot, ja ovatko toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot yhdenmukaiset. Tutkimuksessa selvisi, että asunto-osakeyhtiöt noudattavat olennaisesti asunto-osakeyhtiölakia ilmoittaessaan tietoja toimintakertomuksessa. Asunto-osakeyhtiöiden toimintakertomusten tiedot vastaavat olennaisesti tilinpäätöksen tietoja.

2 Asunto-osakeyhtiön tilintarkastusta koskevat säädökset

2.1 Mikä asunto-osakeyhtiö on?

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka tarkoituksena ei ole voiton tuotto. Asunto-osakeyhtiön tarkoituksena on hallita ja omistaa tiettyä tai tiettyjä rakennuksia, joiden yhtiöjärjestyksessä yli 50 % huoneistojen pinta-alasta on määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Asunto-osakeyhtiöt ovat keskinäisiä yhtiöitä, keskinäisissä yhtiöissä yhtiöjärjestyksessä on huoneistoselitelmä. Asunto-osakeyhtiön osakkeet siis antavat oikeuden hallita tiettyä yhtiöjärjestyksessä määriteltyä huoneistoa. Asunto-osakeyhtiöt perivät osakkailta yhtiövastiketta, jolla on tarkoitus kattaa yhtiölle aiheutuvat kulut. (Korkeamäki 2017, 128; Tomperi 2018, 122.) Jos asunto-osakeyhtiölain mukaiset rajat tilintarkastajan valitsemiselle eivät täyty, eikä yhtiölle valita tilintarkastajaa, on asunto-osakeyhtiöön valittava toiminnantarkastaja asunto-osakeyhtiölain mukaan (Korkeamäki 2017, 129).

2.2 Asunto-osakeyhtiön velvollisuus valita tilintarkastaja

Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksen perustana on tilintekovelvollisuus. Näin ollen joku on velvollinen toimimaan ennalta sovitulla tavalla toisen osapuolen kanssa sekä jakamaan tietoa toiselle osapuolelle toimistaan. Esimerkiksi yhtiön hallituksen pitää esittää tilinpäätöksessä, ja toimintakertomuksessa lain edellyttämät tiedot yhtiön osakkaille. Osakkaat valitsevat yhtiökokouksessa yhden tai useamman tilintarkastajan. Tilintarkastaja käy läpi yhtiön kirjanpitoa, tilinpäätöstä, toimintakertomusta sekä hallituksen toimia, tarkastaakseen yhtiön toiminnan laillisuutta sekä päätösten noudattamista. Tilintarkastaja raportoi osakkaille yhtiön ja hallituksen toiminnasta tilintarkastuskertomuksella. Tilintarkastuksen päämääränä on varmistaa tilinpäätöksen oikeellisuus ja avoimuus puolueettomasti. (Korkeamäki 2017, 8; Tomperi 2018, 6.) Näin ollen tilintarkastajan lausunto antaa osakkaille sekä hallitukselle luottamusta asunto-osakeyhtiön toiminnasta. Tilintarkastuksen aikana tarkastaja kommunikoi hallitukselle mahdolliset poikkeamat ja virheet. Näin hallitus kykenee korjaamaan toimintaansa ennen tilintarkastajan antamaa tilintarkastuskertomusta. Tilintarkastus parantaa myös ulkopuolisten organisaatioiden luottamusta kohteeseen, joka voi helpottaa esimerkiksi rahoituksen saamista. (elinkaari.fi.)

Tilintarkastuslaissa on säädetty tilintarkastusvelvolliset. Sen mukaan asunto-osakeyhtiöt kuuluvat näihin. Tilintarkastuslaissa on säädetty, että kaikista pienempien yhtiöiden ei ole pakollista valita tilintarkastajaa. Tilintarkastaja on kuitenkin valittava, jos siitä on määrätty yhtiön säännöissä tai yhtiöjärjestyksessä. (Korkeamäki 2017, 15) Tilintarkastaja voidaan lain mukaan jättää valitsematta, jos yhteisön päättyneellä ja sitä edeltäneellä tilikaudella vain yksi seuraavista rajoista ylittyy:

- Taseen loppusumma on yli 100 000 €
- Liikevaihto tai sitä vastaava tuotto on yli 200 000 €
- Palveluksessa keskimäärin yli 3 henkilöä (TTL 2 luku 2§.)

Useat asunto-osakeyhtiöt eivät ylitä näitä rajoja. Asunto-osakeyhtiölain mukaan asunto-osakeyhtiöt, joissa on vähintään 30 huoneistoa ovat velvollisia aina valitsemaan tilintarkastajan yhtiöjärjestyksen päätöksen mukaisesti. Myös osakkeenomistajat, joilla on yhteensä vähintään 10 % omistus kaikista osakkeista tai kolmas osa kokouksessa edustetuista osakkeista, vaativat sitä. (Korkeamäki 2017, 15,16.) Yhteisöille, joille on valittu vain yksi varsinainen tilintarkastaja, on valittava varatilintarkastaja, jollei valittu tilintarkastaja ole tilintarkastusyhteisö (Tomperi 2018, 15).

Tilintarkastajille tulee kahdenlaisia toimeksiantoja: rajoitetun varmuuden antavia toimeksiantoja sekä kohtuullisen varmuuden antavia toimeksiantoja. Kummassakin on kerättävä ja käytävä läpi toimeksiantoon nähden riittävä määrä näyttöä, jota kutsutaan nimellä tilintarkastusevidenssi. Asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöksen tarkastus kuuluu kohtalaisen varmuuden toimeksiantoihin. Tilintarkastuksessa ei anneta täydellistä varmuutta, eikä sitä ole yleensä mahdollista saavuttaa. Kohtuullisen varmuuden toimeksiannoissa tilintarkastajat käyvät tarkastusevidenssiä läpi tarpeeksi saavuttaakseen korkean varmuustason tilinpäätöksen oikeellisuudesta. (Tomperi 2018, 8.) Näissä annettu mukauttamaton lausunto on: Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset (Suomen Tilintarkastajat ry a).

2.3 Tilintarkastusta koskeva normisto

Tilintarkastajien toiminta perustuu luottamukseen tilintarkastajia kohtaan, joten tilintarkastajilta odotetaan eettisten sääntöjen noudattamista. IFACin alaisen komitean IESBAn (International Ethics Standards Board for Accountants) säännöt edellyttävät tilintarkastajilta seuraavien periaatteiden noudattamista: rehellisyys, objektiivisuus, ammatillinen pätevyys ja huolellisuus, salassapitovelvollisuus sekä ammatillinen käyttäytyminen. (Korkeamäki 2017, 12.)

IFACin eettisissä ohjeissa riippumattomuuteen kuuluu mielen riippumattomuus sekä näkyvä riippumattomuus. Mielen riippumattomuus tarkoittaa, että tarkastajan on kyettävä toimimaan rehellisesti, objektiivisesti ja ammatillisesti skeptisesti. Eli tilintarkastajan on tiedostettava, että tilinpäätöksessä saattaa olla virhe tai se voi olla puutteellinen. Näkyvä

riippumattomuus tarkoittaa, että asiaan perehtyneen kolmannen osapuolen ei tulisi havaita mielenriippumattomuuden vaarantuneen. Tilintarkastajien tulee olla riippumattomia tarkastettavasta kohteesta. Eli tilintarkastajalla ei saa olla suhteita tarkastettavaan kohteeseen. Suhteita voi olla esimerkiksi perhesuhde, tai taloudellinen suhde tarkastettavaan kohteeseen. Tilintarkastajien riippumattomuuteen kuuluu myös tilintarkastajan mahdollisuus itse suunnitella tarkastus. Eli tarkastettavalla kohteella ei ole mahdollisuutta vaikuttaa tarkastuksen laajuuteen, tarkastusmenetelmiin eikä tarkastuksen toteutukseen. (Tomperi 2018, 10,11.)

Tilintarkastuslaki vaatii tilintarkastajien olevan ammattitaitoisia. Tästä syystä kertomuksen ja tilinpäätöksen voi allekirjoittaa vain ammattitutkinnon saanut tilintarkastaja, vaikka tarkastuksessa olisi mukana avustavia tarkastajia. Asunto-osakeyhtiöiden valitseman tilintarkastajan tai tilintarkastusyhteisön tulee olla auktorisoitu. Tilintarkastajat ovat velvoitettuja pitämään salassa kaiken tarkastuksen aikana saamansa tiedon, paitsi tiedot, jotka tarkastajan tulee raportoida. (Tomperi 2018, 10.)

Tilintarkastajien on myös dokumentoitava kaikki tarkastettavat kohteet tavalla, jolla toisen tilintarkastajan on mahdollista seurata tarkastusta, ja toistaa se dokumentoinnin perusteella. Tarkastusevidenssinä pidetään kaikkea tarkastukseen kuuluvaa tietoa, joiden perusteella tilintarkastaja muodostaa mielipiteensä. Tarkastuksessa on myös ennalta asetetut kriteerit, jotka tarkastusevidenssin tulee täyttää, jotta tarkastettava kohde saisi mukauttamattoman kertomuksen. (Tomperi 2018, 11.)

Tilintarkastusta säätelee tilintarkastuslaki (1141/2015), joka on tullut voimaan 1.1.2016. 19.8.2016 EU:n tilinpäätössäännösten muutosten vuoksi tuli tilintarkastuslakiin muutoksia. Tilintarkastuslakia on sovellettava, jollei laissa säädetä toisin muualla. Tilintarkastusasetuksessa (1377/2015) on myös säännöstöä koskien tilintarkastusta. (Tomperi 2018,13, 14.) Tilintarkastuslakia sovelletaan: 1) kirjanpitolain (1336/1997) 1 luvun 1 §:ssä tarkoitetun kirjanpitovelvollisen yhteisön ja säätiön tilintarkastukseen; 2 toimeen, joka muussa laissa tai asetuksessa säädetään tilintarkastajan tehtäväksi tai jonka perusteella tilintarkastaja antaa kirjallisen lausunnon viranomaisen tai tuomioistuimen käyttöön. (TTL 1 luku 1 §.) Myös yhteisölaeissa on tilintarkastusta koskevia säännöksiä, asunto-osakeyhtiöiden kohdalla näitä sisältää asunto-osakeyhtiölaki. EU:n direktiivi 2006/43/EY säätelee tilintarkastajien hyväksymismenettelyjä ja rekisteröintiä, tilintarkastajien tehtäviä, ammattietiikkaa, riippumattomuutta, ja laadunvalvontaa. EU:n jäsenmaat muokkaavat säännöksiään direktiivin mukaa. Tilintarkastajien omat ohjaus- ja valvonta organisaatiot ovat antaneet omia suosituksia sekä ohjeita hyvästä tilintarkastustavasta. Näitä kutsutaan ISA standardeiksi, joita Suomen Tilintarkastajat ry on sitoutunut noudattamaan. (Tomperi 2018, 13–14.)

2.4 Tilintarkastajan raportointi

Tilintarkastaja on tilintarkastuslain mukaan velvollinen antamaan tilintarkastuksesta raportit. Näitä ovat tilinpäätösmerkintä, tilintarkastuskertomus ja tilintarkastuspöytäkirja. Tilinpäätösmerkintä on tilintarkastajan allekirjoitus tilinpäätöksessä, josta ilmenee tilinpäätös, jonka tilintarkastaja on tarkastanut. Merkinnällä tilintarkastaja ilmoittaa, että tarkastus on tehty, kohteena on ollut allekirjoitettu tilinpäätös, ja tilintarkastuskertomus on annettu. Tilinpäätösmerkintä on vakiomuotoinen, eikä sillä oteta kantaa tilinpäätöksen oikeellisuuteen, vaan tilintarkastuksen tulokset ilmoitetaan tilintarkastuskertomuksessa. (Tomperi 2018; 156.)

Tilintarkastuskertomus annetaan tarkastettavalta tilikaudelta. Se on päivätty ja allekirjoitettu julkinen asiakirja, joka liitetään rekisteröitävään tilinpäätökseen. Tilintarkastuskertomuksessa on TTL 3 luvun 5§ mukaan yksilöitävä tarkastuksen kohteena oleva tilinpäätös, ilmoitettava mitä säännöstöä tilinpäätöksessä on noudatettu sekä ilmoitettava tarkastajan toimipaikka. Tilintarkastuskertomuksessa annetaan lausunto tilinpäätöksen oikeellisuudesta ja riittävän kuvan antamisesta tilinpäätössäännösten mukaisesti, tilinpäätöksen lakisääteisten vaatimusten täyttämistä, toimintakertomuksen säännösten täyttämistä ja siitä että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhtäläiset. Tilintarkastuskertomuksessa on ilmoitettava, onko tarkastaja havainnut olennaisia virheitä tarkastuksessa, ja ilmoitettava mahdollisten virheiden luonteesta. Kertomuksessa on myös ilmoitettava, jos hallituksenjäsen tai isännöitsijä on laiminlyönyt tai tehnyt teon, joka voi aiheuttaa vahingonkorvausvelvollisuuden asunto-osakeyhtiölle, tai rikkonut yhtiötä koskevia lakeja tai yhtiöjärjestystä. Tilintarkastuskertomuksessa on myös ilmoitettava, jos on olennaista aihetta epäillä asunto-osakeyhtiön toiminnan jatkumista, ja annettava lisätiedot, mistä tällainen epäily on syntynyt. Tilinpäätöskertomuksen lausunto voi olla vakiomuotoinen, eli kohteessa ei ole löytynyt olennaista huomautettavaa tarkastuksen yhteydessä, varauman sisältävä tai kielteinen. (Tomperi 2018; 157–170.)

Tilintarkastuspöytäkirjassa tilintarkastaja voi kommunikoida hallitukselle sellaisista mahdollisista seikoista, joita ei ole nähnyt olennaiseksi ilmoittaa tilintarkastuskertomuksessa. Tarkoituksena on antaa tietoa pienestä havaituista puutteista tai virheellisyyksistä, jotka ottaa huomioon, mutta eivät muodosta olennaista virhettä tilinpäätökseen. Tilintarkastuspöytäkirja ei ole julkinen dokumentti, kuten tilintarkastuskertomus, eikä kertomuksessa ilmoiteta mahdollisesta tilintarkastuspöytäkirjasta. (Tomperi 2018; 171–172.)

2.5 Toiminnantarkastus

Jos asunto-osakeyhtiö ei ole tilintarkastusvelvollinen, on sen valittava yhtiökokouksessa toiminnantarkastaja, ellei yhtiöjärjestyksessä ole erikseen määrätty toiminnan- ja tilintarkastuksesta luopumisesta. Päämääränä on, että kaikissa asunto-osakeyhtiöissä suoritettaisiin vähintään toiminnantarkastus. Alle 30 huoneiston asunto-osakeyhtiöissä voidaan tilintarkastajan tilalle valita toiminnantarkastaja, vaikka yhtiöjärjestyksessä olisi määrätty valittavaksi tilintarkastaja. Jos asunto-osakeyhtiössä on vähintään 30 huoneistoa, ja yhtiöjärjestyksessä määrätään valitsemaan kaksi tilintarkastajaa, voi toisen tilalle valita toiminnantarkastajan. (Tomperi 2018, 131–134.)

Toiminnantarkastuksen sisältönä on yhtiön talouden ja hallinnon tarkastus. Tilintarkastuksen tavoin sekin on laillisuustarkastusta. Toiminnantarkastajan tarkastus on pitkälle samankaltainen, ja keskitytään samoihin asioihin kuin tilintarkastuksessa. Toiminnantarkastajalla ei tarvitse olla auktorisointia tilintarkastajaksi. Mutta toiminnantarkastajalta edellytetään riittävää taloudellista ja oikeudellista osaamista, jotta kykenee suorittamaan tarkastuksen. Toiminnantarkastajan tulee olla riippumaton asunto-osakeyhtiön hallintoon nähden, mutta toiminnantarkastaja voi myös olla asunto-osakeyhtiön osakas, kunhan siteitä yhtiön hallintoon ei ole. Toiminnantarkastajat antavat tilikaudelta toiminnantarkastuskertomuksen, jossa on lausunto tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen oikeellisuudesta. Toiminnantarkastaja ei ole asunto-osakeyhtiölain mukaan velvollinen allekirjoittamaan tilinpäätöstä. (Tomperi 2018, 131–134.)

3 Asunto-osakeyhtiön toimintakertomuksen tarkastaminen

3.1 Toimintakertomus

Asunto-osakeyhtiön hallitus antaa tilinpäätöksen yhteydessä toimintakertomuksen omana dokumenttinaan, jossa annetaan yleinen käsitys yhtiön toiminnasta. Toimintakertomus ja tilinpäätös eivät saa olla ristiriidassa keskenään. Tilintarkastajan on annettava lausunto myös toimintakertomukseen liittyen tilintarkastuskertomuksessa. Kirjanpitolain mukaan asunto-osakeyhtiöt kuuluvat yleensä pieniin kirjanpitovelvollisiin. Näiden ei kirjanpitolain mukaan tarvitse antaa toimintakertomusta, mutta asunto-osakeyhtiölain mukaan kaikkien asunto-osakeyhtiöiden tulee antaa toimintakertomus. (Etelämaa 2007, 44–46.)

3.2 Toimintakertomuksen pakolliset tiedot

AOYL (1599/2009) mukaan tulee asunto-osakeyhtiön ilmoittaa toimintakertomuksessa tiedot:

- yhtiövastikkeista
- pääomalainoista
- rasitteista ja kiinnityksistä
- olennaisista tilikauden aikaisista ja jälkeisistä tapahtumista
- talousarvion toteutumisesta
- todennäköisestä tulevasta kehityksestä
- tuloksen käsittely
- tieto jos yhtiöstä tullut emoyhtiö
- osakeantipäätöksen pääasiallisesta sisällöstä
- optio-oikeuksiin ja muihin osakkeisiin liittyvä pääasiallinen sisältö
- optio-oikeuksiin ja muihin osakkeisiin oikeuttavista erityisten oikeuksien antamisesta koskevan päätöksen pääasiallinen sisältö
- hallussa tai panttina olevista yhtiön osakkeista
- tiedot yhtiön hallussa olevista omista osakkeista

3.3 Pakollisten tietojen tarkastaminen

Vastikerahoituslaskelman tarkastaminen

KILAn yleisohjeen mukaan toimintakertomuksessa on esitettävä tiedot asunto-osakeyhtiön yhtiövastikkeen käytöstä, jos vastiketta on peritty eri tarkoituksiin. Selvitys annetaan erillisellä laskelmalla, jota kutsutaan vastikerahoituslaskelmaksi tai jälkilaskelmaksi. Vastikerahoituslaskelma on suoriteperusteinen laskelma vastiketuoista ja niillä katettavista menoista. Laskelma on kumulatiivinen, ja siihen on merkitty edellisten tilikausien yli- ja alijäämät.

Laskelmat tehdään hoitovastikkeista ja pääoma- eli rahoitusvastikkeista. Asunto-osakeyhtiöissä peritään usein vastikkeita eri käyttötarkoituksiin. Näiden laskelmien on tarkoitus selvittää, että peritty vastike on käytetty tarkoitukseen, johon se on kerätty, ja vastiketta on kerätty oikea määrä. Vastikejälkilaskelmien perusteella näkee asunto-osakeyhtiön rahoitus-tilanteen kunkin vastikkeen osalta sekä yhteensä. Nämä ovat tärkeässä asemassa asunto-osakeyhtiön taloudellisen aseman selvittämiseksi. (Etelämää 2007, 54.) Vastikerahoituslaskelma on laadittava kaikissa yli yhden osakkaan asunto-osakeyhtiöissä, joissa peritään samaan aikaan useampia vastikkeita. Perityt vastikkeet ovat usein hoitovastike ja vähintään yksi pääomavastike (Tilisanomat, 2021).

Pääomalaina

Mikäli asunto-osakeyhtiöllä on pääomalainoja, on niistä esitettävä lainaehdot ja lainojen kuulusi kirjaamaton korko. Pääomalainaa ja vieraan pääoman ehtoihin tavallisiin rahoituslaitosten lainoja ei tule sekoittaa keskenään. Pääomalainat ovat harvinaisia asunto-osakeyhtiöissä. (KILAn yleisohje, 30.)

Rasitteet ja kiinnitykset

Toimintakertomuksessa tulee olla tiedot yhtiöön kohdistuvista pysyvistä rasitteista tai kiinnityksistä, sekä tieto missä panttikirjat ovat. Pysyvät rasitteet ovat yhtiön kiinteistöön kohdistuvia käyttöoikeuksia, esimerkiksi naapuriyhtiön oikeus käyttää yhtiön tontilla olevia määrättyjä parkkipaikkoja. Kiinnitykset ovat merkintöjä yhtiön vakuudeksi asettamasta kiinteästä omaisuudesta. Kiinnityksestä saa panttikirjan, jota yhtiö voi käyttää lainansa vakuutena. (Suulamo 2020,11.)

Tilikauden aikaiset ja jälkeiset tapahtumat

Olellaisia tapahtumia tilikaudella tai tilikauden jälkeen ovat esimerkiksi suuret käyttöomaisuushankinnat, suuret investointi päätökset, korjaushankkeet, isännöitsijän vaihtuminen,

kaavamuutokset, yhtiöjärjestyksen muutokset, vahingot, riita-asiat ja luottotappiot (Suulamo 2020, 12.)

Talousarvion toteutuminen

Asunto-osakeyhtiöiden on laadittava talousarvio, jonka mukaan hoitovastikkeet sovitetaan, jotta pääsisi mahdollisimman lähelle nollatulosta. Talousarviota on vertailtava todellisiin tilikauden aikaisiin kustannuksiin, ja toimintakertomukseen on sisällytettävä tieto, kuinka talousarvio on toteutunut. Jos talousarvio ei toteutunut suunnitellulla tavalla, on toimintakertomukseen laitettava tieto, mikä talousarviossa poikkesi todellisista kustannuksista. (Suulamo 2020, 13.)

Tuleva kehitys

Toimintakertomukseen sisällytyssä arviossa todennäköisestä tulevasta kehityksestä esitetään esimerkiksi tulevat suunnittelut suuret kunnostus- ja korjaushankkeet. Siinä tulee myös ilmoittaa, jos yhtiössä on tapahtunut tai on tapahtumassa jotakin, joka vaikuttaa oleellisesti yhtiön talouteen. Esimerkiksi yhtiön tonttivuokraa ollaan korottamassa huomattavasti, joka ilmenisi maksettavissa hoitovastikkeissa. Yhtiökokouksissa hallituksen on esitettävä selvitys yhtiön viiden vuoden kunnossapitotarpeista, tätä ei tarvitse liittää osaksi tilinpäätöstä tai toimintakertomusta, mutta tiedot eivät saa olla ristiriidassa toimintakertomuksessa esitetävän kehityksen arvion kanssa. (Suulamo 2020, 14.)

Voiton käsittely

Toimintakertomuksissa on annettava tieto hallituksen esityksestä voittoa koskevista toimenpiteistä ja mahdollisen muun vapaan oman pääoman jakamisesta. Jos yhtiön tilikaudentulos on tappiollinen, toimintakertomukseen ei tarvitse sisällyttää tietoa tappiota koskevista toimenpiteistä. Sekä jos muuta omaa vapaata pääomaa ei ehdoteta jaettavaksi, ei tätäkään tarvitse ilmoittaa toimintakertomuksessa. Muissa pakollisissa tiedoissa tulee selvittää mahdolliset yhtiön hallussa olevat omat osakkeet ja osakeantipäätöksen pääasiallinen sisältö, nämä eivät kuitenkaan ole yleisiä asunto-osakeyhtiöissä. Jos yhtiön oma pääoma on negatiivinen, toimintakertomuksessa on annettava selvitys yhtiön varojen riittävydestä, ellei oman pääoman menetystä ole ilmoitettu kaupparekisteriin. (Suulamo 2020, 15.)

Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt

Pääasiallisesti sisällöksi katsotaan esimerkiksi merkintähinta, merkintähinnan määräytymisperusteet, mahdollisen merkintäoikeudesta poikkeamisen syy, merkintäaika, osakkeiden lukumäärä sekä kenellä merkintäoikeus on. On myös annettava tieto siitä, että onko

lähipiiriin kuuluvilla henkilöillä ollut mahdollisuus osallistua antiin. Tieto lähipiiristä annetaan vain, jos se on kohtuullisen helppo selvittää ja olennainen. (KILAn yleisohje, 31–32.)

Omat osakkeet

Jos yhtiöllä tai sen tytäryhtiöllä on hallussa omia osakkeita, on niistä ilmoitettava olennaiset tiedot. Tiedot tulee ilmoittaa erikseen hallussa ja panttina olevista osakkeista. Jos osakkeet ovat tulleet tai luovutettu lähipiiriin kuuluvalle, on lähipiiriin kuuluva nimettävä toimintakertomuksessa. Omista osakkeista ilmoitetaan seuraavat: Yhtiön tai sen tyttären hallussa tai panttina olevien osakkeiden määrät ja suhteelliset osuudet sekä äännet ja huoneistot, joiden hallinnan ne oikeuttavat. Omien osakkeiden luovuttaminen tai mitätöinti sekä niiden lukumäärät ja suhteellinen osuus sekä niistä maksetut vastikkeet. (KILAn yleisohje, 32.)

Selvitys varojen riittävydestä

Asunto-osakeyhtiölaissa säädetään menettelystä, mikäli yhtiön varat vähenevät. Jos hallitus huomaa yhtiön oman pääoman olevan negatiivinen, on sen tehtävä ilmoitus osakepääoman menettämisestä kaupparekisteriin. Kun omaa pääomaa lasketaan, voidaan kuitenkin AOYL 22:23 §:ssä säädettyjä eriä huomioida. Toimintakertomuksessa on perusteltava oman pääoman lisäykset, käytännössä esitetään laskelma oman pääoman riittävydestä selvityksineen. (KILAn yleisohje, 32.)

3.4 Toimintakertomuksen vapaaehtoiset tiedot

Asunto-osakeyhtiöiden toimintakertomukseen voi olla myös vapaaehtoisia tietoja, jotta yhtiön toiminnasta saisi riittävän ja kattavan kuvan. Vapaaehtoisia tietoja voi olla esimerkiksi:

- yhtiön tontin ja rakennusten perustiedot
- yhtiön hallinnon tiedot
- yhtiön talouden täydentäviä tietoja
- kulutustietoja sähköstä, lämmöstä ja vedestä
- tilikauden aikaiset huoneiston osakesiirrot
- tiedot yhtiön haltuun otetuista osakkeista
- tiedot tilinpäätöshetken lainaosuuksista
- hankerahoituslaskelmat. (Suulamo 2020, 16–17.)

3.5 Hankerahoituslaskelman tarkastaminen

Jos asunto-osakeyhtiössä on käynnissä useita hankkeita samanaikaisesti, olisi suositeltavaa laatia näistä omat hankerahoituslaskelmat, joista selviää tilinpäätöshetkenä toteutuneet menot ja niiden rahoitus. Jos hanke sijoittuu useammalle tilikaudelle, on suotavaa antaa toimintakertomuksessa sen hetkiset tiedot hankkeesta. Usein hankkeissa on erillinen budjetointi, joten AOYL edellyttämän talousarviovertailun voi ajatella koskevan myös hankkeita. Todellisuudessa hankerahoituslaskelmat tehdään vasta hankkeen valmistuttua, eikä aina silloinkaan. (Tilisanomat 2021.)

4 Asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen tarkastaminen

4.1 Tilintarkastukseen valmistautuminen

Asunto-osakeyhtiön tilintarkastukseen kuuluu kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tarkastus (Etelämaa 2007, 39). Yhtiön tilintarkastus kannattaa suunnitella huolellisesti, jotta se sujuisi tehokkaasti ja valmistuisi aikataulussa. Tilintarkastajan on tässä vaiheessa tutustuttava tarkastettavaan yhteisöön, jotta tietää mihin tilinpäätöksen eriin tai tietoihin sisältyy suurin riski. Myös yhtiöön sovellettavat olennaisuusrajat selvitetään tässä vaiheessa, mikä vaikuttaa suuririskisempien erien valintaan. (Suomen Tilintarkastajat ry b.)

Asunto-osakeyhtiöissä usein isännöitsijä hoitaa yhtiön kirjanpidon sekä käytännölliset asiat. Tämä on mahdollisesti suuririskinen yhdistelmä, joka tilintarkastajan tulee huomioida. (Korkeamäki 2017, 133.) Pienemmissä yhtiöissä suunnittelu ja tarkastus toteutetaan usein yhdellä kertaa tilikauden päättymisen jälkeen (Korkeamäki 2017, 57).

4.2 Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätöksen lukijan on tilinpäätöksen perusteella kyettävä arvioimaan yhtiön rahoituksen tilanne ja miten tilikauden tulos on muodostunut. Tämä on määrätty kirjanpitolaissa, tilinpäätöksen tulee antaa oikea ja riittävä kuva taloyhtiön toiminnasta ja tuloksesta. Tilinpäätökseen voi lisätä liitetietoja, jotta tämä varmistuisi. Myös toimintakertomuksessa on mainittava tilikauden tai tilikauden aikana tapahtuneet olennaiset tapahtumat. Tarkoituksena ei kuitenkaan ole laittaa tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen liikaa yksityiskohtia, koska tämä vaikeuttaisi tilinpäätöksen lukemista. Vaan niissä tulisi ilmoittaa yhtiön kannalta olennaiset asiat. Asunto-osakeyhtiöiden tilikausi on 12 kuukauden mittainen. Tilinpäätös on tehtävä viimeistään neljä kuukautta tilikauden päättymisen jälkeen. Tilinpäätöksen tulee olla hallituksen ja isännöitsijän allekirjoittama sekä päivätty. Hallituksen tulee olla päätösvaltainen ja voimassa oleva allekirjoitusaikaan. Tämän jälkeen suoritetaan yhtiön tilintarkastus tai toiminnantarkastus, asunto-osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen päätöksen mukaisesti. Tilinpäätöksen osalta on tarkastettava esimerkiksi seuraavat asiat:

- yhtiön virallinen nimi on oikein
- y-tunnus on merkitty
- tilikausi on merkitty oikein

- tiedot eivät ole keskenään ristiriidassa
- laadittu neljän kuukauden sisällä tilikauden päättymisen jälkeen
- tilinpäätös on allekirjoitettu hallituksen ja isännöitsijän toimesta. (Suulamo 2020, 4–5, 7.)

Asunto-osakeyhtiöt käytännössä kuuluvat joko mikro- tai pienyrityksiin, joten niiden tilinpäätökset menevät PMA mukaisesti. Asetuksen mukaisesti mikro- ja pienyrityksillä on oikeus käyttää taseen lyhennettyä mallia. Pien- ja mikroyritysasetuksen ja kirjanpitoasetuksen mukaan tuloslaskelmakaava on sama. Kuitenkin asunto-osakeyhtiöissä käytetään KILAn taloyhtiöyleisohjeen mallien mukaisesti. (Tikkanen, 2021.)

Tilinpäätöksen tuloslaskelmaa sekä tasetta läpi käydessä on huomioitava, että tuloslaskelmakaava on lakien ja asetusten mukainen. Tuloslaskelman tulee noudattaa kiinteistökaavaa. Taseen on noudatettava tasekaavaa. Vertailutiedot on esitetty ja ovat edellisen tilinpäätöksen mukaiset. Tuloslaskelman ja taseen luvut on johdettu kirjanpidosta, ja etteivät ne sisällä edelliseen tilinpäätökseen verrattuna olennaisia selvittämättömiä eriä. Nollarivejä ei ole. Ja tilinpäätöksen on annettava riittävät ja oikeat tiedot. (Suulamo 2020, 25,35.)

Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastukset tehdään pääsääntöisesti vasta tilikauden päätyttyä, koska yhtiöiden toiminta on harvoin laaja-alaista. Asunto-osakeyhtiön tilintarkastusaineisto koostuu pääosin samoista dokumenteista, kuin suuruusluokaltaan pienen osakeyhtiön. (Etelämaa 2007, 39.)

4.3 Tuloslaskelmaerien tarkastaminen

Tuotot

Vastikkeiden perinnästä päätetään yhtiökokouksissa, joissa päätetään perittävien vastikkeiden suuruus. Kerättyjen vastikkeiden määrän suuruus on täsmällinen yhtiökokouksen päätöksiin. Hoitovastikkeet ovat tarkoitettu kiinteistöjen vain hoitomenojen kattamiseen, ja niiden tulee täsmätä talousarvioon. Hoitovastikkeen suuruus määräytyy joko huoneistokohdainten osakkeiden lukumäärän tai huoneiston pinta-alan mukaan. Jos yhtiökokouksessa on päätetty, on hallituksella valtuudet kerätä ylimääräistä hoitovastiketta, tai jättää kuukauden viimeinen vastike perimättä. Kulutusperusteiset vastikkeet asunto-osakeyhtiöissä ovat usein vesivastikkeita, joka yleensä peritään joko kulutuksen tai huoneiston asukasluvun mukaan. (Tomperi 2018, 117–118.)

Pääomavastikkeilla katetaan asunto-osakeyhtiölle otetut lainat. Laina jaetaan yhtiön osakkeille huoneistoneliöiden tai osakkeiden lukumäärän mukaan. Osakas voi maksaa huoneistokohtaisen lainaosuutensa pois myös ennen lainan erääntymistä. Tällöin kyseistä

osakasta ei enää oteta huomioon pääomavastikkeiden laskennassa. Pääomalainoja voi olla useita, jolloin jokaisesta peritään erillistä pääomavastiketta. Kun osakas haluaa maksaa osuutensa pois pääomalainasta, laaditaan tämän yhteydessä lainaosuuslaskelma. Lainaosuuslaskelmassa selvitetään osuutensa poismaksavan osakkaan osuus jäljellä olevasta lainasta. Näissä on otettava huomioon osakkaan jäljellä olevan lainaosuuden lisäksi jo osakkaan tilikauden aikana maksamat pääomavastikkeet ja kertynyt korko. Maksettu osuus on käytettävä viipymättä yhtiön pitkäaikaisen lainan lyhentämiseen, jotta kyseiselle osuudelle ei enää kerry korkoa, ja näin ollen yhtiölle ylimääräistä kuluu. KILA on antanut mallin huoneistokohtaisten lainaosuuksien maksamiseksi, lainaosuuslaskelman oikeellisuus on tarkastettava. (Tomperi 2018, 118–119.)

Asunto-osakeyhtiöillä on myös mahdollisesti tiloja vuokrattavana. Yhtiön saamia vuokratuloja tarkastettaessa on selvitettävä niiden olevan sopimuksen mukaisia, ja mistä tiloista vuokraa saadaan. Vuokratuloja tarkastettaessa on muistettava, että tilat eivät välttämättä ole olleet vuokralla koko tilikauden ajan. Asunto-osakeyhtiöillä on myös usein käyttökorkvauksia, näitä kertyy esimerkiksi saunan tai pesutuvan käytöstä. Käyttökertojen määrästä on oltava riittävät muistiinpanot, ja maksujen perimisrutiinit on tarkastettava. (Tomperi 2018, 119.)

Kulut

Asunto-osakeyhtiöiden kuluja tarkastettaessa käytetään apuna tilikohtaista tuloslaskelmaa, pääkirjaa, tositteita sekä yhtiökokouksen vahvistamaa talousarviota ja muita yhtiökokouksen päätöksiä. Myös kulujen vertailu edellisvuoteen antaa tarkastajalle tarpeellista tietoa. (Tomperi 2018, 119.) Tositetarkastuksessa on suuri merkitys asunto-osakeyhtiön tarkastuksessa. Näin tarkistetaan, että hankinnoissa on noudatettu hallituksen- tai yhtiökokousten päätöksiä, palkkiot ovat sopimusten mukaisia ja kulut ovat laskutettu oikealta yhtiöltä. Yhtiöiden kirjanpidon tekee usein isännöintitoimisto, jolla on useita asiakkaita, eikä ole mahdollista, että kulut kirjataan vahingossa väärälle yhtiölle. (Korkeamäki 2017, 132.)

Asunto-osakeyhtiössä henkilöstökulut ovat usein pienet. Näissä huomioidaan talonmiehen palkka sivukuluineen, hallituksen kokouspalkkiot, isännöitsijän tai tilintarkastajan palkka. Mutta isännöitsijän ja tilintarkastajan palkkiot kuuluvat taas hallintokuluihin. Isännöintitoimiston palkkiota verrataan tehtyyn sopimukseen. Isännöintitoimiston laskuttamat sopimukseen kuulumattomat työt tarkastetaan, näiden tulisi olla hallituksen tai sen puheenjohtajan hyväksymiä. (Tomperi 2018, 119.)

Käyttö ja huolto koostuu usein kiinteistöhuoltoyhtiön palveluista. Huoltoyhtiön kanssa on tehty sopimus, joten tarkastetaan, että veloitukset ovat sopimuksen mukaisia. Myös

huoltoyhtiöt tekevät usein sopimuksen ulkopuolista työtä, näistä on myös tarkastettava las-
kutusperusteet. (Tomperi 2018, 119.)

Lämmitys on usein asunto-osakeyhtiön suurin kuluerä. Tästä on tarkastettava jaksotukset.
Usein tilikauden päättyessä tilikauden viimeinen lämmityslasku on maksamatta, alkaneella
tilikaudella saatu kulutukseen perustuva tasaoslasku on kirjattava kuluksi päättyvälle tilikau-
delle. Mahdollinen hyvityslasku on kirjattava kulujen vähennykseksi. Tarkastettaessa on
myös hyvä kiinnittää huomiota energian kulutus lukemiin, ja verrata niitä alan keskiarvoihin.
Jos kulutus on selvästi keskimääräistä suurempaa, voidaan hallitusta kehottaa selvittä-
mään, onko tarpeellista tehdä energiaa säästävää peruskorjausta. (Tomperi 2018, 120.)

Veden ja sähkön tarkastuksessa tulisi kiinnittää huomiota veden kulutukseen. Jos kulutus
on tavanomaista suurempaa, on jossakin mahdollinen vuoto. Myös isännöitsijän tulisi seu-
rata kulutuslukemia tilikauden aikana. Veden ja sähkön jaksotusten oikeellisuus on myös
tarkastettava. (Tomperi 2018, 120.)

Vakuutuksista on selvitettävä, että yhtiö on varautunut vahinkoihin asianmukaisella vakuu-
tuksella. Vakuutusmaksujen jaksotukset on myös tarkastettava. Jos asunto-osakeyhtiö on
vuokratulla tontilla, syntyy vuokratuloja. Nämä tarkastetaan vertaamalla niitä vuokrasopi-
mukseen. Kiinteistövero tarkastetaan täsmäämällä se kiinteistöverolaskuille. (Tomperi
2018, 120.)

Asunto-osakeyhtiössä korjaukset ovat usein suuri menoerä. Korjauksien ja inventointien
tulisi olla hallituksen kilpailuttamat, ja tämän pitäisi näkyä hallituksen kokous pöytäkirjoissa.
Sekä vahinkotapahtumien korjausten yhteydessä tulisi yhtiön hakea vahingosta vakuutus-
korvauksia. Tästä tulisi tarkastaa korvauspäätös. Osa korjauksista saattaa oikeuttaa yhtiön
saamaan avustuksia, ja nämä pitäisi näkyä tilinpäätöksessä tuloslaskelmalla omana erä-
nään. Kun kiinteistöä parannellaan, kiinteistön arvo nousee. Joten kiinteistön perusparan-
nuksen aiheuttamat kulut voidaan aktivoida taseelle. Kulut tulee näkyä kokonaisuudessaan
tuloslaskelmalla, ja tehdä siitä siirto taseen puolelle. Suuremmissa kunnostuksissa tulee
olla tehtynä erillinen hankelaskelma. Hankelaskelma on korjaustöistä aiheutuneiden kulu-
jen, sekä korjaustöihin käytetyn rahoituksen yhteenveto. Siinä selvitetään, kuinka ne on il-
moitettu kirjanpidossa. (Tomperi 2018, 120–121.)

Oman käytön arvonnlisävero on maksettava, jos asunto-osakeyhtiölle kertyy kalenterivuoden
aikana kiinteistönhallintapalveluista kuluja 50 000 €. Tähän luetaan mukaan palkat ja niistä
aiheutuneet henkilösivukulut. Jos summa ylittyy, on alv maksettava koko euromäärästä, ei
pelkästään 50 000 € ylittävistä osasta. (Tomperi 2018, 121.)

Poistoja asunto-osakeyhtiön ei tarvitse tehdä ennalta tehdyn suunnitelman mukaisesti. Kirjanpitolaki kuitenkin edellyttää, että poistot tehdään hyödykkeen vaikutusaikana sekä jatkuvuutta ja johdonmukaisuutta tehdyissä poistoissa. (Tomperi 2018, 121.) Asunto-osakeyhtiöissä poistojen tekeminen on tapa säädellä tilikauden tulosta. Poistoja tehdään, kun tulos näyttää jäävän voiton puolelle, eikä yhtiöllä ole käytettävissä vahvistettuja tappioita. Asunto-osakeyhtiöissä poistot saadaan tehdä minkä suuruisina tahansa, kunhan ne eivät ylitä EVL maksimeita. Poistot tehdään usein sellaisella suuruudella, että yhtiölle ei jäisi verotettavaa tuloa. (Suulamo 2020, 23–24.)

Korkokuluja kertyy, jos asunto-osakeyhtiöllä on lainoja, viivästyskorot hoitomenoista on selvitetty erikseen. Jos lainoja on useita, on jokaisen korkokulut tarkastettava erikseen. Myös korkojen jaksotukset on tarkastettava. (Tomperi, 2018, 121.)

Asunto-osakeyhtiöt voivat tehdä asuintalovaruksen. Asuintalovaraus voi olla asunto-osakeyhtiöille kätevä väline pienentää tilikauden tulosta, jos tulos on jäämässä ylijäämäiseksi. Asuintalovaruksen saa siis vähentää verotuksessa, näin ollen se on suunniteltu käytettäväksi vähennyskelpoisten menojen kattamiseksi. Sitä ei saa käyttää korkomenoihin, tai tontin hankintahintaan. Asuintalovarausta voi kerätä osakkailta etukäteen säästöön, tulevia asuinrakennuksen parannuksia, korjauksia ja rakentamista tai tontin hoitomenoja varten. Kun asuintalovarausta käytetään, sillä maksetut aiheutuneet kulut eivät ole enää vähennyskelpoisia. Asuintalovaruksen minimi on 3500 €, jotta se olisi verovähennykseen oikeuttava, ja asuinrakennuksen pinta-alan on oltava vähintään 200m². Varaus voi olla enimmäismäärältään 68e asuinrakennuksen pinta-alan neliötä kohden. Asuintalovaraus saa olla enintään 10 vuotta vanha, tai se on purettava pois. Samana vuonna, kun asuintalovarausta puretaan, saa muodostaa myös uuden varauksen. Näin ollen asuintalovaruksia voi olla useampia samaan aikaan tilinpäätöksellä, mutta kuitenkin enintään 10. (Verohallinto 2023.)

4.4 Taseen erin tarkastaminen

Taseen sisältö

Tasekaava on kaikille kirjanpitoasetuksen mukaan kaikille kirjanpitovelvollisille sama. Yleisohjeessa KILA on kuitenkin täydentänyt tasekaavaa asunto-osakeyhtiöiden kohdalla. (Tomperi 2018, 123.) Tase-erien tarkastuksessa tulee varmistaa jokaisen tase-erän arvostus ja peruste sekä se, että erät kuuluvat yhtiön varoihin. Velat tulee olla esitettyinä täysmääräisenä. Tase-erien on täsmättävät kirjanpitoon ja tase-erittelyiden tulee olla laadittu asianmukaisesti. (Tomperi 2018, 86.)

Tase-erittelyissä on yksityiskohtaisesti luetteloitava tilikauden päättyessä pysyvät vastaavat, vaihtuvat vastaavat, vieras pääoma ja pakolliset varaukset. Pysyvät vastaavat voidaan

vaihtoehtoisesti ilmoittaa tilikauden aikana tapahtuneina lisäyksinä ja vähennyksinä. (Tomperi 2018, 87.) Tase-erittelyt tulee olla allekirjoitettu, ja päivätty niiden laatijan toimesta. Ne eivät kuulu tilinpäätöksen mukana julkistettavaan tietoon. (Etelämää 2007, 48.)

Varojen ja velkojen tarkastaminen

Asunto-osakeyhtiön varat usein pankkitilillä olevia varoja, näiden oikeellisuus tarkastetaan saldovahvistuksilla. Lainat tarkistetaan tilinpäätös hetken saldovahvistuksilla, joista selviää lainapääoma sekä korkovelka. Asunto-osakeyhtiön omaisuus muodostuu rakennuksista tai rakennuksesta sekä usein maapohjasta. Tontin tarkastuksessa selvitetään lainhuutotodistuksesta tontin omistaja. (Etelämää 2007, 49.) Asunto-osakeyhtiön tontti voi myös olla vuokralla. KILAn ohjeistuksen mukaan rakennusten, maa- ja vesialueiden vuokraoikeudet esitetään omana nimikkeenään taseella maa- ja vesialueiden sekä rakennusten ja rakennelmien alla (Tomperi 2018, 123).

Rahastojen tarkastaminen

Oman pääoma rahastojen lisäykset ovat tarkastettava. Rahastojen kartuttaminen on tuloverotuksessa hyväksyttävää ilman veroseuraamuksia, kun seuraavat edellytykset täyttyvät: Yhtiökokouksessa on tehty päätös rahaston perustamisesta ja kartuttamisesta, tämän tulee olla tehty ennen sen tilikauden loppua, jonka tilinpäätöksessä nämä esitetään. Varat, joita rahastoon siirretään, on osakkailta. Jos rahastot ovat perusparannus- tai rakennusrahasto, tulee rahaston rahat käyttää viimeistään viiden vuoden kuluttua aktivoitaviin menoihin. Kun taseeseen aktivoitu korjausmeno, on rahoitettu lainalla, voidaan tähän liittyvistä suorituksista rahastoida korkeintaan tilikauden aikana suoritettujen lainanlyhennysten vastaava määrä. (Etelämää 2007, 49.)

KILAn suositus on, että vapaaseen pääomaan kuuluvat rahastot siirretään sidotun oman pääoman rahastoon eli rakennusrahastoon. Siirto tehdään sen tilikauden loppuessa, missä yhtiön laina on maksettu pois, tai perusparannushanke on saatettu päätökseen. Tarkastettaessa tasetta tarkastetaan oman pääoman muutokset, rahastojen kerryttämistä koskevat yhtiökokouksen päätökset ja määräykset. On myös tarkastettava, että täsmäävätkö tuloksen vastikkeiden ja lainaosuussuoritusten siirrot omaan pääomaan kirjattuihin muutoksiin. (Tomperi 2018, 123.)

KILAn suositus tasekaavan täydentämiseksi

Maa- ja vesialueissa sekä rakennuksissa ja rakennelmissa vuokraoikeudet esitetään omana nimikkeenään. Saamiset kiinteistön tuotoista esitetään taseen vastaavissa omana nimikkeenään. Oma pääoma esitetään seuraavasti: osakepääoma (osakepääoma ja osakepääoman korotus), rakennusrahasto, arvonkorotusrahasto, käyvän arvon rahasto, muut rahastot (svop, lainanlyhennysrahasto, perusparannusrahasto ja muut rahastot), edellisten

tilikausien voitto, tilikauden voitto. Tilinpäätössiirtojen kertymä esitetään seuraavasti: poistoero, veroperusteiset varaukset (asuintalovaraus ja muut vapaaehtoiset varaukset), konserni avustus. (Tomperi 2018, 123.)

4.5 Liitetietojen tarkastaminen

Asunto-osakeyhtiöiden antamat tilinpäätöksen liitetietovaatimukset säädetään PMA:ssa. Asunto-osakeyhtiöille ei enää ole erillisiä helpotuksia niiden esittämiseen, vaan liitetiedot laaditaan kuten muissakin mikro- ja pienyrityksissä. (Tikkanen, 2021.)

Kirjanpitoasetuksen mukaan ne yhtiöt voivat esittää lyhennetyt liitetiedot, millä päättyneellä ja sitä edeltäneellä tilikaudella täyttyy seuraavista ehdoista vain yksi: tuotot 7 300 000 euroa, taseen loppusumma 3 650 000 euroa tai enintään keskimäärin 50 henkilöä töissä. Asunto-osake yhtiöt kuuluvat usein tähän ryhmään, jolloin olisi mahdollista esittää liitetiedot lyhyenä. Kuitenkin kirjanpitolain mukaan edellytetään riittävät ja oikeat tiedot, tästä syystä asunto-osakeyhtiöt joutuvatkin usein antamaan laajemmat liitetiedot. Asunto-osakeyhtiöt joutuvat tarvittaessa antamaan seuraavat liitetiedot:

- Tilinpäätöstä koskevat liitetiedot: arvostusmenetelmät, perustelut tuloksen tai taseen esittämistavan muutoksesta, edellisten tilikausien tietoihin tehdyt oikaisut, selvityksen jos edellisen tilikauden tiedot eivät ole vertailukelpoiset ja aikaisempiin tilikausiin kohdistuvat oleelliset tuotot ja kulut.
- Tulosta koskevat liitetiedot: poistot ja arvonalennukset, pakollisten varausten muutos, satunnaiset erät, tuloslaskelmassa yhdistetyt erät, henkilöstöä koskevat liitetiedot.
- Taseen liitetiedot: pysyvien vastaavien muutos tilikaudella, arvonorotukset, aktivoitunut korkomeno, omistus muissa yhtiöissä, yhdisteltyjen vastaavien ja vastattavien erien erittely, oma pääoma, tilinpäätössiirtojen kertymä, pakolliset varaukset, pääomalainat, pitkäaikainen vieraspääoma.
- Muut liitetiedot: kiinnitykset ja annetut vakuudet, pysyvät rasitteet, vastuusitoumukset ja muut vastuut, rakentamisvastuu, alv palautusvastuu, saadut vakuudet, lainaosuudet.
- Asunto-osakelain mukaiset liitetiedot: yhtiön hallussa olevat omat osakkeet, omaisuuden kohdistuvat pysyvät rasitteet ja kiinnitykset ja tieto missä panttikirjat ovat. (Etelämää 2007, 50–53.)

5 Asunto-osakeyhtiön kirjanpidon tarkastaminen

5.1 Kirjanpidon tapahtumien tarkastaminen

Tilintarkastajan on hankittava seuraavaa evidenssiä kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä: kirjanpidon tapahtumat ovat oikeellisia, todellisia, kuuluvat tarkastettavalle kohteelle, kaikki tapahtumat ovat kirjattu, katko on oikein ja tapahtumat on kirjattu oikeille tileilleen. Tilinpäätöksen saldot ovat oikein, todelliset ja arvostettu oikein. Tilinpäätöksessä on kaikki tarvittavat tiedot, ja ne on esitetty asianmukaisesti. (Tomperi 2018, 86.)

Kirjanpitoa tarkastettaessa onko kirjanpito tehty säädösten mukaisesti hyvää kirjanpitotapaa noudattaen. Käytännössä tämä tarkoittaa tilinavausten oikeellisuuden tarkastamista ja kirjausten läpikäyntiä. Kirjanpidosta tarkastetaan seuraavat seikat:

- Tositteet joihin kirjaukset perustuvat ovat hyväksytyjä, asianmukaisia ja kuuluvat yhtiölle.
- Euromääräiset summat ovat oikein.
- Kirjaukset on tehty oikeille tileilleen.
- Tositteet ovat päivättyjä ja numeroituja, ja joilla voi todentaa tapahtuman.
- Menotositteista on selvittävä vastaanottaja.
- Tulotositteista on selvittävä, mistä tulo koostuu.
- Maksutositteen tulee olla maksun saajan tai maksun välittäneen rahoituslaitoksen antama, jos mahdollista.
- Tapahtumat on kirjattu pääkirjalle sekä päiväkirjalle.
- Kirjanpidossa on huomioitu kaikki tilikaudelle kuuluvat erät.
- Reskontrien tapahtumien siirrot on kirjattu oikein pääkirjanpitoon.
- Pääkirjanpito täsmää reskontriin. (Etelämaa 2007, 41–42.)

5.2 Avaavan taseen tarkastaminen

Avaava tase tarkoittaa tilikauden ensimmäisen päivän taseen tilien alkusaldoja, joiden perusteella kirjanpitoa jatketaan kuluvalle kaudella (Riihos.fi). Tilintarkastajan on siis tarkastettava, että tilit on avattu edellisen tilikauden päätöksen saldoilla.

6 Asunto-osakeyhtiön hallinnon tarkastaminen

6.1 Hallituksen kokouksien tarkastaminen

Asunto-osakeyhtiön hallituksen tehtävänä on huolehtia yhtiön hallinnosta ja asianmukaisesta toiminnasta. Hallituksella on hoitovelvollisuus koskien yhtiötä. Hallituksella ei ole kuitenkaan oikeutta tehdä päätöksiä kaikissa yhtiötä koskevissa asioissa, vaan tarvitaan yhtiökokouksen päätös. Hallituksen tekemien päätösten on oltava toteutuskelpoisia yhtiökokouksen hyväksymän budjetin puitteissa. Kuitenkin kiireellisissä asioissa, jos yhtiölle aiheutuisi haittaa yhtiökokouksen päätöksen odottamisesta. Hallitus voi tehdä päätöksiä esimerkiksi estääkseen lisävahinkojen aihetumista. Jos hallitus on tehnyt päätöksen tällaisessa tilanteessa, on hyvä jälkepäin viedä päätös yhtiökokouksen käsiteltäväksi. (Suomen Kiinteistöliitto ry.)

Hallinnon tarkastus on osa jokaisen asunto-osakeyhtiön tarkastusta. Tässä selvitetään, onko yhtiön hallinnossa noudatettu soveltuvia lakeja, yhtiöjärjestystä ja yhtiökokousten päätöksiä. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys on hyvä käydä perusteellisesti läpi, jotta päätökset noudattavat yhtiöjärjestystä. Hallinnon tarkastuksen osana on aina yhtiökokouspöytäkirjojen sekä hallituksen kokousten pöytäkirjojen läpikäynti, joista kaikkien yhtiötä koskevien päätösten tulisi selvitä, sekä selvittää, että yhtiöllä on asianmukainen vakuutus. (Etelämaa 2007, 40.)

Hallituksen pöytäkirjat tulee käydä läpi osana hallinnon tarkastusta. Niissä kiinnitetään huomio yhtiökokouksessa käsiteltävien asioiden valmisteluun. On myös tarkastettava, että pöytäkirjat on numeroitu juoksevasti. Perusparannuksista ja muista oleellisista korjaushankkeista, hallituksen tulee hankkia riittävästi tarjouksia, ennen päätöstä. Suuret hankkeet tulee käsitellä yhtiökokouksessa. (Tomperi 2018, 131.)

Hallituksen tehtäviin kuuluu kirjanpidon ja varainhoidon valvonta. Asunto-osakeyhtiöillä isännöitsijä usein vastaa molemmista, mistä syntyy vaarallinen työyhdistelmä. Hallituksen on siis valvottava tätä. Tarkastuksessa tulee huomioida, miten hallituksen velvollisuus on toteutunut, ja miten se vaikuttaa tarkastukseen. (Tomperi 2018, 131.)

Osake- ja osakasluetteloiden ylläpito on hallituksen vastuulla, hallituksen tulee olla varma että, osakekaupan varainsiirtovero on maksettu, ennen merkintöjen tekemistä osakasluetteloon. Tilintarkastuksessa varmistetaan, että merkinnät luetteloihin on asianmukaisia. (Tomperi 2018, 131.)

6.2 Yhtiökokouksien tarkastaminen

Yhtiökokouksissa päätetään asunto-osakeyhtiötä koskevista asioista, yhtiökokouksiin voivat osallistua kaikki yhtiön osakkaat. Myös vuokralaiset voivat osallistua yhtiökokoukseen yli viiden asunnon yhtiöissä. Vuokralainen voi myös edustaa osakasta yhtiökokouksissa, jolloin hänellä on oikeus äänestää. Yhtiökokouksissa päätetään yhtiön hallituksesta, talousarviosta, vastikkeidensuuruudesta, tilinpäätöksen vahvistamisesta ja hallituksen palkkioista. Siellä käydään myös läpi kunnossapitotarveselvitys sekä selvitys suoritetuista muutos- ja kunnossapitotoista. Varsinainen yhtiökokous tulee pitää kuuden kuukauden sisällä tilikauden päättymisestä. Mikäli yhtiöjärjestyksessä määrätään voi varsinaisia yhtiökokouksia olla tilikaudella useampi, myös ylimääräisiä yhtiökokouksia on mahdollista järjestää. (Isännöintiliitto a.)

Yhtiökokouksien osalta tarkastuksessa perehdytään yhtiökokouksen pöytäkirjoihin, ja siihen että yhtiökokouksessa on käsitelty tarvittavat asiat, ja kirjattu pöytäkirjoihin. Tarkastajan tulee myös selvittää, että tehtyjä päätöksiä on noudatettu. Suurissa hankkeissa hankkeiden rahoituksesta ja osakkailta perittävistä maksuista tulee olla yhtiökokouksen päätös. (Tomperi 2018, 130–131.) Yhtiökokouksessa määrättyjen yhtiövastikkeen, rahoitusvastikkeen, vesimaksun ja muiden käyttökorvausten keräyksen tarkastuksessa on selvitettävä, että se on päätöksen mukaista. Sekä on tarkastettava, että yhtiökokouksen päätökset ovat yhtiöjärjestyksen mukaisia. (Korkeamäki 2017,135.)

Yhtiöjärjestykseen on kirjattu asunto-osakeyhtiön säännöt, ja jokaisella asunto-osakeyhtiöllä tulee olla yhtiöjärjestys asunto-osakelain mukaan. Sen avulla asunto-osakeyhtiöt voivat itse määrittää säännösten tilanteisiin, joista ei ole laissa määrätty. Yhtiöjärjestyksen tulee olla hyväksytty yhtiökokouksessa sekä rekisteröity. Yhtiöjärjestyksessä määritetään perusteet osakkaiden maksamiin vastikkeisiin. (Suomen kiinteistöliitto, Isännöintiliitto b.)

Hallinnon tarkastukseen kuuluu myös yhtiön tuloverotuksen tarkastus, myös rahastointeja koskevat päätökset tarkastetaan, ja selvitetään niiden vaikutus yhtiön verotukseen. Rahastoinneista on myös tarkastettava, että ne on käytetty välittömästi yhtiön lainojen lyhennyksiin, ettei yhtiölle tule ylimääräisiä kuluja. Jos yhtiöllä on palkattua henkilökuntaa, on selvitettävä, onko yhtiö arvonlisäverollinen. (Tomperi 2018, 131.)

7 Asunto-osakeyhtiöiden toimintakertomusten sisällön tarkastus

7.1 Tutkimuksen toteutus

Tutkimus on toteutettu kvalitatiivisena tutkimuksena. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa tutkimus perustuu tiedon keräykseen ja havaintoihin (Saunders, Lewis & Thornhill 2016, 165). Tutkimuksessa käytetään kolmen satunnaisesti valitun asunto-osakeyhtiön tilinpäätöstä ja toimintakertomusta. Tutkimuksessa selvitetään sisältääkö toimintakertomukset asunto-osakeyhtiölain 10. luvun 5, 6 ja 7 §:ssä edellytetyt tiedot sekä ovatko toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot yhdenmukaisia.

Tutkimuksessa on käytetty vain tilinpäätöksiä ja toimintakertomuksia, eikä ole ollut pääsyä asunto-osakeyhtiöiden muihin tietoihin. Tästä syystä tutkimuksessa ei voi olla täysin varma ovatko asunto-osakeyhtiöt esittäneet kaikki laissa määrätyt tiedot. Esimerkiksi omista osakkeista ei tarvitse ilmoittaa toimintakertomuksessa, jos niitä ei ole. Tilinpäätöksen liitetiedoissa kuuluisi olla tieto asunto-osakeyhtiön omista osakkeista. Mikäli tämä tieto olisi onohnutun tilinpäätökseltä, se ei selviäisi tutkimuksessa. Tämä selviäisi esimerkiksi tase-eriteltyltä, mutta ne eivät ole julkisia tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tavoin. Tilinpäätökset ovat tilitarkastettuja, joten voidaan olettaa niiden olevan olennaisesti oikein. Tästä syystä tutkimuksessa luotetaan tilinpäätöstietojen oikeellisuuteen.

Asunto-osakeyhtiöiden toimintakertomuksien sisältöjä on avattu omissa kappaleissaan. Tu-
los kappaleeseen näistä on koottu taulukko (taulukko 3). Taulukkoon 3 on eritelty asunto-
osakeyhtiöiden ilmoittamat tiedot ja ovatko ne yhtenevät tilinpäätöksen kanssa.

7.2 Tutkimuksen asunto-osakeyhtiöiden toimintakertomusten tiedot

Alla olevassa taulukossa 1 selvitetään, kuinka tutkittavat asunto-osakeyhtiöt ovat toimintakertomuksessa ilmoittaneet kyseiselle asunto-osakeyhtiölle olennaiset asunto-osakeyhtiö-
laissa edellytetyt tiedot.

	As Oy Asikkalan Meijeritie ilmoittanut toimintakertomuksessaan	As Oy Kangaskirsi ilmoittanut toimintakertomuksessaan	As Oy Lahden Vesijärvenkatu 22 ilmoittanut toimintakertomuksessaan
Yhtiövastikkeen käyttö	Yhtiöllä ei pääomavastikkeita, vastikerahoituslaskelma kuitenkin tehty	Vastikerahoituslaskelma	Vastikerahoituslaskelma
Rasitteet ja kiinnitykset	<i>Tiedot on annettu tilinpäätöksen liitetiedoissa.</i>	<i>Panttikirjat 5 kappaletta, yhteensä 1 312 227,00 euroa, ovat Päijät-Hämeen Osuuspankin halussa. Tarkempi erittely tilinpäätöksen liitetiedoissa.</i>	<i>Yhtiöllä on yhteensä 7.414.942,27 €:n arvosta kiinnityksiä, jotka ovat lainojen vakuutena. Tarkempi erittely esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.</i>

Olenaiset tapahtumat	Kerrottu tilikauden aikaisista kunnostuksista.	Kerrottu osakkeenomistajan hyvitysvaateesta.	Kerrottu liiketilan vuokrauksesta, yhtiössä tehdyistä kunnostuksista sekä yhtiön sähköisestä viestintäkannavasta.
Arvio tulevasta kehityksestä	Yhtiön toiminta jatkuu normaalina, huomioiden kustannusten kohtominen	Vastikkeiden odotetaan nousuvan, investointien tarve tulevaisuudessa vähäinen.	Yhtiön toiminta palannut normaaliin 2017 remontin jälkeen, liiketilan vuokrasopimus päättyvässä.
Talousarvion toteutuminen	<i>Asunto-osakeyhtiölain edellyttämät tiedot talousarvion toteutumisesta ovat liitteenä. Liitteenä talousarviovertailu. Talousarvio oli laadittu siten, että tilikauden päättyessä hoitoylijäämä olisi 2.316,50 €, mutta toteuma oli alijäämäinen 3.512,22 €. Kiinteistön hoitokuluihin kokonaisuudessaan käytettiin enemmän varjoja kuin oli suunniteltu.</i>	<i>Kiinteistön tuotot ja hoitokulut toteutuivat pääosin talousarvion mukaisesti. Talousarvioon nähden kiinteistön hoitokulut alittivat budjetoidun. Tilikauden kokonaisbudjetti toteutui hyvin ja hoitokate oli 22 886,72 €, kun budjetoitu oli 11 252,84 euroa. Toimintakertomukseen liitetty talousarviovertailu.</i>	<i>Tilikausi toteutunut varsin hyvin talousarvioon nähden. Vuokratulot ylittyivät liiketilan vuokrauksen johdosta. Toimintakertomukseen liitetty talousarviovertailu.</i>
Hallituksen esitys voitolle	<i>Hallitus esittää, että tilikauden tappiota 3.947,06 € jätetään yhtiön vapaisiin omiin pääomiin, tilille voitto / tappio edellisiltä tilikausilta ja ettei osinkoa jaeta.</i>	<i>Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 61 721,62 euroa kirjataan oman vapaan pääoman lisäykseksi ja että osinkoa ei jaeta.</i>	<i>Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 248382,82 eur kirjataan vapaan pääoman lisäykseksi ja että osinkoa ei jaeta.</i>

Taulukko 1. Toimintakertomuksen pakollisten tietojen ilmoittaminen asunto-osakeyhtiö kohtaisesti.

Asunto Oy Asikkalan Meijeritien toimintakertomuksen sisältämät tiedot

As Oy Asikkalan toimintakertomus alkaa, kuten yleistä asunto-osakeyhtiöllä, vapaaehtoisilla tiedoilla. Toimintakertomus sisälsi seuraavat pakolliset tiedot, jotka kaikilla asunto-osakeyhtiöllä tulee olla: talousarvion toteutuminen, olennaiset tiedot tilikaudelta ja sen jälkeisistä tapahtumista, arvion tulevasta kehityksestä. Yhtiön toimintakertomuksessa oli ilmoitettu pysyvät rasitteet ja kiinnitykset sekä vastikerahoituslaskelman, jotka edellytetään asunto-osakeyhtiölaissa. Yhtiö oli ilmoittanut hallituksen esityksen voitolle, vaikka se ei olisi pakollista kyseisen yhtiön kohdalla. Yhtiön tulos oli tappiollinen, ja tällöin ei toimintakertomuksessa tarvitse esittää hallituksen esitystä. (As Oy Asikkalan Meijeritien toimintakertomus, 2022.)

Tilinpäätöksestä ei ilmene, että asunto-osakeyhtiön toimintakertomuksesta puuttuisi joitakin pakollisia tietoja. Toimintakertomuksessa ilmoitettu rasitteet ja kiinnitykset tiedolla: annettu tilinpäätöksen liitetiedoissa. Yhtiöllä on panttikirjoja, mutta ne ovat yhtiön hallussa. Mikäli panttikirjat olisivat vakuutena, olisi se hyvä ilmoittaa erikseen toimintakertomuksessa. Toimintakertomuksen osana oli myös vastikerahoituslaskelma. Yhtiö on kerännyt osakkailtaan vain hoitovastiketta, ei pääomavastikkeita. Tästä syystä vastikerahoituslaskelma ei ole

pakollinen. Yhtiöllä on toimintakertomuksessa kohdat myös osakesiirroille, hallintaan otetuille huoneistoille ja osakepääoman muutoksille. Näihin tämän yhtiön kohdalla ei ole ilmoitettavaa toimintakertomuksessa. (As Oy Asikkalan Meijeritien toimintakertomus, 2022.)

Toimintakertomuksen tiedot vastaavat oleellisesti tilinpäätöksen tietoja. Toimintakertomuksessa esitetyt kulut, tuotot ja tappio täsmäävät tulokselle. Toimintakertomuksessa on tieto lainoista ja niiden käyttötarkoituksesta. Tähän on merkattu, ettei yhtiöllä ole lainaa. Tilinpäätöksen mukaan yhtiöllä ei ole pääomalainoja tai pitkäaikaista lainaa. Yhtiöllä on kuitenkin noin 5000 € laina rahoituslaitokselta. Tätä tietoa ei tarvitse ilmoittaa toimintakertomuksessa. Kuitenkin tässä tapauksessa yhtiöllä on lainaa, ja toimintakertomuksessa lukee, ettei lainaa ole. Toimintakertomuksen kohdan lainoista voisi poistaa kokonaan, tai muokata sen joko yhtiön pitkäaikaisiksi lainoiksi. (As Oy Asikkalan Meijeritien toimintakertomus, 2022.)

Asunto Oy Kangaskirsi toimintakertomuksen sisältämät tiedot

Asunto Oy Kangaskirsin toimintakertomus alkoi vapaaehtoisilla tiedoilla sekä sisälsi asunto-osakeyhtiölain edellyttämät tiedot. Toimintakertomuksessa ilmoitettiin yhtiövastikkeen käytöstä, rasitteista ja kiinnityksistä, olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen jälkeen, talousarvion toteutumisesta, arvio tulevasta kehityksestä sekä hallituksen esityksestä voiton käyttöön. (As Oy Kangaskirsin toimintakertomus, 2022.)

Vastikerahoituslaskelma oli sisällytetty toimintakertomukseen, koska yhtiö peri useampaa vastiketta. Talousarvion toteutumisesta oli annettu täydentävänä tietona talousarviovertailu. (As Oy Kangaskirsin toimintakertomus, 2022.)

Tilinpäätökseltä ei tullut esiin tietoja, joiden mukaan toimintakertomukselta puuttuisi lain edellyttämiä tietoja. Toimintakertomuksessa ja tilinpäätöksessä esitetyt tiedot olivat yhdenmukaisia. Toimintakertomuksessa esitetyt luvut täsmäsivät tilinpäätökseen. (As Oy Kangaskirsin toimintakertomus, 2022.)

Asunto-Oy Lahden Vesijärvenkatu 22 toimintakertomuksen sisältämät tiedot

Asunto-Oy Lahden Vesijärvenkatu 22 toimintakertomus alkaa vapaaehtoisilla tiedoilla yhtiöstä. Pakollisina tietoina oli ilmoitettu yhtiövastikkeen käytöstä, rasitteista ja kiinnityksistä, olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen jälkeen, talousarvion toteutumisesta, arvio tulevasta kehityksestä sekä tieto hallituksen esityksestä tilikauden tulokselle. (As-Oy Lahden Vesijärvenkatu 22 toimintakertomus, 2022.)

Toimintakertomukseen oli sisällytetty vastikerahoituslaskelma, kuten kuuluu mikäli osakailta peritään vastiketta useampaan käyttötarkoitukseen. Talousarvion toteutumista

täydennettiin talousarvio vertailulla. (As-Oy Lahden Vesijärvenkatu 22 toimintakertomus, 2022.)

Toimintakertomuksessa esitetyt tiedot vastasivat tilinpäätöksen tietoja. Luvut olivat yhtenevät tilinpäätökselle. Tilinpäätökseltä ei ilmennyt tietoja, jotka olisivat ristiriidassa toimintakertomuksessa esitettyihin tietoihin. (As-Oy Lahden Vesijärvenkatu 22 toimintakertomus, 2022.)

Seuraavassa taulukossa 2 selvitetään, mitä vapaaehtoisia tietoja kukin tutkimuksen asunto-osakeyhtiö ilmoitti toimintakertomuksessaan.

Ilmoitetut vapaaehtoiset tiedot	As Oy Asikkalan Meijeritie ilmoittanut toimintakertomuksessaan	As Oy Kangaskirsi ilmoittanut toimintakertomuksessaan	As Oy Lahden Vesijärvenkatu 22 ilmoittanut toimintakertomuksessaan
Yleistä yhtiöstä	Yhtiön perustiedot Tontti Rakennus Tilat Vakuutus	Yhtiön perustiedot Vakuutus Osakesiirrot	Yhtiön perustiedot Vakuutus Osakesiirrot
Hallinto ja kokoukset	Yhtiökokoukset Hallitus Tilintarkastus isännöinti Kiinteistöön turvallisuus Henkilökunta Kiinteistönhoito ja -huolto	Yhtiökokoukset Hallitus Isännöitsijä Tilintarkastus Kiinteistöhuolto Pelastussuunnitelma Tietosuoja-asetus Yhtiöjärjestys	Yhtiökokous Hallitus Tilintarkastus Toiminnantarkastus Isännöinti Kiinteistöhuolto Siivous Palkat
Talous	Maksuvalmius Lainat	Lainat	Maksuvalmius Lainat
Korjaustoiminta	Vuosikorjaukset- huollot Aiempien vuosien korjaukset Korjaus- ja kunnossapitosuunnitelma		
Kulutustiedot	Energiatodistus Veden ja sähkön kulutus vuosittain	Energiatodistus Energian ja veden kulutus	Energian ja veden kulutus

Taulukko 2. Toimintakertomusten vapaaehtoiset tiedot

Asunto-osakeyhtiöiden toimintakertomusten vapaaehtoisia tietoja on käsitelty luvussa 3.4. Kun yläolevan taulukon tietoja verrataan edellä mainitun luvun tietoihin, yhtiöiden ilmoittamat tiedot ovat siihen yhteneviä. Yhtiöiden toimintakertomuksissaan ilmoittamat vapaaehtoiset tiedot ovat myös keskenään samankaltaiset.

7.3 Toimintakertomusten tietojen oikeellisuus

	A B		A B		A B	
	As Oy Asikkalan Meijeritie		As Oy Kangaskirsi		As Oy Lahden Vesijärvenkatu 22	
Vapaaehtoiset tiedot	X	X	X	X	X	X
Yhtiövastikkeen käyttö	X	X	X	X	X	X
Pääomalainat		X		X		X
Rasitteet ja kiinnitykset	X	X	X	X	X	X
Olennaiset tapahtumat	X	X	X	X	X	X
Talousarvion toteutuminen	X	X	X	X	X	X
Arvio tulevasta kehityksestä	X	X	X	X	X	X
Hallituksen esitys voitolle	X	X	X	X	X	X
Tieto, jos yhtiöstä tullut emo		X		X		X
Osakeantipäätöksen sisältö		X		X		X
Optio-oikeudet		X		X		X
Hallussa olevat osakkeet	X	X		X		X
Haltuun otetut osakkeet		X		X		X

Taulukko 3. Toimintakertomusten tiedot

Yllä olevaan taulukkoon on eritelty tutkittavat asunto-osakeyhtiöt. A sarakkeissa vihreällä on merkitty tiedot, jotka kyseinen asunto-osakeyhtiö esitti toimintakertomuksessaan. B sarakkeessa ilmoitetaan, onko toimintakertomuksessa esitetty tieto yhdenmukainen tilinpäätöksen kanssa. Tähän on käytetty kahta väriä, vihreää ja kultaa. Vihreät merkinnät ilmoittavat tiedon täsmäävän tilinpäätöksen tietojen kanssa. Kultaiset merkinnät tarkoittavat, että tilinpäätökseltä ei löytynyt ristiriidassa olevaa tietoa.

Tutkimuksessa selvisi, että asunto-osakeyhtiöt noudattavat olennaisesti asunto-osakeyhtiölakia toimintakertomuksen sisällöstä. Asunto-osakeyhtiöiden toimintakertomuksen tiedot eivät olleet ristiriidassa tilinpäätöksen sisällön kanssa, kuten taulukosta 1 näkee. Asunto-osakeyhtiöiden toimintakertomukset alkoivat asunto-osakeyhtiölain mukaan vapaaehtoisilla tiedoilla. Tämän jälkeen toimintakertomuksissa esitettiin asunto-osakeyhtiölain mukaan pakollisia tietoja. Toimintakertomuksessa ei tarvitse ilmoittaa tietoja, joita yhtiöstä ei ole.

Asunto-osakeyhtiöt ilmoittavat asunto-osakeyhtiölain 10 luvun 5 § edellyttämät tiedot, pois lukien kohdan 2 pääomalainat. Pääomalainat ovat harvinaisempia asunto-osakeyhtiössä, joten niitä on harvoin toimintakertomuksissa. Asunto-osakeyhtiölain 10 luvun 6 § edellyttämät tiedot ovat myös harvinaisempia asunto-osakeyhtiöillä. Tutkimuksen toimintakertomuksissa näitä ei tullut esille. Myös 10 luvun 7 § edellyttämät tiedot eivät ole yleisiä asunto-osakeyhtiöille, lukuun ottamatta kohtaa 1 haltuun otetut huoneistot. Asunto-osakeyhtiöt voivat ottaa osakkailta haltuun osakkeita, joka ilmoitettaisiin tämän kohdan mukaisesti. Yksi

yhtiöistä oli sisällyttänyt tämän toimintakertomukseensa, vaikka yhtiöllä ei ollut hallussa omia osakkeita.

Tutkimuksessa selvitettiin myös toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tietojen yhtäläisyyttä. Kaikissa tutkimuksen toimintakertomuksissa olevat tiedot vastasivat olennaisesti tilinpäätöksissä ilmoitettuja tietoja, kuten taulukosta 3 näkee.

Tutkimuksen otos on suppea verrattuna asunto-osakeyhtiöiden määrään. Asunto-osakeyhtiöiden kirjanpito on kuitenkin usein isännöintitoimiston tekemää, jolloin kirjanpidon hoitaa ammattilainen. Tilinpäätökset ja toimintakertomukset ovat pääsääntöisesti tilintarkastajien tarkastamia, joten puutteet toimintakertomuksissa tulisi selvittää tarkastusvaiheessa. Mikäli tilintarkastusta ei tarvita, yhtiön tarkastaa toiminnantarkastaja. Tästä syystä tutkimuksen tuloksia voi pitää luotettavina, eli asunto-osakeyhtiöiden toimintakertomukset ovat oleellisesti paikkaansa pitäviä.

8 Yhteenveto

Asunto-osakeyhtiöt ovat yhtiöitä, joiden tarkoituksena on hallita ja omistaa tietty rakennus tai rakennuksia. Asunto-osakeyhtiöt ovat tilintarkastus lain mukaan tilintarkastusvelvollisia ylittäessään siihen asetetut rajat. Asunto-osakeyhtiölain mukaan asunto-osakeyhtiöt, joissa on vähintään 30 huoneistoa ovat tilintarkastusvelvollisia. Asunto-osakeyhtiöt valitsevat tilintarkastajan yhtiökokouksessa. Tilintarkastajan tulee olla riippumaton.

Opinnäytetyön teoriaosuudessa on käyty läpi asunto-osakeyhtiön tilikauden jälkeisen tilintarkastuksen toteutus. Teoria on rakennettu aloittelevalle tilintarkastajalle oppaaksi, jonka avulla toteuttaa asunto-osakeyhtiön tilintarkastus. Teoriaosuudessa on selvitetty, mitä asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tulee lakien mukaan sisältää. Teoriassa käsitellään tuloslaskelman tarkastusta eräkohtaisesti, selvittäen mitä kyseisessä tuloserän tarkastuksessa ottaa huomioon. Taseen puolelta on selvitetty tärkeimmät tarkastustoimenpiteet. Myös kirjanpidon ja hallinnon tarkastuksen tärkeimpiä tilintarkastuksessa tehtäviä toimenpiteitä on selvitetty.

Tavoitteena oli selvittää asunto-osakeyhtiöiden tilikauden jälkeisen tilintarkastuksen toteutuksen sisältö sekä mihin asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus pohjautuu. Teoriaosuus sisältää tilintarkastukseen liittyviä lakeja ja säädöksiä sekä hyvää tilintarkastustapaa. Teoriassa käsiteltiin asunto-osakeyhtiöiden lakisääteistä tilintarkastusta tilintarkastuksen toteutuksen kannalta. Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastukset ovat peruseräpäätteeltään samoja, tarkastetaan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen sisältö, hallinto sekä kirjanpito. Asunto-osakeyhtiöiden toiminta vaikuttaa tilintarkastuksen aikana tehtävien toimenpiteiden määrään suuresti. Erityisesti tilintarkastuksen toteutukseen vaikuttaa tilinpäätöshetkellä yhtiöllä oleva laina sekä tilikauden aikaiset osakkaiden lainaosuussuoritukset.

Empiirinen osuus toteutettiin kvalitatiivisena tutkimuksena, hyödyntäen asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastukseen liittyvää kirjallisuutta sekä tilintarkastuksen ja asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen sisällön määrittäviä lakeja. Tutkimuksessa selvitettiin asunto-osakeyhtiöiden toimintakertomusten vastaavuutta asunto-osakeyhtiölaissa edellytettyihin tietoihin, sekä vastaavatko tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tiedot toisiaan. Tutkimuksen perusteella asunto-osakeyhtiöt ilmoittavat laissa edellytetyt tiedot, ja tiedot ovat yhtenevät tilinpäätöksen kanssa.

Jatkotutkimusehdotuksena asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksesta voisi perehtyä tarkemmin asunto-osakeyhtiöiden lainan vaikutuksiin asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksessa sekä toimintakertomuksessa. Mikäli asunto-osakeyhtiöllä on lainaa, tekee se

tilintarkastuksen haasteellisemmaksi, lainaosuuksien sekä vastikejälkilaskelmien ja rahastointien osalta.

Lähteet

Asunto Oy Asikkalan Meijeritie. Tilinpäätös ja toimintakertomus 2022. Viitattu 19.11.2023. Saatavissa rajoitetusti.

Asunto Oy Kangaskirsi. Tilinpäätös ja toimintakertomus 2022. Viitattu 19.11.2023. Saatavissa rajoitetusti.

Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009. Viitattu 9.10.2023. Saatavissa

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599#O3L10P5>

Asunto-Oy Lahden Vesijärvenkatu 22. Tilinpäätös ja toimintakertomus 2022. Viitattu 19.11.2023. Saatavissa rajoitetusti.

Elinkaari.fi. Viitattu 12.9.2023. Saatavissa <https://elinkaari.fi/tilintarkastus/asunto-osakeyhtion-tilintarkastus/>

Etelämaa, J. 2007. Taloyhtiön Tilintarkastus. Kiinteistöalan kustannus Oy. Gummerus Kirjapaino Oy.

https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/asuminen-taloyhtiössä/yhtiokokous/?_gl=1*inwudw*_up*MQ..*_ga*MTk5ODM1NDE5MC4xNjk3MDk4MTI2*_ga_KP8M6D9PKZ*MTY5NzA5ODEyNS4xLjEuMTY5NzA5ODE1MC4wLjAuMA..

https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/asuminen-taloyhtiössä/asunto-osakeyhtiölaki-ja-yhtiojarjestys/?_gl=1*4irgqr*_up*MQ..*_ga*MTk5ODM1NDE5MC4xNjk3MDk4MTI2*_ga_KP8M6D9PKZ*MTY5NzA5ODEyNS4xLjEuMTY5NzA5ODE1OS4wLjAuMA..

Isännöintiiliitto a. Yhtiökokous taloyhtiössä. Viitattu 12.10.2023. Saatavissa

Isännöintiiliitto b. Asunto-osakeyhtiö laki ja yhtiöjärjestys. Viitattu 12.10.2023 Saatavissa

Kirjanpitolautakunnan yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta 1.2.2017.

Viitattu 4.11.2023. Saatavissa

https://kirjanpitolautakunta.fi/documents/10197/10349155/AsOy_yleisohje_01022017f.pdf

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

Riihos.fi. Viitattu 8.11.2023. Saatavissa <https://riihos.fi/tase/>

Saunders, M., Lewis, P. & Thornhill, A. 2016. Research methods for business students. Harlow, Essex, England: Pearson Education limited.

Suomen Kiinteistöliitto ry. Viitattu 11.10.2023. Saatavissa

<https://www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/>

Suomen Tilintarkastajat ry a. Tilintarkastuskertomus. Viitattu 14.11.2023. Saatavissa

<https://tilintarkastajat.fi/wp-content/uploads/2020/04/tilintarkastuskertomus-ei-listattu-pie-konserni-fas.pdf>

Suomen Tilintarkastajat ry b. Tilintarkastukseen valmistautuminen. Viitattu 28.8.2023.

Saatavissa: <https://tilintarkastajat.fi/tilintarkastajan-palvelut/yhteisojen-tilintarkastus/tilintarkastukseen-valmistautuminen/>

Suulamo, A. 2020. Taloyhtiön pieni tilinpäätös opas. 3.painos. Kiinteistöalan kustannus Oy.

Tikkanen, T. 2021. Millainen on asunto-osakeyhtiön hyvä toimintakertomus ja tilinpäätös?

Viitattu 10.10.2023. Saatavissa <https://tilisanomat.fi/kirjanpito/millainen-on-asunto-osakeyhtion-hyva-toimintakertomus-ja-tilinpaatos>

Tilintarkastuslaki 1141/2015. Viitattu 10.10.2023. Saatavissa

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151141>

Tomperi, S. 2018. Tilintarkastus Normeista käytäntöön. Helsinki: Edita.

Verohallinto. Viitattu 8.9.2023. Saatavissa <https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/verot-ja-maksut/taloyhtioiden-verotus/tuloverotus/asuintalovaraus/>