

As Oy:n tilinpäätöksen standardointi

Tilintarkastuksen näkökulmasta

LAB-ammattikorkeakoulu

Tradenomi (AMK)

2024

Jukka-Pekka Lehtinen

Tiivistelmä

Tekijä(t) Lehtinen, Jukka-Pekka	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK Sivumäärä 62	Valmistumisaika 2024
Työn nimi As Oy:n tilinpäätöksen standardointi Tilintarkastuksen näkökulmasta		
Tutkinto ja koulutusala Tradenomi (AMK)		
Toimeksiantajan nimi, titteli ja organisaatio (jos opinnäytetyöllä on toimeksiantaja) -		
Tiivistelmä <p>Opinnäytetyössä tavoitteena on selvittää yhdenmukaistamisen mahdollisuuksia jatkuvasti kehittyvän tekniikan hyödyntämiseksi, jotta prosesseista saataisiin mahdollisimman tehokkaita ja mahdollisimman todenmukaisia. Työn lähtökohta on oletus, että asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen muodostuminen ja sen tarkastaminen on jäämässä kehityksestä jälkeen ja mahdollisesti standardoinnin kautta olisi mahdollista kiritä etumatkaa kiinni.</p> <p>Teorian avaaminen vahvisti alkuolettamaa, mutta alan ammattilaisten haastattelujen jälkeen kävi selväksi, että asia ei ole niin yksiselitteinen. Selvää on, että manuaalisia ja virheriskisiä prosesseja on, mutta standardoinnin kautta kevyiden automatisointien mahdollisuutta ei välttämättä nähty, ainakaan yksiselitteisesti, hyötynä.</p> <p>Opinnäytetyössä nousi kuitenkin esiin kiinnekohtia, joiden kautta on hyvä lähteä kehittämään prosessia.</p>		
Asiasanat asunto-osakeyhtiö, tilinpäätös, tilintarkastus, standardointi, yhdenmukaistaminen, automaatio		

Abstract

Author(s) Lehtinen, Jukka-Pekka	Type of Publication Thesis, UAS	Published 2024
	Number of Pages 62	
Title of Publication Standardization of the housing cooperative's financial statements From Audit perspective		
Degree and field of study Bachelor of Business Administration		
Name, title and organisation of the client (if the thesis work is commissioned by another party) -		
Abstract <p>Target of this thesis is to find out standardization possibilities with usage of continuously developing technology to develop processes as much as possible to be efficient and true. Besa assumption is, that these processes are in danger of left behind in development. Standardization could be answered to make possible to advance fast automation and tie the gap of development.</p> <p>At first documenting theory confirmed assumption, but shortly after interviewing experts and specialists, it came clear that possibilities of standardization is but those are not be seen as useful or important as at first assumed.</p> <p>Nevertheless, there was found relevant points from which can be used as key points, when planning to develop processes.</p>		
Keywords housing cooperative, financial statement, audit, standardization, alignment, automation		

Sisällys

1	Johdanto.....	1
1.1	Taustaa tutkimukselle	1
1.2	Tavoite ja rajaukset.....	2
1.3	Tutkimuskysymys	2
1.4	Teoreettinen viitekehys	3
1.5	Tutkimusmenetelmä	5
2	Tilinpäätöksen rakenne.....	6
2.1	Tilinpäätöksen muodostuminen	6
2.2	Tuloslaskelma ja tase	7
2.3	Tase-erittelyt, rahoituslaskelma ja liitetiedot.....	9
2.4	Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista.....	12
2.5	Toimintakertomus	12
3	Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös ja siihen liittyvät dokumentit.....	14
3.1	Asunto-osakeyhtiölaki ja sitä täydentävät säädökset	14
3.2	Oma pääoma ja tase	15
3.2.1	Sidotun oman pääoman rahastot.....	16
3.2.2	Vapaan pääoman rahastot.....	18
3.3	Tuloslaskelma.....	19
3.4	Talousarvion merkitys tilinpäätöksessä.....	22
3.5	Toimintakertomus	23
3.5.1	Vastikerahoituslaskelma	23
3.5.2	Pääomalainan tiedot.....	25
3.5.3	Rasitteet, kiinnitykset ja panttikirjojen hallinta	25
3.5.4	Tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen.....	25
3.5.5	Tiedot talousarvion toteutumisesta sekä riittävä selvitys olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden.....	26
3.5.6	Arvio todennäköisesti tulevasta kehityksestä	27
3.5.7	Hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä esitys mahdollisesta muun vapaan oman pääoman jakamisesta	27
3.5.8	Toimintakertomuksen tiedot rakenne- ja rahoitusjärjestelyistä	28
3.5.9	Toimintakertomuksen tiedot omista osakkeista.....	28
3.5.10	Selvitys varojen riittävydestä.....	28
3.5.11	Vapaaehtoiset tiedot.....	29
4	Tilintarkastus	30
4.1	Yleisesti tilintarkastuksesta ja tilintarkastusvelvollisuudesta.....	30

4.2	Tilintarkastuksen sääntely.....	32
4.3	Tilintarkastuksen edellytykset	34
4.4	Tilintarkastuksen kulku pääpiirteissään.....	36
5	Haastattelut	41
5.1	Haastattelujen leveys ja syvyys	41
5.2	Haastattelun kysymykset	41
5.3	Haastatteluiden tulos	42
6	Yhteenveto	44
6.1	As Oy:n tilintarkastuksen nykytilanne.....	44
6.2	Standardisointi.....	45
6.2.1	Tilinpäätöksen standardisointi.....	45
6.2.2	Toimintakertomus ja tase-erittely	46
6.3	Yhdenmukaistamisen hyödyt.....	46
6.4	Empiirisen arvion toteutuminen.....	48
	Lähteet	49

Liitteet

Liite 1. Asunto-osakeyhtiön tuloslaskelmakaava

Liite 2. Oman Pääoman kaava

1 Johdanto

1.1 Taustaa tutkimukselle

Yksi syy tutkimuksen tekemiselle oli kehityksen aikajanan käännekohdassa oleminen. Tekniikka kehittyy nopeasti, erilaisia tapoja käsitellä alati kasvavaa datamäärää syntyy paljon ja datan hyödyntämisen kohteita huomataan lisää. Kuitenkin kasvavaa datamäärää ei käytännössä millään tavalla rajoiteta esimerkiksi standardeihin. Myöskään saatavan datan kaikkia potentiaaleja ei välttämättä ymmärretä, tai osata hyödyntää.

Tarkempi aiheen valikoituminen koskemaan nimenomaan asunto-osakeyhtiöitä johtui siitä, että yhteisön tyyppi on jo valmiiksi enemmän säännelty ja toisaalta data vaikuttaa niin ammattilaisiin kuin tavallisiin kuluttajiin lähes samoissa suhteissa. On huomattavaa, kuinka paljon joudutaan käsittelemään toisaalta strukturoimatonta dataa ja toisaalta kuinka vaihteleva ymmärrys työn sidosryhmillä onkaan tilinpäätöksen rakenteesta ja hyödyistä. Myös prosessin sääntelyn osaamisessa oli hyvin paljon hajontaa.

Toinen lähestymiskulma työlle on pyrkimys ajatella laatikon ulkopuolella. Tämä vuosikymmen tulee olemaan täynnä muutosten sarjoja kiihtyvällä tahdilla. Toisaalta innokas teknikan ja teknologian implementointi voi jättää sivuun ehkä hyvinkin tärkeitä ideoita tai ajatuksia, koska uusi muuttuu vanhaksi nopeasti ja vain uusi myy kalliilla.

On myös otettava riskikentän muutokset huomioon kehityksessä. Kehittyvä tekniikka luo uusia riskejä, jotka pitää huomioida jo yrityksen sisällä ja viimeistään tilintarkastuksessa. Kovanen (2020) kiinnittää riskit lähinnä sisäiseen tarkastustyöhön, mutta ne voidaan huomioida myös laajemmassa kontekstissa. Hyvänä esimerkkinä uhkakuva tilanteesta, että automaation toimintatapaa ei kyetä kuvaamaan tarkasti johtuen monitasoisesta koneoppimisen käytöstä.

Tämä on pohjustus automaation laajemmalle käytölle. Nyt ajatellaan, että vapaa markkinatalous on este standardisoinnille, joten keskitytään enemmän koneoppimiseen ja sen kehittämiseen. Kun kehittämällä ja hyväksymällä vähintään valtiotasolla standardit päästäisiin huomattavasti kevyemmällä ratkaisulla tehokkaaseen, informatiiviseen ja 100 % oikeaan tilinpäätökseen.

Kehitys on niin nopeaa ja helposti vääristyvää, että kahden vuoden aikana on usein herännyt kysymys, että onko automaatioiden ihannoiti jo täysin vanhanaikaista. Mutta on täysin mahdollista, että kehityksen kielekkeet tasaantuvat yhtenäisemmäksi rintamaksi, kunhan hypetyt on siirtynyt eteenpäin. Pitää kuitenkin muistaa, että mitä nopeammin saamme

kehityksen koko rintaman implementoitua, sitä nopeammin kykenemme vastaamaan niin liiketalouden kuin teknologian seuraaviin haasteisiin.

Tämän työn aihe on tai ainakin pitäisi olla, edelleen kiinnostava, koska se luo pohjan kehityksen rakentamiseen. Sellaisen perustan, mille voi rakentaa ja mikä kykenee muuttumaan kehityksen mukana. Kaikelle kehitykselle pitää olla olemassa oikeanlainen ja toimiva pohja, jotta prosessi voi toimia myös tulevaisuudessa. Onkin lyhytnäköistä toisaalta kehittää kaapeata segmenttiä ja toisaalta implementoida jatkuvasti vain yksittäisiä lyhyen aikajänteen ratkaisuja.

1.2 Tavoite ja rajaukset

Tämän työn tavoite on luoda pohjaa automaatioiden implementointiin nimenomaan asunto-osakeyhtiöissä tilintarkastajan silmin pääasiassa tarkasteltuna. Tavoitteena on myös tarkastella informaation laadun, prosessin tehokkuuden ja toimivuuden näkökulmia yhtiön, tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan sekä muiden sidosryhmien kautta. Pääpainotus on kuitenkin tilinpäätöksen ja siihen johtavan prosessin kuvaamisessa sekä automaation mahdollisuuksista tilintarkastusprosessissa, informaation laadun ja saatavuuden standardointi. Yksi tavoitteiden näkyvästä tuloksesta on erilaisten paimenkirjeiden poisjääminen ja mahdollisuus odottaa strukturoitua dataa muodostuvan, jolloin automaation lisäksi tilinpäätösten lukeminen ja vertailu on helpompaa.

Työtä on rajattu koskemaan pelkästään asunto-osakeyhtiöitä. Syynä oli muun muassa näissä yhtiöissä esiintyvien konsernien suuri määrä ja yhdenmukaistamista mahdollistavan sääntelyn suurempi osuus verrattuna esimerkiksi tavalliseen osakeyhtiöön. Voisi sanoa, että rajauksen takia automaation ajatus voi olla helpompi mukauttaa myös muihin yhtiömuotoihin.

Painotus tilintarkastuksen näkökulmaan johtuu oman työn ja mahdollisten haastateltavien tehtävien peilaamisesta, sekä tilintarkastuksen tärkeästä roolista pitää huolta tilinpäätöksen oikeasta muodosta ja tietojen oikeellisuudesta. Koska tilintarkastajat ja tilintarkastusyhteisöt ovat lopulta ainoat varmasti yhdenmukaista ja sääntöjä noudattavia ja valvovia tekijöitä asunto-osakeyhtiöiden maailmassa, on mielestäni luontevaa, että prosessien koordinointi lähtee myös tästä solmukohdasta. Tilintarkastus ja toiminnantarkastus ovat myös viimeisiä tarkastuspisteitä prosessissa, ennen kuin tilinpäätös siirtyy sidosryhmien käyttöön.

1.3 Tutkimuskysymys

Tutkimuskysymys on: Minkälainen on asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen muodostumisen ja sen tarkastamisen teoria ja käytäntö liitettynä yhdenmukaistamiseen?

Apukysymyksinä on, mitkä ovat asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksessä ja sen tarkastamisessa mahdollisia kehityskohteita. Voidaan kysyä myös, kuinka yhdenmukaistaminen ja mahdollinen automaatio auttaa tilintarkastusprosessia. Sama kysymys myös laadusta kaikille osapuolille. Mitkä ovat automaation edellytykset, tämä voisi olla tulevaisuuden visioihin liittyvä kysymys.

Tavoitteena saada vastaukset, joiden perusteella voidaan alkaa tai jatkaa työtä asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen prosessin yhdenmukaistamiseksi ja automatisoitavaksi.

1.4 Teoreettinen viitekehys

Asunto-osakeyhtiön tilinpäätöstä ja sen tilintarkastusta säätelee useat lait, asetukset, standardit, ohjeet ja käytännöt.

Tärkeimmät lait ovat:

- Asunto-Osakeyhtiölaki
- Osakeyhtiölaki
- Kirjanpitolaki
- Tilintarkastuslaki

Näiden lisäksi jokaiseen liittyvät asetukset sekä Valtionneuvoston asetus pien- ja mikroyri-tysten tilinpäätöksissä esitettävistä liitetiedoista.

Lait ovat hyvin tulkinnanvaraista, mikä on ymmärrettävää, koska on täysin mahdotonta käytännössä kirjoittaa lakia, mikä ottaisi kantaa kaikkiin mahdollisiin tapauksiin yksiselitteisesti. Tämän vuoksi on olemassa oikeuskäytäntö, joka prosessina viimein tulkitsee tapauksen. (Termipankki)

Oikeuskäytännön lisäksi ja tukena on myös eri standardeja, esimerkiksi ISA- ja ISQC-standardit, jotka ovat IAASB:n antamia. Näihin liittyy myös IESBA:n eettiset säännöt. Standardit ohjaavat tilintarkastusprosessia. (Suomen tilintarkastajat Ry.) Standardit ovat kuitenkin josain määrin ongelmallisia, koska oikeuskäytännön mukaan niillä ei lopulta ole lain voimaa, vaikkakin niiden noudattamista edellytetään. Onkin syytä kiinnittää huomiota kokonaisuuk- sien käsittelyyn, ennemmin kuin arvioidaan varsinaisesti lain kirjaimen täyttämistä.

Eri organisaatiot myös antavat virallisia ohjeita täydentämään edellä mainittuja säännöksiä. Esimerkiksi Kirjanpitolautakunta, joka toimii työ- ja elinkeinoministeriön yhteydessä, antaa ohjeita ja lausuntoja, mikäli yhdenmukainen hyvän kirjanpitolaitoksen edistäminen ja ylläpito sitä vaatii. Patentti- ja rekisterihallitus valvoo ja ohjeistaa tilintarkastajien toimintaa.

Näistä ja käytännön toiminnasta on myös muodostunut ohjeita ja toimintatapoja, jotka ovat suositeltavia.

Tämän viitekehyksen mukaan voi näyttää siltä, että asunto-osakeyhtiön tilinpäätös olisi hyvin pitkälle määrämuotoinen, mutta sitä se ei ole. Kokonaisuudessaan kaikki ohjeistus jättää paljon liikkumavaraa, ja koska osa ohjeista on suosituksia tai peräti vapaaehtoisia, variaatioiden määrä on laaja.

Avainkäsitteitä työssä on:

- Asunto-osakeyhtiö
- Tilinpäätös
- Tilintarkastus
- Sääntely/normisto
- Toiminnantarkastus
- Prosessi
- Yhdenmukaistaminen, standardisointi
- Automaatio
- Informaation laatu ja tehokkuus
- Kirjanpidon sähköisyys/automaattisuus

Kirjanpidon kehityskaaren eri osilla on monta nimitystä, mutta tässä työssä oletuksena on kirjanpidon paperittomuus, sähköisyys ja tulevaisuuden visiona automaattisuus. Loppukäyttäjille informaation luomisen prosessi vaatii tätä minimissään toimiakseen tehokkaasti ja oikein.

Patentti- ja rekisterihallituksen tilintarkastuslautakunta valvoo ja tutkii sekä omien tutkimusten perusteella, että ilmiantojen mukaan tapauksia, joissa voidaan epäillä tilintarkastajan ja/tai tilintarkastusyhteisön toimineen väärin. Näistä tapauksista voidaan nostaa esiin ongelmia, joiden ratkaisemisessa tilinpäätösten yhdenmukaistaminen ja sen luomat mahdollisuudet, olisivat tärkeitä. Seuraavassa yksi esimerkki, jossa tilintarkastuslautakunta on käsitellyt tapausta, missä tilintarkastaja jättänyt huomiotta olennaisia puutteita tilinpäätösmaateriaaleissa ja siten myös jättänyt huomauttamatta esimerkiksi johtoa näistä (Patentti- ja rekisterihallitus 2021).

Lähteet

Teoria löytyy pääasiassa laeista, asetuksista, standardeista, ohjeista ja käytänteistä. Oppikirjojakin on muutama mukana. Eri näkökulmia etsin myös muun muassa ammattijulkaisuista ja eri toimijoiden sivuilta.

Käytännön lähteet ovat oma työkokemus, haastattelut, ammattijulkaisut ja muu ajankohdaisista materiaaleista.

Lähdemateriaalissa on myös ainakin yksi podcast, KPMG:n tuottama haastattelu automaatioiden implementoinnista Stora Ensolla. Tämä kertoo tiivistetysti, kuinka kokonaisuudessaan prosessi voi edetä.

Tulevaisuuden visioimisessa pääasialliset lähteet ovat looginen pohdinta sekä asiantuntijoiden haastattelut. Pyrin löytämään myös mahdollisimman tuoreita näkökulmia ammattijulkaisuista, sivustoilta jne.

1.5 Tutkimusmenetelmä

Tutkimuksen tarkoitus on analysoida ja syventää teoreettisen viitekehyksen sisällä olevaa tietoa. Tähän tietoon lisätään käytännön empiriaa haastatteluilla, julkaisuilla sekä omalla työkokemuksella ja näiden avulla pyritään ratkaisemaan tutkimusongelma. Tutkimusmenetelmäksi valikoitui luonnostaan kvalitatiivinen tutkimus, koska ongelma pyritään ratkaisemaan ilman tilastollisia menetelmiä ja tutkimuksella pyritään ymmärtämään tutkittava aihe mahdollisimman hyvin (Kananen 2014, 18).

Vaikka tavoite on olla käyttämättä epätarkkaa tilastollista tutkimusta, ei kvantitatiivista otetta voida kieltää täysin. Empiria osassa tavoitteena on hyödyntää haastatteluja eri toimijoilta, jolloin voidaan ajatella tutkittavan myös joukkoa tapauksia, vaikkakin kyseinen joukko koostuu osittain erilaisista taustoista (Kananen 2014, 19).

Kananen (2014, 23) kuvaa case-tutkimusta tähän työhön parhaiten soveltuvaksi, koska työssä liikutaan teorian ja käytännön väliä molempiin suuntiin ja tarkoituksena on ymmärtää tutkittava asia. Tutkimuksessa pysytään ulkopuolisena havainnoitsijana, käytetään eri tutkimusmenetelmiä ja haastattelukysymykset pyritään pitämään tilanteen mukaan mahdollisimman avoimina.

Aineisto kerätään teoriasta, ammattijulkaisuista, haastatteluista ja omasta näkemyksestä sekä kokemuksesta. Tarkoitus on luoda vankka teoreettinen pohja kuvaamaan tutkittavaa ongelmaa, tätä pohjaa vasten etsitään käytännön osajilta lisää tietoa, miten asiat todellisuudessa toimivat. Lopuksi koetetaan löytää vastaus, olisiko automaatiosta hyötyä asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksessä erityisesti tilintarkastuksen näkökulmasta tarkasteltuna.

2 Tilinpäätöksen rakenne

2.1 Tilinpäätöksen muodostuminen

Kirjanpitovelvollisen oikeustoimihenkilön tilikauden kirjanpito päätetään tilinpäätökseen. Kirjanpitovelvollisia ovat muun muassa yksityisoikeudelliset oikeushenkilöt, joihin osakeyhtiöt ja asunto-osakeyhtiöt kuuluvat. (Kirjapitolaki 1336/1997, 1 luku, 1§.)

Asunto-osakeyhtiön kirjanpito pitää poikkeuksetta suorittaa kahdenkertaisena. Tilikauden pituus pitää olla 12 kuukautta lukuun ottamatta toimintaa aloittaessa, lopetettaessa tai tilinpäätöksen ajankohtaa siirrettäessä, jolloin se voi kuitenkin olla korkeintaan 18 kuukautta. (Kirjapitolaki 1336/1997, 1 luku, 2§ ja 4§.)

Tilikauden lopussa kirjanpitoon eri tileille tehdyt kirjaukset päätetään tulos- tai tasetilille, joiden perusteella laaditaan tilinpäätöksen ydinraportit, tuloslaskelma, tase, liitetiedot sekä tase-erittelyt. Näiden lisäksi tilinpäätökseen muodostetaan myös muita asiakirjoja tarvittaessa. Syklisesti tilikauden päätöstä seuraa tilinavaus, jossa taas kirjanpidon tileille annetaan alkusaldot tilinpäätöksen mukaan. (Tomperi 2020, 16.)

Kirjanpitolain (1336/1997) kolmas luku kertoo, mitä dokumentteja ja informaatiota tilinpäätös ja toimintakertomus pitää sisältää ja rajoitukset koskien erilaisia kirjanpitovelvollisia. Luvussa veloitetaan huolehtimaan, että tilinpäätös antaa olennaisuusperiaatteen mukaisesti oikean ja riittävän kuvan toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Olennaisuusperiaate on tutkimuksessa tärkeä termi, ja laissa yleinen tilinpäätösperiaate. Vaikka kirjanpidossa pitää esittää kaikki tapahtumat, tilinpäätöksessä pakottavaa sääntelyä vain olennaisin osin. On arvioitava, mikä tieto, sen puuttuminen tai virheellisyys vaikuttaa olennaisesti luotavan informaation pohjalta mahdollisesti tehtäviin päätöksiin tilinpäätöksen käyttäjän näkökulmasta. (Hallituksen esitys (89/2015, 3. luku § 2.5.) Olennaisuusperiaatteen mukaan voidaan poiketa tulon tai menon jaksottamisesta, omaisuus- tai velkaerän arvostamisesta, esittämistavasta, tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista tai konsernitilinpäätöksen laatimisesta (Kirjapitolaki 1336/1997, 3 luku, 2a§). Näin ollen laki antaa melko paljon tulkinnanvaraa tilinpäätöksen tekijälle ja mahdolliselle tarkastajalle, jolloin myös vastuu kasvaa.

Muita yleisiä tilinpäätösperiaatteita ovat (Kirjapitolaki 1336/1997, 3 luku, 3§):

- Jatkuvuuden periaate, oletus toiminnan jatkumisesta tilikausien yli, tilinavaukset perustuvat edellisen kauden päättäneeseen taseeseen.
- Johdonmukaisuuden periaate, käytäntöjen muuttumattomuus ilman perusteltua syyt. Kirjanpitoasetuksen 8§ (1339/1997) säättää myös tuloslaskelman ja taseen

esittämistavan pitämisestä samana, ellei oikean ja riittävän kuvan esittäminen muuta vaadi.

- Sisältöpainotteisuuden periaate, tärkeämpää on sisältö kuin muoto.
- Varovaisuuden periaate, ammatillinen skeptisyys epävarmoista liiketapahtumista.
- Suoriteperusteisuus, eli jos kirjanpito on maksuperusteinen, se pitää oikaista muutamia poikkeusta lukuun ottamatta.
- Tase-erien arvostaminen erikseen.
- Netottamiskielto, eli tuloslaskelman tuottojen ja kulujen tai taseen vastaaviin ja vastattaviin kuuluvia eriä ei saa yhdistellä tai vähentää jollei se ole tarpeen oikean ja riittävän kuvan antamiseksi.

Tutkimuksen kannalta sisältöpainotteisuuden periaate on hyvä pitää mielessä. Kirjanpitoasetuksen 9§ (1339/1997) ohjeistaa yksityiskohtaisempaan esittämistapaan, mikäli se on oikean ja riittävän kuvan esittämiseksi tarpeen. Tämä on erittäin tärkeä määräys sekä riittävän tiedon varmistamiseksi, että tiedon oikeellisuuden perusteluksi.

Näiden lisäksi lakiin on kirjattu määräykset kielestä, valuutasta, laatimisajasta ja allekirjoituksesta sekä päiväyksestä, mutta ne eivät ole tilinpäätöksen muodostumisen kannalta olennaisia asioita.

2.2 Tuloslaskelma ja tase

Tuloslaskelman pitää kertoa, miten tilikauden tulos on syntynyt. Siinä pitää olla myös vertailukauden tiedot esitettynä. Tämä on yleinen periaate, joka koskee kaikkia kirjanpitovelvollisia, jotka muodostavat tilinpäätöksen.

Kirjanpitoasetus (1339/1997) ja Valtionneuvoston asetus pien- ja mikroyritysten tilinpäätöksissä esitettävistä tiedoista (1753/2015) esittelevät tarkemmin eri kaavat mitä erilaiset toimijat käyttävät tuloslaskelmiensa pohjana. Kaikissa kaavoissa on kuitenkin sama periaatteellinen rakenne, jota on vain muokattu palvelemaan tietynlaisten toimijoiden toimintaa paremmin.

Tuloslaskelman selkeyden ja luettavuuden päämäärän vuoksi kirjanpitoasetuksen 10§ ja 11§ (1339/1997) sallii erien yhdistelyn ja niin sanottujen nollarivien poisjätön. Yhdistelyssä on kuitenkin huomioitava netottamiskielto, laskelman esittämisen minimivaatimus ja oikean ja riittävän kuvan muodostaminen.

Tuloslaskelmassa esitetään ensin varsinaisen liiketoiminnan tuotot ja kulut, jolloin saadaan liiketulos. Tästä muodostuu rahoituserien jälkeen tulos (ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja) ja näiden erien jälkeen varsinainen tilikauden tulos (Tomperi 2020, 150). Pien- ja

mikroyritykset voivat esittää myös lyhennetyn tuloslaskelman, jossa henkilöstökuluihin asti summat on netotettu, eli liikevaihdon ja -kuluja asemasta esitetään vain bruttotulos (Tomperi, S. 2020, 155).

Taseen tarkoitus on kertoa mihin rahaa on käytetty, vastaavaa-puoli, ja mistä se on hankittu, vastattavaa-puoli. Taseen tehtävä on kuvata taloudellista asemaa, tosin hyvä pitää mielessä, että tase kuvaa vain tilinpäätöspäivän tilannetta. Kuten tuloslaskelman kohdalla, Kirjanpitoasetus ja Valtionneuvoston asetus pien- ja mikroyritysten tilinpäätöksissä esitettävistä tiedoista esittelevät tarkat kaavat taseen muodostamisesta. (Tomperi 2020, 157.)

Taseen vastaavaa-puoli on jaettu pysyviin ja vaihtuviin vastaaviin. Pysyvät vastaavat ovat eriä, joiden odotetaan tuottavan tuloa useampana tilikautena ja muut erät kuuluvat vaihtuviin vastaaviin. (Tomperi 2020, 161.) Tämä on tutkimuksen kannalta olennainen tieto, ja käytännössä myös yksi haasteellisimmista toteuttaa aiemmin mainittuja periaatteita noudattaen.

Pysyvät vastaavat on jaettu vielä kolmeen osaan. Aineettomat hyödykkeet, aineelliset hyödykkeet ja sijoitukset. Tutkimuksessa kiinnitetään huomiota aineellisten hyödykkeiden sisäiseen jakoon maa- ja vesialueisiin, rakennuksiin ja rakennelmiin, koneisiin ja kalustoon sekä muihin aineellisiin hyödykkeisiin. (Tomperi 2020, 162.)

Vaihtuvissa vastaavissa tärkeimmät jaottelut ovat tutkimuksen kannalta saamiset ja rahat ja pankkisaamiset. Näissä erissä esiintyy paljon virheellisiä tulkintoja, kun on mahdollisesti netotettu eriä tai esimerkiksi luotollinen pankkitilillä on tilinpäätöspäivänä negatiivinen saldo, jolloin se kuuluu ilmoittaa pitkäaikaisissa veloissa (Kirjanpitolausunto 2009). Saamisissa tarkkuutta vaatii jakaminen siirtosaamiin ja muihin saamiin, kun ensin on jaettu saamiset lyhytaikaisiin ja pitkäaikaisiin. Lyhytaikaisiin luetaan vuoden sisällä tilinpäätöspäivästä erääntyvät saamiset. (Tomperi 2020, 164.)

Vastattavaa-puolella kerrotaan yhtiön rahoitusrakenteesta. Tämä puoli jaetaan omaan ja vieraaseen pääomaan ja lisäksi esitetään erikseen mahdolliset tilinpäätössiirtojen kertymät sekä pakolliset varaukset. (Kirjanpitoasetus 1339/1997, 1 luku, 6§.)

Oman pääoman esitystapa riippuu yritysmuodosta, tässä tutkimuksessa keskitytään tasekaavan mukaiseen lähinnä osakeyhtiöitä ja osuuskuntia koskevaan esitystapaan. Tilinpäätöksen taseen oman pääoman lisäksi liitetiedoissa on lisäksi esitettävä tase-eräkohtainen erittely oman pääoman muutoksista. (Tomperi 2020, 164).

Pääoma tarkoittaa omaisuutta ja varsinkin sellaista omaisuutta, jonka tarkoitus on tuottaa omistajalleen jonkinlaista tuottoa (Suomisanakirja.fi. 2022.) Oma pääoma on sellaista

yrietykseen sijoitettua pääomaa, jolla ei ole takaisinmaksuvelvollisuutta (vrt. Vieras pääoma) ja se jaetaan sidottuun ja vapaaseen omaan pääomaan.

Laki määrittää sidotuksi omaksi pääomaksi osakepääoman, kirjanpitolain mukaiset arvonnkorotusrahasot, käyvän arvonn rahastot sekä uudelleenarvostusrahasot. Muut rahastot sekä kuluvan että edellisten tilikausien voitot ovat vapaata omaa pääomaa. (Osakeyhtiölaki 624/2006, 8 luku, 1§). Sidottu oma pääoma on jakokelvotonta omaisuutta, joskin poikkeuksia tähän on. Arvonnkorotusrahasoto, käyvän arvonn rahasto ja IFRS:n mukainen uudelleenarvostusrahasoto ovat kuitenkin täysin jakokelvottomia. (Tomperi 2020, 121.)

Jako on olennaisen tärkeä asia, koska se vaikuttaa suoraan yhtiön toimintaan esimerkiksi osingonjaossa, sekä myös esimerkiksi tilinpäätösinformaation avulla muodostettavaan informaatioon, esimerkkinä erilaiset yrityksen tunnusluvut.

Vieras pääoma on takaisinmaksuvaatimuksen sisältävää, ulkoista rahoitusta olevaa pääomaa. Laki jakaa sen erilaisiin lainoihin, ennakoihin, velkoihin, sisäisiin rahansiirtoihin, muihin velkoihin ja siirtovelkoihin. Tämän lisäksi vielä jaetaan lyhyt- ja pitkäaikaisiin velkoihin kuten saamisen osalta (Kirjanpitoasetus 1339/1997).

2.3 Tase-erittelyt, rahoituslaskelma ja liitetiedot

Tase-erittelyt

Tase-erittelyt laaditaan kirjanpitolain (1336/1997, 3 Luku 13§) mukaan varmentamaan tilinpäätöstä, niiden säilytyksessä noudatetaan tilinpäätöksen ja kirjanpidon ohjeita. Erittelyitä ei kuitenkaan lähetetä rekisteröitäväksi, ne voidaan pitää erillisenä asiakirjana, jolloin julkistaminen ei ole pakollista. Tase-erittelyitä ei liitetä tilinpäätökseen, jolloin tilinpäätöksen yhteydessä niitä ei allekirjoiteta, mutta jotta oikea ja riittävä kuva toteutuisi, on erittelyiden laatijan ja tai hyväksyjän ne päivättävä ja allekirjoitettava. Poiketen muista yleisistä säädöksistä tilinpäätöksen suhteen, tase-erittely pidetään osana tilinpäätöksen ja sen tarkastuksen prosessia, mutta eivät siis ole julkisia asiakirjoja, eivätkä osa tilinpäätöstä (Fredman ym. 2021; Taloushallintoliitto; Tomperi 2020, 178).

Pysyvien vastaavien tase-erittelyissä voidaan eritellä yksityiskohtaisesti taseen tilien sisältö, esimerkiksi pysyvien vastaavien osalta jokaisesta koneesta erikseen. Voidaan myös esittää tilanne tilikauden alussa ja tilikauden aikana tulleet lisäykset, vähennykset ja poistot erikseen. Vaihtuvat vastaavat vaativat usein inventoinnin suorittamisen. Saamisissa ja vieraan pääoman osalta eriteltävä, miten erät ovat muodostuneet. Rahat- ja pankkisaamiset tietenkin eri tilit eri pankeissa ja tai rahoituslaitoksissa. Myös pakollisista varauksista pitää olla erittely. (Kirjanpitoasetus 1339/1997, 5 Luku 1§; Tomperi 2020, 178–182.)

Erittelyitä ei tarvitse laatia mihinkään tiettyyn muotoon, mutta selvyuden vuoksi on suositeltavaa noudattaa tulos/tasekaavoja ja Taloushallintoliitto suositteleekin liittämään erittelyiden yhteyteen tilikohtaiset tuloslaskelmat ja taseen, jolloin muun muassa audit trail säilyy varmasti (Taloushallintoliitto).

Rahoituslaskelma

Rahoituslaskelma on osa tilinpäätöstä. Tällöin se kuuluu myös tilintarkastuksen piiriin, nimenaan lukujen tarkastukseen. Kuten myöhemmin tässä osassa tulee ilmi, laskelma ei välttämättä täytä täydellisesti tarkoitustaan, eikä ole muodollisesti säännelty kuin hyvin yleisellä tasolla. Tutkimuksessa rahoituslaskelma ei ole osana kokonaisuutta, koska asunto-osakeyhtiöissä hyvin harvoin rahoituslaskelmaa esitetään, ja koska sitä jopa paremmin asiat esitetään Asunto-Osakeyhtiölain (1599/2009) kolmannen luvun mukaisissa yhtiövasikkeissa. Silti on hyvin olennaista huomioida rahoituslaskelmien muodostumisessa ja tarkastamisessa todennäköisyyksien käyttö ja kertautuminen, mikä tulee ilmi jäljempänä.

Rahoituslaskelmalla tarkoitetaan kirjanpitovelvollisen tietyn tilikauden rahavirrat käsittävää laskelmaa, josta käy selville varojen hankinta ja varojen käyttö (Kirjanpitolautakunta 2007).

Kirjanpitolautakunta kuvaa rahoituslaskelman hyvin tyhjentävästi. Rahoituslaskelmaa tarvitaan nimensä mukaisesti rahoituksen tarkkailuun. Yhtiön sisäisen laskentatoimen lisäksi laskelma tarvitaan hyvin usein ulkopuolista rahoitusta haettaessa. Huolellisesti laaditusta rahoituslaskelmasta käy ilmi ulkopuoliselle rahoittajalle toiminnan realistisuus ja esimerkiksi investointien tarkka harkinta. Laskelma on käyttökelpoinen myös yrityksiä välisessä vertailussa, koska siinä on poistettu arvostus- ja jaksotusvaikutukset.

Rahoituslaskelma täytyy esittää, jos kirjanpitovelvollinen on suuryritys tai yleisen edun kannalta merkittävä yhteisö (Kirjapitolaki 1336/1997, 3 luku 1§ 1 mom. 3. kohta). Tutkimuksen kannalta pitää huomioida, että tässä laissa mainitun rahoituslaskelman esittäminen asunto-osakeyhtiössä on harvinaista, koska asunto-osakeyhtiöt eivät yleensä ole kirjapitolain mukaisia suuryrityksiä tai yleisen edun kannalta merkittäviä yhteisöjä (Kirjapitolaki 1336/1997, 1 Luku 4c§ ja 9§).

Rahoituslaskelman sääntely on pelkästään kirjapitolaissa ja -asetuksessa, niissäkin merkittävän yleisellä tasolla, voidaan laskelmien laatimisessa soveltaa hyvää kirjapitotapaa, huomioiden oikean ja riittävän kuvan antaminen. Kirjanpitolautakunnan ohjeesta rahoituslaskelmien laatimisesta voidaan poiketa, kunhan lain määrittämät pääryhmät esitetään. Olennaisuuden periaatteen mukaan voidaan laskelmista jättää myös eriä pois.

(Kirjanpitolautakunta 2007.) Kirjanpitolaissa (1336/1997, 3 Luku, 1§) lisäksi säädetään myös edellisen kauden vertailutiedon esittäminen.

Rahoituslaskelmassa esitetään kolme rahavirtaa: Liiketoiminnan, investointien ja rahoituksen rahavirrat. Liiketoiminnan rahavirta kertoo varsinaisen liiketoiminnan tuottojen riittävyyden tilikauden aikana toiminnan kuluihin ja tuoton maksamiseen sijoittajille. Investointien rahavirta kertoo kirjanpitovelvollisen pitkän tähtäimen rahavirtojen turvaamisen toimista. Rahoituksen rahavirrat taas oman ja vieraan pääoman muutokset tilikauden aikana. (Kirjanpitoasetus 1339/1997, 2 Luku 1§.)

Liitetiedot

Jotta tilinpäätös ja mahdollinen toimintakertomus täyttää Kirjanpitolain (1336/1997) kolmannen luvun toisen pykälän määrittelemän oikean ja riittävän kuvan antamisen veloitteen, on tilinpäätöksessä esitettävä liitetietoina muualla tilinpäätöksessä tai mitä toimintakertomuksessa ei riittäväällä tasolla kuvata. Samoin kuin tuloslaskelmassa ja taseessa, on liitetiedoissa myös suositeltavaa esitettävä edellisen kauden vertailutieto (Tomperi 2020, 170).

Liitetietojen täydentävä tarkoitus tulee esiin Kirjanpitoasetuksen (1339/1997, 2 Luku) ja pien- ja mikroyrityksiä koskeva Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyritysten tilinpäätöksessä esitettävistä liitetiedoista (1753/2015, 3 Luku) listauksista, mitä pitää esittää liitetiedoissa, ja erityisesti mitä ei tarvitse esittää, mikäli se on muualla, esimerkiksi tuloslaskelmassa, taseessa tai toimintakertomuksessa, esitetty. Siltä osin kuin liitetieto perustuu kirjanpitoaineistoon, on audit-trail toteuduttava kirjanpidon tositteisiin asti (Kirjanpitolaki 1336/1997, 2 Luku 5b§.) Kirjanpidon ulkopuolisissa liitetiedoissa pitää löytyä vastaava asiakirja, josta tieto voidaan varmistaa.

Liitetiedoissa esitetään myös kirjanpidon ulkopuolisia tietoja, erityisesti vastuita ja vakuuksia, jotka vaikuttavat yhtiön taloudelliseen asemaan, mutta ei voida ainakaan suoraan johdattaa tai täsmäyttää kirjanpito- tai tilinpäätösaineistoon. Tilinpäätöstä laadittaessa pitääkin kiinnittää huomiota myös kirjanpidon ulkopuoliseen toimintaan yhtiössä, jotta voidaan muodostaa oikea ja riittävä kuva. (Honkamäki, 2021.)

Tutkimuksen kannalta liitetietojen sisältämä informaatio ja sen tarkastaminen on merkittävä tekijä, koska liitetiedot ovat kiinteä osa tilinpäätöstä, mutta voivat sisältää laajalti kirjanpidon ulkopuolista materiaalia. Jälleen kerran oikean ja riittävän kuvan saamisen periaatteen mukaan joudutaan käyttämään harkintaa ja todennäköisyyksiä sekä informaation luomisessa että sen tarkastamisessa.

2.4 Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Kirjanpitovelvollisella tulee olla tilinpäätöksen perustana olevista kirjanpidoista sekä tositteiden ja muiden kirjanpitoaineistojen lajeista luettelo, josta ilmenee niiden keskinäiset yhteydet ja säilytystavat (Kirjanpitolaki 1336/1997, 2 Luku, 7a§).

Tämä kohta on melko yksiselitteinen mutta tärkeä. Tilinpäätöksen sisältämä materiaali ja sen perustana oleva materiaali pitää esittää tarkasti luettelossa, jotta esimerkiksi tilintarkastuksessa voidaan nähdä, mistä aineistosta tilinpäätös on muodostettu ja mitä on muodostettu. Tositteiden lajittelu tositelajeittain helpottaa audit-trail-ketjun käyttöä. Aineiston säilytystapa ja paikka helpottaa tarvittaessa löytämään aineiston tarkempia tutkimuksia varten.

Nykyisin, kun kaikki materiaali alkaa olemaan sähköisessä muodossa, on ehdottoman tärkeää, että originaalit säilytetään siten, että niitä ei vahingossakaan pääse muokkaamaan ja ovat esimerkiksi viranomaisten saavutettavissa 10 tai 6 vuotta tilikauden päättymisen jälkeen (Kirjanpitolaki 1336/1997, 2 Luku 7–10§). Vaikka osakeyhtiön tulee ilmoittaa tilinpäätös rekisteröitäväksi Patentti- ja Rekisterihallitukselle, ei monien muiden yhtiömuotojen, mukaan lukien asunto-osakeyhtiön, tarvitse. Näin ollen vastuu alkuperäisten materiaalien säilyttämisestä muuttamattomina on yrityksellä itsellään, joskin usein siirrettynä joko kirjanpito-yhteisölle tai esimerkiksi isännöitsijälle.

2.5 Toimintakertomus

Toimintakertomus kuvaa sanallisesti yhtiön toimintaa, sen kehittymistä, tuloksellisuutta ja taloudellisuutta sekä merkittävimpiä riskejä ja epävarmuustekijöitä. Tarvittaessa lisäksi esitettävä taloudellisia ja tai muita kuin taloudellisia tunnuslukuja, esimerkiksi henkilöstöstä. Lisäksi on esitettävä tiedot olennaisista tapahtumista tilikauden päättymisen jälkeen, arvio tulevasta kehityksestä, selvitys t&k toiminnasta, tiedot sivuliikkeistä, käypään arvoon merkittyjen rahoitusvälineiden tiedot ja tarvittaessa omien osuuksien ja osakkeiden hankinnoista tiedot. (Kirjanpitolaki 1336/1997, 3 Luku, 1a§.)

Muissa laeissa annetaan vielä lisämääräyksiä, esimerkiksi osakeyhtiölaissa (624/2006 II Osa, 8 Luku, 5–8§) määrätään esitettäväksi myös hallituksen esitykset voiton käsittelyyn sekä mahdollisesti muun vapaan oman pääoman jakoon, yhtiön osakkeiden määrät lajeittain ja pääasialliset yhtiöjärjestyksen määräykset osakelajia kohden, pääomalainoista lainaehdot ja kirjaamaton korko ja ulkomaalaiset sivuliikkeet. Lisäksi vielä tiedot lähipiirilainoista sekä rakenne- ja rahoitusjärjestelyistä sekä omien osakkeiden käsittelystä.

Toimintakertomuksen tarkoitus on täydentää tilinpäätöstä, joten mikäli esimerkiksi liitetiedoissa on annettu jostain kohdasta riittävä selvitys, ei sitä tarvitse enää

toimintakertomuksessa esittää. Pien- ja mikroyritysten ei tarvitse antaa toimintakertomusta, mutta jos päättää antaa, on se annettava kokonaisuudessaan, eli valintoja ei saa tehdä.

Toimintakertomus ei ole tilinpäätökseen sisältyvä asiakirja, vaan sen tarkoitus on varmistaa kirjanpitolain mukainen oikean ja riittävän kuvan muodostuminen. Toisin kuin tase-erittelyissä, mikä myös on erillinen asiakirja mutta liittyy vahvasti samoin perustein tilinpäätökseen, toimintakertomus pitää rekisteröidä tilinpäätöksen mukana, eli se on julkinen asiakirja.

3 Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös ja siihen liittyvät dokumentit

3.1 Asunto-osakeyhtiölaki ja sitä täydentävät säädökset

Asunto-osakeyhtiölle on määritelty kokonaan oma laki, joka on niin sanottu erityislaki eli sitä sovelletaan, mikäli toisaalla laissa ei muuta määrätä. Kirjanpitovelvollisuus tulee siis kirjanpitolain (1336/1997) 1 luvun 1 §:stä, mutta asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009) määrittelee tiettyjä keskeisiä omaa pääomaa, tilinpäätöstä ja toimintakertomusta määrittäviä säännöksiä.

Lain tarkoitus on yhdenvertaisuusperiaatteen kautta muun muassa suojella vähemmistöjen oikeuksia, mutta kokonaisuutena erityisesti palvella asunto-osakeyhtiön omanlaista yhtiömuotoa siten, että asunto-osakeyhtiö on eriytetty tavallisesta osakeyhtiöstä.

Asunto-osakeyhtiö määritellään hyvin tarkasti omassa laissaan rakenteeltaan ja toiminnaltaan, lainaus Asunto-osakeyhtiölain 1 Luku 2§ (1599/2009):

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.

Lakia sovelletaan myös ehdollisesti keskinäiseen kiinteistöyhtiöön (Asunto-Osakeyhtiölaki 1599/2009, 20 Luku, 1§) mutta tutkimuksen kannalta se ei ole merkittävä tieto. Asunto-osakeyhtiöt ovat aina myös keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, mutta keskinäinen kiinteistöosakeyhtiön oleminen asunto-osakeyhtiö riippuu yhtiöjärjestyksen määräyksistä, mikäli Asunto-osakeyhtiölakia ei sovelleta tai sovelleta vain osittain, sovelletaan Osakeyhtiölakia. Tavalliseen kiinteistöyhtiöön sovelletaan aina osakeyhtiölakia. (Kirjanpitolautakunta. 2017.)

Koska Asunto-osakeyhtiölaki on erityislaki, asunto-osakeyhtiötä koskee myös muissa laeissa määritellyt säännökset. Kirjanpitovelvollisuus tulee kirjanpitolaista (1336/1997). Sieltä tulee myös tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen jäljennöksen antamisvelvollisuus pyydetäessä (3 luku, 11§) ja poistojen sovittelu ilman ennalta laadittua suunnitelmaa (5 luku, 12§).

Kirjanpitoasetuksesta tulee yhtiön toiminnan kannalta olennainen määräys, kiinteistön tuuloslaskelma -kaava sekä lisämäärittely, milloin aatteellinen yhteisö tai säätiö voi sellaista

soveltuvin osin käyttää. Saman pykälän toisessa momentissa kaikkien osakkaiden suostuksessa annetaan kuitenkin mahdollisuus käyttää kirjanpitoasetuksen 1 luvun 1§:n mukaista kaavaa, mikä on olennainen tieto tutkimuksen kannalta. Samassa kohdassa annetaan myös mahdollisuus esittää pääomavastike muissa rahoitustuotoissa, mikäli pääoma- ja hoitovastike on eroteltavissa. (Kirjanpitoasetus 1339/1997, 1 luku, 3-4§.)

Asunto-osakeyhtiölain luku kymmenen käsittelee pykälissä 1 ja 2 oman pääoman jakautumista eri lajeihin ja sen käyttöä. Oma pääoma jaetaan sidottuun ja vapaaseen omaan pääomaan, sidottua pääomaa ovat osakepääoma, rakennusrahasto ja kirjanpitolain (1336/1997) mukaiset arvonkorotusrahastot, käyvän arvon rahastot ja uudelleenarvostusrahastot. Muut rahastot ovat vapaata omaa pääomaa. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, luku 10, 1-2§.)

Samana luvun pykälät 5-7 käsittelevät asunto-osakeyhtiölle pakollisen toimintakertomuksen sisältöä. 5§ sisältää määräykset yleisistä yhtiön taloudellisen tilanteen selvityksistä, 6§ määrää annettavat tiedot rakenne- ja rahoitusjärjestelyistä ja 7§ tiedot omista osakkeista. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, luku 10 5-7§.)

3.2 Oma pääoma ja tase

Asunto-osakeyhtiön pääoma jakautuu sidottuun ja vapaaseen omaan pääomaan, kuten yleisesti osakeyhtiöissä. Sidottua pääomaa ovat osakepääoma, rakennusrahasto ja kirjanpitolain (1336/1997) mukaiset arvonkorotusrahasto, käyvän arvon rahasto ja uudelleenarvostusrahasto. Historiaan pääasiassa kuuluva vararahasto on myös esitettävä omassa pääomassa sille määriteltujen ehtojen mukaisesti. Muut rahastot ovat vapaata omaa pääomaa, kuten myös mahdollinen tilikauden voitto. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, luku 10, 1§.)

Asunto-osakeyhtiö laatii taseen kirjanpitoasetuksen (1339/1997, 1 luku, 6§) mukaisesti, joskin Kirjanpitolautakunta suosittelee oman pääoman esittämistä riittävästi eri rahastot ja niiden käytettävyyden eritellen. Yleisesti pienen kokonsa vuoksi taseen liitetietoihin voidaan soveltaa usein lyhyempää kaavaa. Omaa pääomaa lukuun ottamatta tase esitetään pääsääntöisesti samoin kuin pien ja mikroyrityksissä, joka on käsitelty luvussa 2.2.

Omaan pääomaan kuuluu olennaisesti asunto-osakeyhtiössä erilaiset rahastot. Kaava esitetään liitteessä 2. Rahastojen tarkoitus on suunnitelmallisesti säännellä sekä verotuskohdeltua, että varautua tuleviin tai jo käynnissä oleviin hankkeisiin. Koska asunto-osakeyhtiö ei ole voittoa tavoitteleva yhtiö, mutta kuitenkin verotuksen piirissä, rahastoinnilla voidaan poistojen ohella tavoitella nollatulosta, mikäli käytettävissä ei ole tappioita positiivisen tuloksen kattamiseen. Yhtiön pääomiin liittyvät osakaskohtaiset kustannukset, kun jakautuvat

siten, että tulona näkyy osakkaan maksama suoritus, mutta kuluna vain korko ja mahdolliset muut kustannukset, jolloin rahastoimalla suoritus saadaan summa siirrettyä tuloslaskelmalta taseeseen soveltuvaan rahastoon. Ongelmana voi esiintyä yhtiön osakkeiden omistajien eriarvoisuus tällaisessa toimenpiteessä, rahastoinnissa kun yhtiö käyttää verovähennyksen itse, jolloin sijoittajaosakas, joka vuokraa omistamaansa asuntoa eteenpäin, ei voi vähentää henkilökohtaisessa verotuksessaan tätä rahastoitua erää. Tällaisissa tilanteissa koetetaan yleensä löytää kompromissi, esimerkiksi pääomavastike tuloutetaan tuloslaskelmaan ja lainaosuussuoritukset rahastoidaan taseeseen. (Kalliokoski 2023.)

Vaikka rahastoidut vastikkeet ja osuudet eivät ole vaikuttamassa tuloslaskelmaan, Kirjanpitolautakunta (2017) suosittelee niiden esittämistä kuitenkin tuloslaskelmassa informatiivisuuden lisäämisen perusteella. Tuloslaskelmassa siis esitetään kaikki saadut vastikkeet ja osuudet, ja niitä oikaistaan 'Rahastoidut vastikkeet' tai 'Rahastoidut osuudet' riveillä heti a. erien alla.

3.2.1 Sidotun oman pääoman rahastot

Osakepääoma

Osakepääoma muodostuu osakeannin tai muun merkinnän suorituksista, eli osakkeiden merkintähinnoista siltä osin mitä on määrätty osakkeiden nimellisarvoksi, mikäli sellainen on yhtiöjärjestyksessä määrätty (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 2 luku 3§). 1.7.2019 alkaen myös asunto-osakeyhtiöt on voitu perustaa ilman osakepääomaa (Karvonen 2019). Tällöin osakkeista maksettu määrä voidaan merkitä kokonaisuudessaan Sijoitetun Vapaan Pääoman rahastoon (SVOP).

Kuten tavallisessa osakeyhtiössä, myöskään asunto-osakeyhtiön osakepääomasta ei voi jakaa varoja osakkeenomistajille (Suomen Juristit Oy 2023) paitsi osakkeiden nimellisarvon ylittämä määrä tietyin edellytyksin, sekä sitä voidaan suurentaa tai pienentää tarpeen vaatiessa, esimerkiksi tappion kattamiseen. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 17 luku 1§.)

Asunto-osakeyhtiö voi korottaa osakepääomaansa seuraavin keinoin (Patentti- ja rekisterihallitus 2018):

- Maksullisten uusien osakkeiden merkintähinnan kautta. Mahdollista myös maksuttoman osakeannin kautta, esimerkiksi yhtiön käyttämättä olevaa rakennusoikeutta siirretään osakkaille osakeannin kautta (Kirjanpitolautakunta. 2017).
- Yhtiön hallussaan olevien omien osakkeiden merkintähinnan kautta
- Tekemällä rahastokorotuksen, eli osakepääomaan siirretään varoja vapaasta omasta pääomasta tai rakennusrahastosta.

- Yhtiön ulkopuolisella osakepääomasijoituksella, johon ei liity osake-, optio tai vastaavien oikeuksien antamista.
- Optio-oikeuksista tai muista vastaavista erityisistä oikeuksista maksetun merkintähinnan merkitseminen osakepääomaan.

Osakepääomaa voidaan myös alentaa, mutta sen vaatii velkojensuojamenettelyn vuoksi julkisia toimia, ennen kuin on mahdollista. Päätöksen tekee aina yhtiökokous. (Lakiasian-toimisto HP & HP Oy 2018.)

Tutkimuksen kannalta merkittävää on, että osakepääoman muutokset pitää aina rekistroidä Patentti- ja Rekisterihallitukselle. Tällöin informaatio pitää kerätä eri lähteistä ja yhdistellä sekä muuttaa soveltuvaan muotoon.

Rakennusrahasto

Rakennusrahasto kuuluu sidotun oman pääoman eriin. Sinne voidaan rahastoida osittain tai kokonaan osakkeiden merkintähinta yhtiötä perustettaessa (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 12 luku 3§.), osakeannin osakkeiden merkintähinnasta kokonaan tai osittain (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 13 luku 6§.) tai yhtiökokous voi päättää osakkailta kerättyjen varojen merkitsemisestä osittain tai kokonaan rakennusrahastoon. Päätökset tulevat joko yhtiöjärjestyksestä, perustamissopimuksesta tai yhtiökokouksen päätöksistä.

Rakennusrahaston tarkoitus on rahastoida verottomasti yhtiön tuloa, eli osakkailta jollain edellä mainitulla tavalla kerättyjä varoja tulevaisuuden käyttöä varten. Käytön pitää kuitenkin olla aktivoitavissa taseeseen, muutoin se katsotaan verolliseksi tuloksi. (Verohallinto 2021.)

Arvonkorotusrahasto

Arvonkorotusrahastoon voidaan merkitä pysyviin vastaaviin kuuluvan maa- tai vesialueen taikka arvopaperin, mikä ei ole rahoitusväline, todennäköisen luovutushinnan ja poistamattoman hankintamenon välinen olennainen erotus. Siinä on kuitenkin noudatettava sekä johdonmukaisuutta että varovaisuutta. Arvonkorotus pitää perua, mikäli se osoittautuu aiheettomaksi. (Asunto-Osakeyhtiölaki 1599/2009, 5 luku, 17§.) Arvonkorotuksia ei saa tehdä rakennuksiin tai rakennelmiin, mutta koska se on aiemmin ollut mahdollista, sellaisia voi yhä esiintyä. Riskinä tässä on niiden jääminen piiloon uudemmissa järjestelmissä.

Colliander (2021) suosittelee arvonkorotusten perusteiden tarkistamista jopa kuukausittain, ne on kuitenkin tarkistettava vähintään vuosittain. Tilinpäätöksen liitetiedoissa on esitettävä pien- ja mikroyritysten kohdalla (mikäli arvonkorotus on tehty) muutokset, niihin liittyvä verovaikutus ja arvonkorotuksen kohteiden yhteenlaskettu kirjanpitoarvo ennen korotusta

(Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyritysten tilinpäätöksessä esitettävistä liitetiedoista 1753/2015, 3 luku, 1§ ja 3§). Muita yrityksiä koskee kirjanpitoasetuksen määräykset liitetietoina esitettäväksi arvonkorotusten periaatteet, menetelmät ja mahdolliset vaikutukset tuloverotukseen (Kirjanpitoasetus 1339/1997, 2 luku, 5§ 6mom).

Arvonkorotusrahaston tarkoitus on siis parantaa tasearvon realistisuutta, mutta varovaisuusperiaatteen ja arvioinnin kohdistamisen tilinpäätöspäivän arvoon heikentää sitä jonkin verran. Mahdollinen arvonalennus arvioidaan vastaavien periaatteiden mukaisesti arvonkorotuksen mukaista arvoa vastaan, mikäli sellainen on olemassa ja alennus kirjataan kuluksi tilikaudelle.

Käyvän arvon rahasto ja uudelleenarvostusrahasto

Käyvän arvon rahastoa käytetään rahoitusvälineiksi luettavien arvopapereiden ja johdannaisopimusten käypään arvoon arvostamisessa. Tällöin pitää tilinpäätöksessä noudattaa IAS-asetuksella hyväksytyjä kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja (IFRS-tilinpäätös), ja laki rajaa mikroyrityksiltä kokonaan pois tämän rahaston käyttömahdollisuuden. (Kirjanpitolaki 1336/1997, 5 luku, 2a§.) Näin ollen asunto-osakeyhtiöissä hyvin harvoin tällaista rahastoa käytetään, jolloin se on tutkimuksen kannalta epäolennainen.

Uudelleenarvostusrahastoa voidaan käyttää vain vastaavalla tavalla noudatettaessa kansainvälistä IFRS-tilinpäätösstandardia.

3.2.2 Vapaan pääoman rahastot

Vapaa pääoma muodostuu voittovaroista ja vapaan pääoman rahastoista. Säännöksissä mainitaan vain sijoitetun vapaan pääoman rahasto, muutoin yhtiöt voivat varsin vapaasti nimetä tarpeen mukaan rahastoja.

Asunto-osakeyhtiön tarkoitus ei ole tavoitella voittoa, vaan esimerkiksi tulevaisuuden kuluihin kerrytetään varoja eri rahastoilla. Rahastointi on verovapaata, kunhan se kohdistuu taseeseen aktivoitaviin toimiin, ei esimerkiksi kiinteistön kausittaisiin huoltokustannuksiin, jotka vähennetään kuluna tuloslaskelmassa. Verottomuuden edellytys on rahastoimispäätöksen tekeminen rahaston erien keräämisen kanssa samalla tilikaudella. Rahastot voidaan ajatella olevan yhtiön verotonta tuloa, jolle on kuitenkin määritetty kohde tai kohteet jo luontivaiheessa. Yhtiö voi myös rahastoida tuloverotuksen piiriin kuuluvaa rahastoa, mikäli katsoo sellaisen tarpeelliseksi. (Verohallinto 2021.) Seuraavassa on esitelty lyhyesti olennaisimmat vapaan pääoman rahastot.

Sijoitetun vapaan pääoman rahasto (SVOP)

Tähän rahastoon merkitään lain mukaan se osuus osakkeiden merkintähinnasta, mitä ei ole joko päätetty muualle merkitä tai kirjanpitolain mukaisesti viety vieraaseen pääomaan. Tähän rahastoon merkitään myös muut omaan pääomaan tehdyt sijoitukset, mitä ei muihin rahastoihin merkitä. Myös osakepääoman alentaminen merkitään tänne, mikäli sitä ei käytetä tappion kattamiseen tai varojen jakamiseen. (Asunto-Osakeyhtiölaki 1599/2009, 10 luku, 2§.)

SVOP-rahasto on yleiskäyttöinen, sen tarkoitus on toimia pääomarahoituksen keinona esimerkiksi pääomalainen rinnalla tai sijaan. Sen varojen käyttöä ei ohjata säännöksillä, ellei yhtiökokous tai perustamiskokous muuta päättä. Verottomuuden säilyttäminen vaatii pääsääntöisesti käyttämistä taseeseen aktivoitavien erien kustannusten kattamista, mutta myös tappion kattaminen on mahdollista. Kirjanpitolautakunta (2017) suosittelee, että muista vapaan pääoman rahastoista siirretään tilikauden päätteeksi, mikäli rahastoinnin kohde on poistunut, jotta muissa kuin SVOP-rahastoissa olisi vain tulevien tai käynnissä olevien hankkeiden rahoitusta.

Tutkimuksen kannalta on tärkeää huomioida, että tämänkin rahaston, vaikkakin on käyttö-tarkoitukseltaan laaja, muodostamiseen, kasvattamiseen ja jakamiseen vaaditaan yhtiökokouksen tai perustamissopimuksen määräys, vaikkakin usein hallituksen esityksestä.

Lainanlyhennysrahasto

Osakkailla on usein oikeus maksaa yhtiölainansa osuus kokonaan tai osittain pois aiemmin kuin mitä esimerkiksi pääomavastikkeilla maksaminen edellyttäisi. Tällöin yhtiökokous tai perustamissopimus voi päättää erityisen lainanlyhennysrahaston perustamisesta, johon suoritukset kirjataan. Jos kyseessä on ennen lainanoton hetkeä mahdollinen lainaosuuden maksaminen, jolloin yhtiö ei nosta maksettua osuutta vastaavaa määrää lainaa, se taas pitää kirjata sijoitetun vapaan pääoman rahastoon. (Kirjanpitolautakunta. 2017.)

Perusparannus- ja korjausrahastot

Tähän rahastoon merkitään osakkaiden maksamat osuudet perusparannus tai korjaushankkeista sekä mahdollisesti edellä mainittuja varten kerätyt erityisvastikkeet. Rahastoa koskee samat periaatteet kuin lainanlyhennysrahastoa.

3.3 Tuloslaskelma

Kirjanpitoasetuksessa (1339/1997, 1 luku, 4§) annetaan määräys käyttää kiinteistön hallintaan perustuvan toiminnan kohdalla kiinteistön tuloslaskelmakaavaa, pien ja mikroyrityksen

kohdalla vastaava, samansisältöinen valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyritysten tilinpäätöksessä esitettävistä liitetiedoista (1753/2015, 2 luku, 2§) määräämää tuloslaskelmakaavaa. Näistä molemmista voidaan poiketa esittämällä edellä mainittujen säädösten mukaiset kululajikohtaisen tuloslaskelmakaavan mukaan, mikäli kaikki osakkaat ovat antaneet tähän suostumuksensa.

Asunto-osakeyhtiön toiminta-ajatuksena on hallita kiinteistöä tai kiinteistöjä ja tarjota pääasiassa asumispalveluja osakkaille. Kuitenkin yhtiömuodoksi on määritelty osakeyhtiö, jolloin tilinpäätös pitää luoda ja esittää tiettyjen lainalaisuuksien mukaan. Koska yhtiön liiketoiminta on kuitenkin erilaista kuin tavallisen osakeyhtiön, ja osittain myös tilinpäätöksen kautta haluttu informaatio on erilaista, on kiinteistön hallintaan yleisesti määritelty yhtiön toiminnan perusteella toimivampi tuloslaskelmakaava. Kaava on esitetty liitteessä 1.

Annettu säännös on liitteessä 1 esitetty tummalla, lisänä kirjanpitoasetuksen (1339/1997, 1 luku, 4§ 3 mom.) (ja valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyritysten tilinpäätöksessä esitettävistä liitetiedoista 1753/2015, 2 luku, 2§, 3 mom.) mukaisesti, jos vastikkeet voidaan eritellä hoito- ja pääomavastikkeisiin, niin pääomavastikkeet pitää esittää muissa rahoitustuotoissa.

Kirjanpitolautakunnan suositukset tuloslaskelmakaavan lisäyksiksi

Yhtiövastikkeet ovat asunto-osakeyhtiön pääasiallista tuloa, jolla katetaan yhtiön menoja. Osakkaalla on lakiin perustuva velvollisuus maksaa vastiketta yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Vastikkeilla katetaan menoja kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta, perusparannuksista, lisärakentamisesta, lisäalueiden hankkimisesta, käyttöomaisuushyödykkeen hankinnasta ja muista yhtiölle kuuluvista velvoitteista. Vastikkeita voidaan määrätä maksettavaksi eri maksuperustein tai koskien vain tiettyjä osakkeita. Kaikki määritelmät ja perusteet on löydettävä yhtiöjärjestyksestä, ja yhtiökokous luonnollisesti päättää niistä. (Asunto-Osakeyhtiölaki 1599/2009, 3 luku, 1–4§.) Vastikkeisiin ei lueta yhtiön saamia käyttökorvauksia, jotka perustuvat käyttäjän ostamaan palveluun, esimerkiksi saunamaksu tai pesutuvan käyttö. Käyttökorvaukset pitää esittää omana ryhmänään kiinteistön tuotoissa. Vastikkeisiin ja suorituksiin sekä oman käytön arvonlisäveroon pitää tilinpäätöksen liitetiedoissa löytyä tarkat laskelmat tuloslaskelman mukaisesti.

Asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009, 3 luku, 3§, 3 mom.) ei määrittele vastikkeiden nimistä muuta kuin mahdollisen pääomavastikkeen, mikäli sellainen voidaan erottaa muista vastikkeista. Kirjanpitolautakunta (2017) kuitenkin suosittelee jakamaan perityt vastikkeet niiden käyttötarkoitusten suhteen kolmeen pääryhmään, hoitovastikkeet, kulutusperusteiset vastikkeet ja erityisvastikkeet sekä rahoitustuottoihin pääomavastike:

- Hoitovastikkeella katetaan esimerkiksi kiinteistön käytön ja kunnossapidon, sekä peruserustusten ja uudistusten menoja, kun rakennusta päivitetään vastaamaan nykyajan tavanmukaisia vaatimuksia.
- Kulutusperusteisilla vastikkeilla katetaan esimerkiksi veden tai sähkön kuluja, yhtiöjärjestyksessä määriteltyjen perusteiden mukaan laskettuna, esimerkiksi henkilömäärän tai huoneistokohtaisen mittauksen mukaan.
- Erityisvastikkeilla tarkoitetaan normaalista poikkeavia vastikkeita, joiden kulupe-
ruste voi muodostua kaikkiin huoneistoihin yhtä lailla kohdistuva työ, jolloin yhtiöko-
kous voi määränemmistöllä päättää sen jakamisesta tasan (Asunto-osakeyhtiölaki
1599/2009, 6 luku, 32§, 2 mom.). Vastike voi myös koskea vain tiettyä osaa osak-
keita tai eri suuruisena, mikäli kulusta muodostuva etu ei koske kaikkia osakkeita
tasavertaisesti. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiölain (1599/2009, 6 luku, 32§, 3 mom.)
mukainen hissivastike.
- Pääomavastike on vieraan pääoman velvoitteiden hoitamiseen kerätty vastike. Käy-
tännössä erilaisten lainojen kaikkien kulujen kattamiseen, kuitenkin siten, että jokai-
selle lainalle on eritelty oma pääomavastike. Vastikkeen maksuvelvollisuus osakkai-
den kesken ratkaistaan yhtiöoikeudellisin perustein.

Hankeosuussuorituksilla tarkoitetaan osakkaan urakkaosuutta yhtiön tietyistä investointi-
hankkeesta. Osakkaalla voi olla yhtiökokouksen päätöksen kautta mahdollisuus maksaa
osakkeidensa mukainen osuus päätetystä investoinnista ennen prosessin alkua, siten että
yhtiö ei hanki muuta rahoitusta osakkaan osuuden verran. Tämä suoritus voidaan merkitä
joko yhtiön tuloksi tai rahastoida se yhtiökokouksen tai yhtiöjärjestyksen mukaan. Ne osak-
kaat, jotka eivät maksa hankeosuussuoritustaan, maksavat yhtiön hanketta varten järjestä-
män rahoituksen mukaisesti osuuttaan lainaosuutena, joka merkitään rahoitustuottoihin.
(Kirjanpitolautakunta 2017.)

Lainaosuussuoritukset ovat maksuja, jotka osakkaalla on oikeus yhtiökokouksen tai yhtiö-
järjestyksen mukaan maksaa oman osuutensa verran pois aiemmin kuin mitä tarkoitus mak-
saa pääomavastikkeina. Tämä suoritus on yhtiöjärjestyksen tai -kokouksen päätöksen pe-
rusteella yhtiön tuloa tai se siirretään rahastoinnilla taseeseen. (Kirjanpitolautakunta 2017.)

Kirjanpitolautakunta (2017) suosittelee vastikkeiden esittämistä kokonaisuudessaan tulos-
laskelmassa, jotta tilinpäätöksen oikea ja riittävä kuva toteutuisi. Koska asunto-osakeyhti-
össä on kuitenkin mahdollisuus rahastoinnin avulla pienentää vastikkeiden tulosvaikutusta,
tuloslaskelmaa oikaistaan vastikkeiden osalta rahastoitujen vastikkeiden määrällä siirtä-
mällä ne taseeseen, jolloin käytetään tuloslaskelmassa riviä rahastoidut vastikkeet, sekä
kiinteistön tuotoissa että rahoitustuotoissa, mikäli tarpeellista.

Asunto-osakeyhtiö voi saada julkisista varoista avustusta esimerkiksi hissiremonttiin. Vakiintuneen kirjanpitolautakunnan mukaan avustus kirjataan menonsiirtona hankintamenon vähennykseksi ja kirjanpitolausuntaku suosittelee sen esittämistä omana eränä. Tuloslaskelmassa saatu avustus siis oikaisee avustuksen kohteen hankintamenoa.

Saatuihin korvauksiin kirjataan vahinkotapahtuman aiheuttajan tai esimerkiksi vakuutusyhtiön maksama korvaus vahingosta ja se käsitellään suorite perusteisesti, korjauskuluja oikeasevana menonsiirtona omana eränä.

Korjauskuluista osa on taseeseen aktivoitavia erä, mitkä eivät ole vuosihuoltoon tai korjauksiin liittyviä, vaan yhtiön, osakkaan, huoneiston, tai muun sellaisen tasoa tai arvoa nostavia toimenpiteitä. Nämä osuudet aktivoidaan taseeseen pysyviin vastaaviin ja oikaistaan tuloslaskelmassa aktivoinnit taseeseen rivillä.

Kiinteistöhallintapalveluiden oman käytön arvonlisävero muodostuu arvonlisäverolain (1501/1993, 4 luku, 32§) mukaisesti jos kohteena on arvonlisäveroton kohde, niin kuin asunto-osakeyhtiöt yleensä ovat, ja työ suoritetaan omalla henkilökunnalla. Veroa ei kuitenkaan tarvitse suorittaa, jos palkkakustannukset sivukuluineen jäävät alle 50 000 €. Kiinteistöhallintapalveluilla tarkoitetaan kiinteistöön teetettyjä työsuorituksia, sisältäen esimerkiksi kunnossapidon ja hallinnon. Kiinteistökaavassa ei ole tälle suoritukselle paikkaa tuloslaskelmassa, mutta kirjanpitolausuntaku (2017) suosittelee sen esittämistä omana kulueränä kiinteistön hoitokuluissa ennen hoitokatetta.

3.4 Talousarvion merkitys tilinpäätöksessä

Talousarvio ei kuulu itse tilinpäätökseen, mutta on olennaista esitellä se tässä, koska seuraavan luvun toimintakertomuksessa talousarvion pohjalta käsitellään asunto-osakeyhtiön taloudellista tilannetta, määritellään perittävien vastikkeiden määrä ja osaltaan myös peilaan yhtiön hallituksen toimia ja niiden tuloksellisuutta.

Talousarviota voidaan pitää yhtiön tärkeimpiin kuuluvana dokumenttina. Se laaditaan tilikausittain, eli yleensä vuosittain, esityksenä yhtiökokoukselle, joka vahvistaa tai hylkää sen. Talousarviota voidaan pitää yhtiön budjettina, se suositellaankin rakennettavan tuloslaskelman rakennetta mukailevaksi. Rakenteellisesti ylimpänä on kiinteistön tuotot ja kustannukset, jonka jälkeen määritellään hoitokate, josta vähennetään mahdollinen hoitolaina kuluneen. Lopuksi yhtiön rahoitustuotot ja kulut. Edellisvuoden hoito- ja pääomavastikkeiden jäämät yhdistetään kuluvan vuoden vastikkeiden jäämiin. (Ala-Princkilä 2018.)

Kiinteistön tuotot ja kulut on hyvä eritellä riittäväällä tarkkuudella, jotta arvio täyttää tehtävänsä. Vastikkeet jaoteltuina käyttötarkoituksiensa mukaan, mahdolliset saadut vuokratulot

ja käyttökorvaukset erillään. Kuluista kannattaa eritellä ainakin lämpö, sähkö ja vesi, korjaus ja verot sekä maksettavat vuokrat. Nämä ovat yleisimmin sekä suuria että muutosalttiita kuluja. (Ala-Prinkkilä 2018.)

Pääomakulut muodostuvat normaalisti hyvin ennakoitavista lainojen rahoituskuluista, yleensä myös lisärahoituksen tarve on ainakin suuruusluokaltaan tiedossa ajoissa. Kerättävät pääomavastikkeet voidaan esittää myös käyttökohteittain. Näin pitääkin toimia, mikäli vastike ei koske esimerkiksi kaikkia osakkaita tasavertaisesti. (Ala-Prinkkilä 2018.)

Kirjanpitolautakunta (2017) suosittelee että vertailuvuoden tiedot esitetään samalla laskelmalla, mikä on hyvin loogista jo arvion rakentamisvaiheessa. Talousarviota aletaan rakentamaan arvioimalla ensin kulut molemmille puolille arviota. Lähtökohtaisesti kulujen oletetaan pysyvän lähes samoina, mutta hallituksen on otettava huomioon tulevan ennakointi. Tulevan talven 2022–2023 sähkön hinnan epävarmuus on todellisuuden esimerkki talousarvion luomisen vaikeudesta, suuret poikkeamat arvion ja toteutuneen luvuissa johtaakin sitten selvitysvelvollisuuteen. Talousarviota voidaan joutua muuttamaan kesken kauden, mutta se on merkittävä selkeästi talousarvioon, selvityksen kanssa.

Kun kulut on saatu arvioitua, myös pääomien puolelle, aletaan laskelmaa laskea alhaalta ylöspäin. Koska pyritään nollatulokseen, nollaan lisätään pääomakustannukset ja yhdistetään mahdollisen siirtynyt pääomajäämä, positiivinen tai negatiivinen. Näin saadaan pääomavastike. Hoitokuluissa samalla tavalla toimien saadaan hoitovastike, mikä jaetaan mahdollisiin eri vastikelajeihin yhtiöjärjestyksen tai -kokouksen päätöksien mukaan.

3.5 Toimintakertomus

Toimintakertomuksen sisältöä määritellään Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 10. luvun pykälissä 5–7. Lain lisäksi Kirjanpitolautakunta (2017) on ohjeistanut sisällön tuottamisesta. Toimintakertomuksen idea on tuottaa informaatiota, mitä ei välttämättä suoraan käy ilmi tilinpäätöksestä, tai se on olennaisen merkittävää, eikä sitä esitetä tilinpäätöksessä lainkaan. Kirjanpitolautakunta (2017) on tulkinnut hyvän kirjanpitotavan mukaiseksi rajoittaa toimintakertomuksessa esitettäviä tietoja siten, että niiden kuuluu olla tarpeen olennaisesti oikean ja riittävän kuvan saamiseksi. Toimintakertomuksen tarkoitus ei ole olla esimerkiksi yleisten asioiden tiedotuskanava.

3.5.1 Vastikerahoituslaskelma

Vastikerahoituslaskelma on samankaltainen kuin talousarvio, mutta se perustuu aina todellisiin, tilinpäätöshetken lukuihin. Laskelmaa kutsutaan myös jälkilaskelmaksi, koska se tehdään aina jäljestäpäin. Laskelma on suoriteperusteinen rahavirtalaskelma, joka pitää laatia

aina, jos vastikkeita kerätään samanaikaisesti eri käyttötarkoituksiin. Vaatimus perustuu osakkaiden yhdenmukaiseen ja oikeudenmukaiseen kohteluun, ja sillä varmistetaan, että vastikkeita peritään vain niiden käyttötarkoituksiin. Laskelmasta käy myös ilmi, onko vastikkeita peritty oikea määrä. (Kirjanpitolautakunta 2017; Tomperi 2019)

Laskelma laaditaan siten, että sen luvut perustuvat tulos- ja taselaskelmaan, siitä nimitys jälkilaskelma, eli se laaditaan jälkikäteen edellä mainituista syistä. Laskelma on kumulatiivinen, eli siinä otetaan huomioon edelliskauden mahdolliset yli- tai alijäämät. Kirjanpitolautakunnan (2017) suosituksen mukaan laskelma laaditaan erikseen hoito- ja pääomavastikkeille ja lopuksi yhdistäen ne. Koska kyseessä on rahoituslaskelma, siinä esitetään myös lainojen nostot ja maksut sekä lainaosuussuoritukset. Laskelmaan otetaan perittyjen vastikkeiden lisäksi tuloina huomioon mahdolliset vuokrat ja käyttökorvaukset. (Kirjanpitolautakunta 2017.)

Laskelman tarkoitus on siis varmistaa, että vastikkeita peritään ja käytetään ennalta sovituihin tarkoituksiin. Laskelman jäämät kertovat, että vastikkeita on peritty joko liikaa tai liian vähän. Hallituksen pitäisi reagoida jäämiin, jotta oikeudenmukaisuus toteutuisi. Apuna voidaan käyttää esimerkiksi vapaaehtoisesti esitettäviä vertailuvuoden lukuja ja tietenkin talousarviota. Vastikelaskelmissa esiintyy jonkin verran epätarkkuuksia ja jopa virheitä, mikä on tutkimuksen kannalta tärkeä huomio. Laskelmat ovat kuitenkin asunto-osakeyhtiön taloushallinnon ydintä, ainakin osakkaiden näkökulmasta. (Tikkanen 2021.)

Hankerahoituslaskelma

Yhtiön erilaisiin hankkeisiin voidaan periä erikseen vastiketta, tai ne voidaan kattaa perityillä vastikkeilla. Kirjanpitolautakunta (2017) suosittelee merkittävistä hankkeista laadittavan hankerahoituslaskelman, vaikka hankkeeseen ei tarvittaisi osakkaiden tai ulkopuolisten rahoitusta. Mikäli osakkailta peritään varoja hankkeen toteutukseen, sitä kutsutaan hankesuussuoritukseksi.

Laskelma laaditaan yhtiön rakentamis-, uudistus-, tai kunnossapitohanketta varten. Siihen kirjataan suunniteltuun hankkeeseen kuuluvat menot ja niiden rahoitus. Luvut täsmäytetään kirjanpitoon.

Tälle laskelmalle ei suoranaista lainkohtaa löydy, mutta kiertäen sen tärkeyttä ja pakollisuutta voidaan perustella lakisääteisen toimintakertomuksen talousarviovertailun kautta. Kyseessä on kuitenkin erillisbudjetoitu hanke, joka siis ainakin otsikkotasolla pitää löytyä talousarviosta. Riittävän kuvan saamiseksi hankkeet pitää selvittää hankekohtaisesti ja jos hanke kestää yli tilikauden, antaa siitä tilinpäätöshetken kuva taloudellisessa mielessä. (Tikkanen 2021.)

3.5.2 Pääomalainan tiedot

Pääomalaina on käytännössä osakeyhtiön vakavaraisuuden parantamiseksi muodostettu erityisehtoinen laina. Pääomalaina on huonommalla sijalla muiden velkojen suhteen konkurssissa, ja muutenkin sen lyhentäminen tai korkojen maksu onnistuu vain, jos yhtiön vapaa oma pääoma kaikkine pääomalainoineen ylittää tilinpäätöksen tappion määrän. (Osakeyhtiölaki 624/2006, 12 luku, 1§.)

Pääomalainat eivät kirjanpitolautakunnan (2017) mukaan ole kovinkaan yleisiä asunto-osakeyhtiöissä, mutta mikäli niitä on, ne pitää esitellä toimintakertomuksessa erikseen siten, että selviää pääasialliset lainaehdot ja kuluksi kirjaamaton kertynyt korko, pääoman lisäksi.

3.5.3 Rasitteet, kiinnitykset ja panttikirjojen hallinta

Asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009, 10 luku, 5§) vaatii yleisellä tasolla yhtiön omaisuuteen liittyvien pysyvien rasitteiden ja kiinnitysten sekä niiden sijainnin esittämistä toimintakertomuksessa. Kirjanpitolautakunta (2017) tarkentaa vaatimuksen sisältöä, mutta mainitsee niiden olevan osittain päällekkäisiä mm. Kirjanpitoasetuksen (1339/1997, 2 luku, 7§) ja Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyritysten tilinpäätöksessä esitettävistä liitetiedoista (1753/2015, 3 luku, 7§ ja 4 luku, 4§) kanssa. Kirjanpitolautakunta edelleen viittaa hyvän kirjanpitotavan mukaiseen käytäntöön, että samaa tietoa ei tarvitse esittää sekä toimintakertomuksessa, että varsinaisessa tilinpäätöksessä. Kuitenkin on oikean ja riittävän kuvan saamiseksi lain pakottavuuden lisäksi järkevää esittää rasitteet myös toimintakertomuksessa, tarkempi erittely sitten liitetiedoissa. On tärkeää huomioida, että tämän otsikon alla esitettävät rasitteet käsittävät myös taseen ulkopuoliset järjestelyt.

Tutkimuksen kannalta on merkityksellistä huomioida, että toimintakertomuksen tässä kohdassa ja liitetiedoissa tarkemmin eriteltyinä, pitää esittää myös taseen ulkopuoliset järjestelyt. Asunto-osakeyhtiöiden kohdalla nämä ovat esimerkiksi vuokravastuita tai kulkuyhteyden rasite. Toki pieniä yhtiöitä koskevissa helpotuksissa on ehtona olennaisuus.

3.5.4 Tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Tämäkin toimintakertomuksen tieto on esitettävä myös liitetiedoissa (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyritysten tilinpäätöksessä esitettävistä liitetiedoista 1753/2015, 3 luku, 3§). Mutta kuten rasitteissa ja kiinnityksissä, toimintakertomuksessa voidaan esittää yleisemmällä tasolla tiedot, ja tarvittaessa tarkemmin liitetiedoissa.

Kirjanpitolautakunnan (2017) mukaan on vakiintuneen käytännön mukaista esittää muun muassa seuraavat tiedot tilikaudelta ja sen päättymisen jälkeen:

- Perustiedot yhtiöstä ja sen hallinnosta.
- Kiinteistön ja rakennusten hallintaperuste
- Kulutustiedot.
- Tehdyt ja tulevat kunnostustoimet.
- Hankelaskelmat
- Mahdolliset vahinkotapahtumat ja oikeudenkäynnit

On huomioitava oikean ja riittävän kuvan mukaan, että asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009, 10 luku, 5§) ei vaadi perusteita tai laajempia tietoja esitettävän, mutta Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyritysten tilinpäätöksessä esitettävistä liitetiedoista (1753/2015, 3 luku, 3§) edellyttää olennaisuusperiaatteen mukaisesti ilmoittamaan myös tilinpäätöksen ulkopuoliset tapahtumat ja kaikkien tapahtumien taloudellisista vaikutuksista arvio. Kuitenkaan näitä tietoja ei vaadita todentamaan tai perustumaan mihinkään, jolloin niiden todenmukaisuutta pitää mahdollisuuksien mukaan arvioida esimerkiksi tilintarkastuksen yhteydessä. Tiedot ovat kuitenkin erittäin tärkeitä esimerkiksi sijoittajalle, joka harkitsee osakkeen hankintaa.

3.5.5 Tiedot talousarvion toteutumisesta sekä riittävä selvitys olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden

Vakiintuneen käytännön mukaan tiedot talousarvion toteutumisesta annetaan vertailulaskelmalla, jossa esitetään kaudelle vahvistetun talousarvion rinnalla toteutuneet luvut, niiden erot sekä numeroina että prosentuaalisesti (Kirjanpitolautakunta 2017). Aiemmin talousarviota käsittelevässä luvussa mainittiin suosituksesta esittää talousarvio tuloslaskelman kaltaisessa rakenteessa, yksi syy siihen on toimintakertomuksessa esitettävän vertailun toteutumisesta, jossa toteutuneet luvut esitetään tuloslaskelman mukaisesti. Yhdenmukaistamisen kannalta tämä suositus on merkittävä, koska tällöin vertailuluvut voidaan johtaa suoraan tuloslaskelmasta. Näitä lukuja täydennetään tarvittavin osin taseen tiedoilla tase-erien muutoksista.

Muutokset esitetään sekä euromääräisinä että prosentteina, jotta voidaan tutkia erojen olennaisuutta sekä yhtiön sisällä että vertaillen esimerkiksi muihin yhtiöihin. Kirjanpitolautakunta (2017) viittaa hallituksen esitykseen (24/2009, Yksityiskohtaiset perustelut, 10 luku, Tilinpäätös ja toimintakertomus), jossa vaaditaan sekä yhtiökohtaista että absoluuttista esitystapaa. Muunlaista selvitysvelvollisuuden rajaa ei tarkkaan ole säännöksissä esitetty, vaan sitä perusteltaneen merkittävyyden ja olennaisuuden kautta. Toisaalta asunto-osakeyhtiön ylin päättävä elin, eli yhtiökokous voi myös vaatia hallitusta antamaan tarkempia selvityksiä eroista. Samoin on mahdollista, että tilin- tai toiminnantarkastaja puuttuu eroihin jollain tasolla.

Erojen esittäminen pelkästään numeroina ei Kirjanpitolautakunnan (2017) mukaan riitä, vaan merkittäviin ja olennaisiin poikkeamiin (euromääräisesti tai prosentuaalisesti) on annettava selitys.

Erityisesti suuremmissa hankkeissa on suositeltavaa tilinpäätöksen ulkopuolisten hanke-suunnitelmien ja -laskelmien lisäksi pitää yllä tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa näiden seuranta ja selvitystä. Kirjanpitolautakunta (2017) perustelee myös minimiä laajempaa esitystapaa hyvän kirjanpitotavan mukaisena.

Tutkimuksen kannalta olennaisia asioita ovat toimintakertomuksen tämän kohdan käytännön perustuminen suosituksiin. Yhdenmukaistamisen kannalta ja tämän jakson esittämien tiedon olennaisuuden mukaan, olisi todella tärkeää saada aikaan määrämuotoinen esitystapa.

3.5.6 Arvio todennäköisesti tulevasta kehityksestä

Arvioon sisällytetään yhtiön toiminnan todennäköinen kehitys ja mahdolliset merkittävät poikkeamat, kuten suunnitteilla tai alkamassa olevat suurehkot kunnostushankkeet tai vaikka tiedossa oleva vahingonkorvausoikeudenkäynti. Samaan arvioon pitää mahdollisuuksien mukaan sisällyttää tilikauden päättymisen jälkeiset poikkeamat, sekä tiedossa olevat, joista aiheutuisi merkittäviä taloudellisia poikkeamia. (Kirjanpitolautakunta 2017.) Esimerkiksi nykyiset sähkö- ja energiakriisin vaikutukset pitää arvioida vähintään tässä, mieluummin jo suoraan talousarvioissa, koska lämmitys on yksi suurimmista kulueristä asunto-osakeyhtiöissä.

Asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009, 6 luku, 3§) velvoittaa hallituksen esittämään kirjallisen selvityksen yhtiön viiden vuoden korjaustarpeista. Tätä ei ole laissa kytketty esitettäväksi tilinpäätöksessä, jolloin sitä ei tarvitse esittää myöskään toimintakertomuksessa. On kuitenkin niin vahvasti tulevaan kehitykseen liittyvä tieto, että ainakin selvityksen olemassaolo kannattaa mainita myös toimintakertomuksessa.

3.5.7 Hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä esitys mahdollisesta muun vapaan oman pääoman jakamisesta

Asunto-osakeyhtiön luonteen ja toimintaperiaatteen mukaan se ei ole voittoa tavoitteleva yhtiö, myöskään osakeyhtiölain (624/2006, 1 luku, 5§) mukaista voiton tavoittelemisen tarkoitusta ei ole otetta asunto-osakeyhtiölakiin mukaan. Kuitenkin yhtiön tulos- ja taserakenteen takia ja vaikka asunto-osakeyhtiöllä on erilaisia keinoja säädellä tulosta, on voiton muodostuminen mahdollista, ja tällöin sen ja mahdollisen muun vapaan oman pääoman

käsittelystä pitää kertoa toimintakertomuksessa. Mikäli näitä ei ole, ei niitä tarvitse ilmoittaa toimintakertomuksessa. (Asunto-Osakeyhtiölaki 1599/2009, 10 luku, 5§.)

3.5.8 Toimintakertomuksen tiedot rakenne- ja rahoitusjärjestelyistä

Toimintakertomuksen tämä osa ei kosketa pääosaa asunto-osakeyhtiöistä, mutta tätä voidaan kuitenkin pitää merkittävän tärkeänä tietona. Selostus on annettava, jos yhtiön on:

- osallisena jollain tapaa konsernin muodostumisessa, muuttumisessa tai purkautumisessa.
- muodostanut osakeannin, maksuttoman tai maksullisen.
- antanut optio- tai muita osakkeisiin liittyviä erityisoikeuksia nyt tai aiemmin ja niihin liittyvät valtuudet

Kirjanpitolautakunta (2017) viittaa jälleen hallituksen esitykseen (24/2009, Yksityiskohtaiset perustelut, 10 luku, Tilinpäätös ja toimintakertomus) selostuksen sisällöstä, mukaan lukien Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009, 11 luku, 8§) selvitys yhtiön lähipiiristä. Kuten luvun alussa todettiin, tämä ei koske suurinta osaa asunto-osakeyhtiöistä, vaikkakin olemassa ollessaan on merkittävä tieto.

3.5.9 Toimintakertomuksen tiedot omista osakkeista

Tähän ilmoitetaan yhtiön ja sen mahdollisten tytäryhtiöiden hallussa olevat sekä pantatut osakkeet, niiden oikeudet sekä äänimääriin, että huoneistoihin ja osuus kokonaismäärästä. Lisäksi on eriteltävä tilikauden vastaavat tapahtumat, sekä luovuttamiset että mitätöinnit.

Osakkeista, mille tilikauden aikana on yllä olevat toimenpiteet tehty, pitää antaa selvitys, kuinka ne ovat tulleet tai lähteneet, lukumäärät ja suhteellinen osuus kokonaismäärästä a mahdollisesti maksettu vastike. Osakkeet pitää eritellä hallussa oleviin ja pantattuihin.

3.5.10 Selvitys varojen riittävydestä.

Tämä kohta toimintakertomuksessa tulee käyttöön, jos yhtiön oman pääoman riittävyden suhteen on ollut tai on olemassa ongelmia. Tätä kohtaa ei siis tarvitse esittää toimintakertomuksessa, mikäli seuraavia tapahtumia ei ole.

Mikäli hallitus havaitsee yhtiön oman pääoman painuneen negatiiviseksi, eikä sitä saa välittömästi korjattua positiiviseksi, on siitä tehtävä osakepääoman menettämislmoitus kaupparekisteriin. Korjaustoimenpiteet, eli oman pääoman lisäykset, pitää esittää riittävän tarkasti toimintakertomuksessa mukaan lukien asianmukaiset selvitykset ja mahdolliset tilintarkastuslausunnot.

Jos hallitus on tilikauden aikana saanut oman pääoman lisäyksillä tai muilla keinoilla osoittaa näkemyksensä olla olematta tarpeen rekisteröidä negatiivista pääomaa, tai olemassa olevan rekisterimerkinnän poistamisen toimiin on ryhdytty, pitää selvitys ja laskelmat esittää toimintakertomuksessa.

3.5.11 Vapaaehtoiset tiedot

Toimintakertomus luvun alussa mainittiin, että toimintakertomus ei saa olla liian laaja. Kirjanpitolausunto (2017) rajoittaa vapaaehtoisten tietojen antamista siten, että esitettävät tiedot olisivat sekä olennaisia oikean ja riittävän kuvan muodostumiseen, että jollain tavoin liittyvät tilinpäätökseen tai kirjanpitoon.

Yksi vapaaehtoinen tieto on lainaosuuslaskelma, jossa voidaan esittää jäljellä oleva lainapääoma, tilikauden suoritukset ja kulut, pääomavastiketulot ja mahdolliset siirtyneet jäämät. Laskelma linkittyy kirjanpitoon, joka nostaa sen tiedon arvoa. Vaikka yhtiöllä on velvollisuus laskea vastaava lainaosuuslaskelma osakkaalle, osakaskohtaisesti, toimintakertomukseen ei niitä tietoja laiteta. (Kirjanpitolausunto 2017.)

Toimintakertomuksessa on oltava:

- 1) tiedot yhtiövastikkeen käytöstä, jos vastike voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein;
- 2) pääomalainoista pääasialliset lainaehdot ja lainoille kertynyt kuluksi kirjaamaton korko;
- 3) tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä siitä, missä panttikirjat ovat;
- 4) tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen;
- 5) tiedot talousarvion toteutumisesta sekä riittävä selvitys olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden;
- 6) arvio todennäköisesti tulevasta kehityksestä; sekä
- 7) hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä esitys mahdollisesta muun vapaan oman pääoman jakamisesta.

4 Tilintarkastus

4.1 Yleisesti tilintarkastuksesta ja tilintarkastusvelvollisuudesta

Tilintarkastuksen määritelmä voidaan päätellä Tilintarkastuslain (2015/114) toisesta ja kolmannesta luvusta. Tietyt määreet täyttävät yhteisöt ja osin myös vapaaehtoisesti hakeutuvat, voivat valita tilintarkastajan huolehtimaan osaltaan siitä, että osakkaat, osuuden omistajat, omistajat tai muu taho, mikä ei suoraan ole tekemisissä yhteisön varsinaisen toiminnan kanssa, yhteisössä on suoritettu eri toiminnot riittävän oikein. Tomperi (2018, 6) mainitsee osuvasti tilintekovelvollisuuden perustaksi. Yhteisön johdolla on velvollisuus tehdä tiliä omistajayhteisölle, tämä suoritetaan tilinpäätöksen muodossa ja se varmennetaan tilintarkastuksella.

Intressitahoja on myös muita kuin omistusyhteydessä olevat. Esimerkiksi velkojat, yhteiskunta (verottaja lähinnä) ja mahdollisuuksiaan pohtivat sijoittajat. Tilintarkastus tarjoaa yhteisön tuottamaan tietoon tilinpäätöksen muodossa varmennuksen, että tiettyjen lainalaisuuksien mukaan tieto on riittävän oikeaa ja sitä on riittävästi. On hyvä huomioida, että vaikka esimerkiksi yhtiön johto saa tilintarkastetusta tilinpäätöksestä vahvistusta kirjanpidon oikeellisuudesta, tilintarkastus ei ole kytketty millään tavalla johtoon. Tilintarkastuksessa tarkastetaan myös johtamistoimien lain- ja sääntöjenmukaisuutta. Tilintarkastus pitää pitää täysin riippumattomana toimena. (Raitio & Ruuska 2019).

Tilintarkastus ei kuitenkaan ole vain yksipuolinen etu yhteisön ulkopuolelle. Toimiva tilintarkastus myös ohjaa, neuvoa ja opastaa yhteisöä tarkoituksenmukaisessa laajuudessa. Se ei ole, eikä saakaan olla vain kertaluonteinen virheenilmaisuväline, vaan prosessin on kyettävä keskustelemaan, jotta kokonaisvaltaisiin tavoitteisiin päästään. Tavoitteina voidaan pitää oikean ja riittävän kuvan antamisen lisäksi yhteisön kehitystä järkevämpään suuntaan, prosessien luotettavuuden ja tehokkuuden määrittelyä ja kehitystä. Raitio & Ruuska (2019) nostavat esiin yhden tekijän, mikä on vieraannuttanut yrittäjiä tilintarkastuksesta. Taloushallinnon ulkoistamisen jälkeen tilintarkastajat keskustelevat usein vain kirjanpitäjän kanssa, jolloin yrittäjä jää ikään kuin ulkopuolelle.

Tilintarkastusvelvollisuus

Suurin osa tilintarkastuksista kohdistuu yhteisöihin, mutta myös julkishallintoa tilintarkastetaan. Tutkimuksen aiheen mukaisesti keskityn kuitenkin yhteisöjen ja tarkemmin asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastukseen.

Yleisesti tilintarkastusvelvollisuus on, jos kaksi seuraavista täyttyy sekä päättyneellä, että edeltävällä tilikaudella:

- Taseen loppusumma ylittää 100 000 euroa.
- Liikevaihto tai sitä vastaava summa ylittää 200 000 euroa.
- Palveluksessa on keskimäärin yli 3 henkilöä.

Tai jos yhteisö harjoittaa pääasiallisesti arvopaperikauppaa ja sillä on toiseen yhtiöön huomattava vaikutusvalta. (Tilintarkastuslaki (2015/114, 2 luku, 2§.)

Asunto-osakeyhtiölaki (2009/1599, 9 Luku, 5§) määrittää aiemman lisäksi, että yhtiössä on valittava tilintarkastaja jos:

- yhtiön osakkeenomistajilla on yhteensä vähintään 30 huoneistoa yhtiössä
- osakkeenomistaja, jotka edustavat vähintään 1/10 osakemäärästä, tai 1/3 kokouksessa edustettavana olevista osakkeista vaativat sitä varsinaisessa yhtiökokouksessa tai vastaavassa.

Lisäksi on ehtoja konsernirakenteiden osalta tilintarkastajan valinnasta. Mutta olennaista on, että tilintarkastajan saa valita, vaikka mikään edellä mainituista ehdoista ei täytyisikään.

Muut varmennuspalvelut

Kehittyvä liiketalous on kasvattanut tarvetta tilintarkastukseen liittyvistä sekä siihen liitty-mättömistä varmennus lausunnoista. Yritys saa lukuisia etuja, vastaa tarpeisiin ja täyttää myös lakisääteisiä velvollisuuksia, kun tilintarkastajalta saa esimerkiksi KPMG Oy Ab:n lis-taamia varmennuspalveluita (KPMG Oy Ab 2022):

- Tilintarkastukseen liittyvät varmennuslausunnot
- Rahoitusinstrumentteihin ja sijoitustoimintaan liittyvän informaation varmentaminen
- IFRS-tilinpäätöksiin ja raportointiin liittyvät varmennuspalvelut
- Viranomaissääntelyyn liittyvät varmennuspalvelut
- Sisäinen tarkastus
- Liiketoimintaprosessien kuvaaminen ja toiminnan varmentaminen
- Kontrollitilanteen kartoittaminen ja varmentaminen
- Yritysvastuuraportoinnin varmennuspalvelut
- Tietoturvaan ja IT-toimintoihin liittyvät varmennuspalvelut
- Aktuaaripalvelut
- Julkiseen sektoriin ja EU-tukiin liittyvät varmennuspalvelut
- Verotukseen liittyvät varmennuspalvelut
- Treasury- ja rahoitusprosessien sekä sijoituspolitiikan noudattamisen varmentami-nen

- Budjetointiin ja keskeisten tulo-/menovirtojen ennustamisprosessiin liittyvä varmentaminen

Yrityksen vastuuraportoinnin, eli ESG-raportoinnin merkitys erityisesti kasvaa koko ajan, koska esimerkiksi ilmastoasiat ovat uutisoinnissa vahvasti esillä. ESG-raportointi sisältää ympäristöasioiden lisäksi tietoja sosiaalisista ja henkilöstöasioista, ihmisoikeuksien kunnioittamisesta, korruption ja lahjonnan torjumisesta. Raporttiin tulee kuvata liiketoimintamalli, kuinka em. asiat siinä huomioidaan ja tulokset. Tällä hetkellä kirjanpitolaki (3a luku) velvoittaa vain PIE-yhtiöitä, jotka työllistävät tilikaudella keskimäärin vähintään 500 henkilöä, laatimaan raportin, mutta yhteiskunnan paine lisännee halukkuutta tuottaa informaatiota ilman lain pakottavaa tarvetta. (Taloushallintoliitto 2022a.)

4.2 Tilintarkastuksen sääntely

Tilintarkastusta ohjaa yksi yleislaki, useassa muussa laissa olevat määräykset ja viittaukset, erilaiset standardit, joista tärkeimpänä Kansainväliset tilintarkastusstandardit eli ISA-standardit sekä hyvä tilintarkastustapa. Hyvä tilintarkastustapa muuttuu ajan kuluessa yhteiskunnan ja sisältöviitteiden myötä, se on nykyisin johdettu keskeisiltä oin ISA-standardeista (Suomen Tilintarkastajat Ry 2022.)

Tilintarkastuslaki 1141/2015

Tilintarkastuslaki on yleislaki, jolla ohjataan tilintarkastusta ja siihen liittyvää toimintaa yleisesti (Tieteen termipankki 2020.) Yleislain luonteen mukaan se väistyy, mikäli muualla lainsäädännössä säädetään toisin. Laissa säädetään muun muassa:

- tilintarkastusvelvollisuudesta
- tilintarkastuksen sisällöstä
- tilintarkastajan raportoinnista
- tilintarkastajan ammattieettisistä periaatteista
- tilintarkastajan auktorisoinnista ja valvonnasta.

Julkishallinnon tilintarkastukseen on oma lakinsa, joskin soveltuvin osin myös siihen sovelletaan tilintarkastuslakia.

Tilintarkastuslakiin on pyritty implementoimaan kattavasti myös kansainvälisiä säädöksiä. Esimerkiksi EU:n tilintarkastusdirektiivi (2014/56/EU) on sisällytetty kansalliseen lainsäädäntöömme. Vielä vuoroaan odottaa Euroopan Unionin tilintarkastusasetus (537/2014), joten se on toistaiseksi sovellettavaa lainsäädäntöä. Tämä asetus koskee vain yleisen edun kannalta merkittäviä yhtiöitä, eli PIE-yhtiöitä. (Suomen Tilintarkastajat Ry 2022.)

Muut lait

Kirjanpitolaisissa (1336/1997) säädetään suoraan kirjanpitoon ja tilinpäätökseen liittyviä kirjanpidon näkökulmasta muodostettuja ohjeita. Osakeyhtiölaissa (624/2006) vastaavasti osakeyhtiöiden toiminnan kannalta tilintarkastukseen liittyvistä asioista. Samoin Asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009) siihen liittyvistä asioista. Viimeisimmässä on laajemmin tarkentavia säädöksiä, koska asunto-osakeyhtiöt ovat merkittävästi erilaisia, kuin muut osakeyhtiöt.

Laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä (444/2017) on suhteellisen tuore laki, joka muiden ohessa velvoittaa lakisäätteistä tilintarkastustyötä suorittavan tilintarkastajan sitä noudattamaan (1 luku, 2§, 11mom). Tilintarkastustyössä onkin useita vaiheita, jotka nykyisin perustuvat suoraan tähän lakiin, esimerkiksi eri tavoin toteutettu KYC-prosessi, eli asiakkaan tunteminen/tunnistaminen ja riskiarviointi.

Asetuksia

- Tilintarkastusasetus 1379/1994 sisältää säädökset tilintarkastajan ja tilintarkastusyhteisön rekisteröinnistä sekä tilintarkastuslautakunnan toiminnasta.
- Valtioneuvoston asetu tilintarkastuksesta 1377/2015 sisältää säädökset tilintarkastusvalvonnan rekisterimerkinnöistä.
- Työ- ja elinkeinoministeriön asetus tilintarkastajan hyväksymisedellytyksistä 1442/2015 sisältää tilintarkastajan opintovaatimusten säädökset.

Hyvä tilintarkastustapa

Kuten edellä mainittu, hyvä tilintarkastustapa on muuttuva kokonaisuus ohjeita ja sääntöjä tilintarkastuksen suorittamiseen ja tilintarkastajan toimintaan liittyen. Lait ja asetukset muodostavat perustan, johon yhdistetään kansallisia ja kansainvälisiä standardeja, eettisiä periaatteita, viranomaisten ja tuomioistuinten päätöksiä, järjestöjen suosituksia ja yleisiä tilintarkastuskäytäntöjä.

Lait ja asetukset onkin lueteltu pääosin jo edellä. Standardeista tärkeimmät ovat (Suomen Tilintarkastajat Ry 2022):

- ISA-Standardit, jotka määrittelevät periaatteet, tavoitteet ja oheistavat tarkastusta ja dokumentointia
- ISQC-1 On laadunvalvontastandardointi
- ISAE-standardit muita varmennustoimeksiantoja
- ISRE-standardit kuvaavat yleisluontoisten tarkastusten tekemistä
- ISRS-standardit koskevat liitännäispalveluja.

Tilintarkastuslaki määrää tilintarkastajan noudattamaan ammattieettisiä periaatteita (Tilintarkastuslaki 1141/2015, 4 luku, 1§ ja 3§.) Periaatteet on kansallisesti implementoitu kansainvälisiin IESBA-komitean julkaisemiin ”Kansainväliset eettiset säännöt tilintarkastusammattilaisille”.

Tilintarkastus on valvottua toimintaa, Patentti- ja Rekisterihallituksen alla toimiva tilintarkastusvalvonta valvoo ja ohjaa yleisellä tasolla tilintarkastajien toimintaa. Tämä synnyttää erilaisia kannanottoja, jotka ovat hyvän tilintarkastustavan tulkintoja ja näin ollen ovat ohjaamassa hyvän tilintarkastustavan sisältöä. Lopulta kuitenkin tuomioistuimet määrittävät ja ottavat kantaa hyvään tilintarkastustapaan.

Eri järjestöt osaltaan antavat suosituksia ja ohjeita, jotka liitetään hyvään tilintarkastustapaan, samoin katsotaan ”Huolellisten ammattihenkilöiden yleisesti noudattama tilintarkastuskäytäntö” olevat tapaoikeutta ja kuuluvan tämän otsikon alle. ((Suomen Tilintarkastajat Ry 2022).

4.3 Tilintarkastuksen edellytykset

Tilintarkastajan velvollisuudet

Tilintarkastajan pitää olla riippumaton tarkastuksen kohteesta, pidettävä yllä korkeaa ammattitaitoa ja noudatettava salassapitovelvollisuutta (Tilintarkastuslaki 1141/2015 4 luku). Näiden kautta synnytetään luottamus eri osapuolten kesken, mikä on keskeisimpiä asioita tilintarkastuksessa. Jotta voidaan saada varmuus, että tilintarkastaja on noudattanut näitä vaatimuksia, niitä seurataan ja dokumentoidaan.

Riippumattomuuden vahvistaminen kuuluu tilintarkastuksen alkupään prosesseihin, ja sen kautta tulee arvioida, voidaanko toimeksianto ylipäätään vastaanottaa. Riippumattomuutta tulee arvioida koko toimeksiannon ajan. Riippumattomuutta vaarantavat tekijät tulee kirjata toimeksianto koskevaan aineistoon, samoin kuin toimenpiteet uhkien välttämiseen tai minimoimiseen. (Minilex Oy 2022.)

Riippumattomuus on jaettu IFAC:n eettisten ohjeiden mukaan toiminnalliseen eli ”Mielen riippumattomuuteen” ja ulospäin suuntautuvaan ”Näkyvään riippumattomuuteen”. Ensin mainittu sisältää tilintarkastajan oman toiminnan rehellisyyden, riittävän ammatillisen skeptisyyden sekä ammatin vaatiman objektiivisuuden säilyttämisen. Jälkimmäinen tarkoittaa sellaisten olosuhteiden ja seikkojen välttämistä, mikä voisi näyttää kolmannen osapuolen kannalta ensin mainitun vaarantuneen. (IESBA 2020, pykälä 400.5.)

Tilintarkastajan korkea ammattitaito muodostuu toisaalta melko laajasta opintojen määrästä, mitä edellytetään olevan suoritettu, ja toisaalta tietyin aikaväleihin uusittavasta

tilintarkastajan ammattitutkinnon suorittamisesta hyväksytysti. (Työ- ja elinkeinoministeriön asetus tilintarkastajan hyväksymisedellytyksistä 1442/2015).

Tilintarkastaja toimeksianto suorittaessaan käsittelee toimeksiantajan hyvinkin arkaluontoisia materiaaleja, jolloin on ymmärrettävää, että tilintarkastajaa sitoo salassapitovelvollisuus. Salassapitovelvollisuus koskee kaikkea tehtävää suorittaessa saatua tietoa, lukuun ottamatta tietoa, mistä tilintarkastajan tulee lausua tai ilmoittaa lain tai asetusten mukaan, mihin on saatu salassapitovelvollisuuden edunsaajan lupa, mikä on muuten tullut yleiseen tietoon tai jos kyseessä on toiselle tilintarkastajalle tätä toimeksiannon suorittamiseen vaadittavien tietojen luovuttamista. (Tilintarkastuslaki 1141/2015, 4 luku, 8§.)

Asiakasyrityksen edellytykset toimivaan yhteistyöhön

Yksi tärkeimmistä edellytyksistä toimivalle ja hedelmälliselle tilintarkastukselle on molemminpuolinen yhteistyö kohteen ja tilintarkastajan välillä. Yhtiön edustajien velvollisuus avustaa tilintarkastajaa riittävästi on myös kirjattu lakiin (Tilintarkastuslaki 1141/2015, 3 luku, 9§) mutta parhaan tuloksen sekä tehokkuuden että sisällön puolesta muodostaa riittävä keskustelu osapuolten välillä. Tällöin tilintarkastaja kykenee tekemään työnsä tehokkaasti ja oikeita asioita painottaen.

Tilintarkastajan pitää kyetä perustelevaan ja todentamaan kaikki havainnot, mitä kirjataan. Näitä kutsutaan tilintarkastuksen evidenssiksi, joka pääasiassa kootaan lain edellyttämään tilintarkastuskansioon (Tilintarkastuslaki 1141/2015, 4 luku, 10§). Evidenssillä tarkoitetaan myös tapahtumat todentavaa näyttöä varten hankittua materiaalia.

ISA-standardeista 500–599 käsittelevät tilintarkastusevidenssiä. Evidenssiä pitää kyetä hankkimaan riittävän paljon ja riittävän suurella luottamustasolla, jotta kyetään perustelevaan tilintarkastuskertomus. (IESBA 2020.)

Tilintarkastajalla on siis oltava mahdollisuus saada tarvitsevansa tieto yhtiöstä siten, että tiedon luotettavuus on tarkoituksenmukaisen suuri. Esimerkiksi tilinpäätöksen kirjanpidon lukujen täsmäytys ja oikeellisuuden varmistaminen vaati tietyissä tapauksissa ulkopuolisen, niin sanotun kolmannen osapuolen vahvistuksen, jotta luotettavuus säilyisi riittävän korkeana. Esimerkiksi pankkitilien saldot, lainojen määrät ja tarvittaessa reskontrien laskuista otanta. Joissain tapauksissa saattaa olla jopa niin, että riittävä luotettavuuden taso saavutetaan vasta kun kolmannen osapuolen aineisto on hankittu suoraan ilman tarkastettavan yhtiön välissä olemista.

Tilintarkastukselle pitää olla myös tavoite. Koska tilintarkastus on hyvin tarkasti laissa, asetuksissa ja standardeissa määriteltyä ja säänneltyä toimintaa, on käytännössä kaikkia yhtiöitä koskeva tavoite sama: Hankkia kohtuullinen varmuus siitä, että tarkastettavan kauden

tilintarkastusriski on hyväksyttävällä tasolla annettaessa tilintarkastuskertomus. ISA-standardit 200–299 määrittelevät tarkemmin, miten tähän voidaan päästä. ISA-210 määrittelee tilintarkastuksen edellytykseksi hyväksytyjen tilinpäätösnormistojen käyttöä sekä tilintarkastuksen lähtökohdan hyväksynnän.

4.4 Tilintarkastuksen kulku pääpiirteissään

Aiemmin käsiteltiin velvollisuutta valita tilintarkastaja, mutta tilintarkastaja voidaan myös valita, vaikkei lakisääteiset edellytykset täytyisikään, siten että yhtiöjärjestyksessä, yhtiösopimuksessa tai säännöissä on määräys tilintarkastajan valinnasta. Tilintarkastuksen tulevaisuuden kehityksen yhtenä kulmakivenä voisi olla sen muuttaminen velvollisuudesta tavoiteltavaksi eduksi (Airaksinen, 2020).

Valinnan suorittavat yhtiöiden ylimmät päättävät elimet. Osakeyhtiössä osakkeenomistajat yhtiökokouksessa, osuuskunnissa jäsenet osuuskunnan kokouksissa jne. Tämän tarkoituksena on hankkia riippumaton tarkastus koskien yhteisön koko operatiivista kenttää, mukaan lukien esimerkiksi osakeyhtiössä hallitus ja toimitusjohtaja.

Toimeksiantokirje (ISA-210)

Toimeksiantokirje pitäisi olla ensimmäinen askel tilintarkastuksessa. Vahvistettu ja täten hyväksytty toimeksiantokirje voidaan katsoa molempia osapuolia sitovana sopimuksena tilintarkastuksen toimittamisesta annettujen ehtojen mukaisesti. Toimeksiantokirjeellä myös varmistetaan, että tilintarkastuksen edellytykset täyttyvät ja että tarkastettavan kohteen tarpeelliset toimielimet ymmärtävät ehdot samalla tavalla.

Toimeksiantokirjeessä johto muun muassa vahvistaa ymmärtävänsä olevansa vastuussa tilinpäätöksen laatimisesta normien mukaan, sisäisen valvonnan järjestämisestä ja tilintarkastajan pääsystä riittävällä ja osin rajoittamattomalla valtuudella tarpeelliseen määrään aineistoa sekä kommunikaatioon kohteen henkilöstön kanssa.

Toimeksiantokirje on myös hyvin säännönmukainen sisällöltään, toki sen muotoa ei sanata tarkasti määritellä. Tällöin ehtojen muuttamisen hyväksyntää on tarkasti harkittava huomioiden tilintarkastuksen tavoite.

Toimeksiantokirje luo raamit tilintarkastukselle.

Vahvistusilmoituskirje (ISA 580)

Suomen laissa on määritelty tilintarkastajan asiakasyhteisön toimivan johdon velvollisuudet, esimerkiksi Asunto-Osakeyhtiölaki 1599/2009 luvun 7 toisessa pykälässä hallituksen tehtävät, jossa muun muassa määrätään hallitus vastuulliseksi yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon

asianmukaisesta valvonnasta. Nämä vastuut ja velvollisuudet on koottu yhteen erilliseen vahvistusilmoituskirjeeseen.

Vahvistusilmoituskirje on ISA 580 mukaisesti tarkoitettu tilintarkastusevidenssiksi, jota ilman tilintarkastajan ei pidä antaman lausuntoa. Kirje yksinään ei kuitenkaan ole riittävä evidenssi mihinkään yksittäiseen tarkastustoimenpiteeseen, vaan sen tehtävä on toimia tukena eri vaiheissa.

Yhtiön johdolle vahvistusilmoituskirje toimii myös muistutuksena lakisääteisistä velvoitteista, jotka maallikoilla saattavat olla muuten epäselviä tai jopa tuntemattomia. Johdon olisikin syytä viimeistään toimeen valittuaan tutustua käytännön seikkojen lisäksi lakisääteisiin asioihin.

Tilintarkastuksen suunnittelu ISA 200 ja 300 (tilintarkastusriski)

Tilintarkastustoimenpiteitä varsinkaan uudelle asiakkaalle ei kannata suunnitella, ennen kuin laskutusperuste on luotu. Eli toimeksiantosopimus on allekirjoitettu ja usein myös hankitaan johdon vahvistusilmoituskirje ennen varsinaista suunnittelua.

Johtuen tilintarkastuksen tavoitteesta, eli kohtuullisen varmuuden hankkimisesta siitä, että tilinpäätös kokonaisuudessaan ei sisällä merkittäviä virheitä ja on muutenkin oikein laadittu, tilintarkastuksen suunnittelu pohjautuu pääosin riskien analysointiin. Käytännössä kaikkea ei voi eikä ole kannattavaa tarkastaa täydellisesti, jolloin riskien arvioinnin kautta pyritään löytämään asiakaskohtaiset ja myös mahdollisesti kausikohtaiset alueet joihin tarkastus kohdistetaan.

Koska Suomessa on implementoitu ISA standardit käyttöön, standardien noudattamisen varmistamiseksi tilintarkastussuunnitelmaan suositellaan sisältyvän toimenpidekuvauksen olennaisien virheiden tai puutteiden arvioinneista, tilintarkastustoimenpiteiden luonteesta, ajoituksesta ja laajuudesta sekä muut tarkastustoimenpiteet.

Olenaisuuden käsite määrittelee missä ja miten virheellisyyksiä voi ilmetä tai missä ja miten tietoja voi olla jätetty antamasta. Tämä käsite ohjaa tilintarkastuksen suunnittelua arvioidessa tilintarkastusriskiä. Olenaisuudella myös määritellään, miten ja missä laajuudessa sekä milloin tarkastusta suoritetaan. Esimerkiksi usein tilikauden aikana suoritetaan tarkastuksia ja kontrollitestauksia, jotta kiireajalla voidaan keskittyä olennaisuuksiin.

Analyttisiä toimenpiteitä sovelletaan myös tilintarkastuksen suunnitteluvaiheessa. Näitä on erilaisten taloudellisten tietojen vertailu ja muutosten täsmäytys sekä loogisten tapahtumaketjujen arviointi. (Laine 2023.)

Tilintarkastuksen toteutus ISA 200, 320, 500 (olennaisuuden käsite ja tilintarkastusevidenssi)

Suunnittelussa on jo huomioitu olennaisuuden käsite, sama käsite vaikuttaa olennaisesti myös itse tarkastustyössä. Koska tilintarkastaja ei voi eikä kannata puuttua kaikkiin virheisiin tai puutteisiin, määritellään tilintarkastajan ammatillisen harkinnan kautta raja-arvoja tai alueita, mihin työ kohdennetaan. Esimerkkinä numeerisen tiedon tarkastuksessa voidaan tilinpäätöksen tiedoista laskea olennaisuuksien raja ja/tai olennaisen virheen raja. Näitä rajoja pienemmät arvot esimerkiksi taseen saldoissa eivät aiheuta välttämättä tarkastustoimenpiteitä tai virheen ollessa kysymyksessä, korjaus/selvitystoimenpiteitä.

Sekä suunnitteluvaiheessa että toteutusvaiheessa voi ilmetä seikkoja, jotka aiheuttavat suunnitelman muokkaamistarpeen.

Tilintarkastuksen toteutus olennaisuuden lisäksi on hankkia tilintarkastusevidenssiä riittävä määrä tilintarkastuskertomukseen vaikuttavien johtopäätöskien tueksi. Evidenssi sisältää sekä tarkastettavan yhtiön tilinpäätöksen muodostamiseen liittyvät kirjanpidon materiaalit että muualta hankitut materiaalit. Olennaisia muualta kuin kirjanpidosta hankittuja materiaaleja ovat esimerkiksi kokouspöytäkirjat ja kolmansien osapuolten vahvistukset unohtamatta tilintarkastajan itsensä luomaa aineistoa, esimerkiksi havainnointeja, kontrollitestauksia ja haastatteluja.

Kaikkia hankittuja tilintarkastusevidenssejä on arvioitava olennaisuuden kautta:

- Oikeellisuus
- Täydellisyys
- Totuudenmukaisuus
- Luotettavuus
- Relevanttius
- Ulkoisen asiantuntijan tarkoituksenmukaisuus

Tämän lisäksi evidenssejä on vertailtava keskenään ja suhteessa kokonaisuuteen, jotta kyetään havaitsemaan mahdolliset ristiriidat ja/tai yhteisvaikutukset. (ISA 500.)

Evidenssistä merkittävä osa on tilinpäätöksen luonteen vuoksi kerättävissä analyttisin toimenpitein. Toimenpiteet yleensä ovat erilaisten taloudellisten tietojen täsmäyttämistä ja vertailua sekä niiden muodostumisen tai muutoksien ketjujen tarkastelua. (ISA 520) Analyttiset toimenpiteet tuottavat sekä evidenssiä itseään että toisia tuloksia tukevaa evidenssiä niin suunnittelu, tarkastus kuin johtopäätöskien tekemisen vaiheissa (Laine 2023).

On huomattava, että varsinaisen tilintarkastustyön missä vaiheessa vain, sekä myös suunnitteluvaiheessa, voi löydetty tai saatu evidenssi aiheuttaa tarpeen muuttaa suunnitelmia, painopisteitä, työmenetelmiä tai jopa keskeyttää työn, jos ilmenee että saadun materiaalin perusteella ei voida saavuttaa riittävää varmuutta kertomuksen antamiseksi.

Tilintarkastuksen dokumentointi ISA 230

Yksinkertaisuudessaan dokumentoinnin pitää sisältää johtopäätökseen liittyvät perustelut ja näiden perusteluiden tueksi kerätty tilintarkastusevidenssi. Dokumentaation pitää olla oikea-aikainen eli ajantasainen ja aukoton sekä rakennettu siten että ammattitaitoinen tilintarkastaja kykenee luomaan käsityksen suoritettujen toimenpiteiden luonteesta, ajoituksesta ja laajuudesta, sekä tuloksista ja niihin liittyvästä evidenssistä sekä mahdollisista tarkastuksen aikana esiin tulleiden merkittävien seikkojen ja muiden johtopäätöksiin vaikuttavien seikkojen perusteista. (ISA 230.)

Tarkastustyön edetessä tarkastusevidenssit tallennetaan erityiseen tilintarkastuskansioon, joka voi olla sähköinen, paperinen tai näiden yhdistelmä. Nykyisin sähköinen ratkaisu monessa asiassa tilintarkastuksen lisäksi alkaa olemaan lähtökohta, erityisesti covid-epidemian tähden.

Tilintarkastajan tulee tallettaa kaikki olennainen evidenssi em. kansioon, enemmän liikaa kuin liian vähän. Tarkastustyön loppuvaiheessa, jos todetaan, että työn edetessä ei ole ilmaantunut enää seikkoja, mitkä aiheuttaisivat tarpeen hankkia lisää evidenssiä, voidaan materiaalia arvioida kokonaisuutena ja olennaisuuden kautta, millä laajuudella tarvitsee dokumentoida, jotta audit-trail ja perustelut johtopäätöksiin kertomukselle ovat riittävät.

Tilintarkastuskansio on suljettava viimeistään 60 vuorokauden kuluessa tilinpäätöskertomuksen allekirjoittamisesta, jonka jälkeen, jos tulee tarve lisätä tai muuttaa dokumentaatiota, on sen ajankohta, tekijä ja perusteltu syy kirjattava kansion dokumentteihin.

Usein dokumentointi jää ikään kuin tarkastustyön jalkoihin. Esimerkiksi erilaisten tarkastusohjelmien ja liitännäisten käytön yleistyessä varsinainen dokumentointi saattaa jäädä jopa tekemättä. Esimerkiksi täsmätykset, jos niissä ei ole mitään huomauttamista, sen asian kirjaaminen on yhtä tärkeää, kuin huomioiden kirjaaminen. Tämä sen vuoksi, että voidaan todeta täsmätykset tehdyn. Yhdenmukaistaminen voisi luoda vielä enemmän ja laajemmin pohjaa automaatioille, jotka voisivat luoda dokumentaation automaattisesti asioista, missä ei ole huomauttamista.

Tilintarkastusmerkintä ja tilintarkastuskertomuskertomus

Tilintarkastusmerkintä tehdään tilinpäätökseen, kun tilintarkastus on tehty. Tällä merkinnällä ilmaistaan kantaa ottamatta, että allekirjoittanut tilintarkastaja on merkityllä päivämäärällä suorittanut tilintarkastuksen tähän tilinpäätökseen ja että tarkastuksesta on annettu tilintarkastuskertomus. (Tilintarkastuslaki 1141/2015, 3 Luku, 4§.)

Tilintarkastuskertomuksia on käytännössä neljä eri tyyppiä (Tilintarkastuslaki 1141/2015, 3 Luku, 5§):

- Vakiomuotoinen ei sisällä mitään esille tuotavia seikkoja, johon yhtiökokous tai tilinpäätöksen loppukäyttäjän pitäisi kiinnittää huomiota. Nimensä mukaisesti vakioitu malli, jolla ilmaistaan, että tilintarkastus on tehty sovellettavien säännösten mukaan.
- Varauman sisältävä lausunto annetaan, jos hankitun evidenssin mukaan tilinpäätökseen voi sisältyä olennaisia, mutta ei laajalle ulottuvia virheellisyyksiä, tai tilintarkastaja ei ole lausuntonsa perustaksi saanut hankittua riittävää aineistoa ja jonka seurauksena tilinpäätöksessä voi olla olennaisen mutta ei laajalle ulottuva virheellisyys. Varaumaan johtavista asioista pitää olla riittävä selvitys.
- Kielteinen lausunto annetaan, jos johtopäätöksenä on että tilinpäätös sisältää virheellisyyksiä, joiden vaikutukset ovat sekä olennaisia että laajalle ulottuvia. Tästä myös oltava riittävät perustelut.
- Lausunnon antamatta jättäminenkin pitää olla mainittu tilintarkastuskertomuksessa. Tämä tapahtuu, jos tilintarkastaja ei saa hankittua riittävästi tarkastukseen soveltuvaa evidenssiä.

Muu mahdollinen aineisto

Tilintarkastaja voi antaa lisätietoja asiakasyhteisölle tilintarkastuspöytäkirjassa, -muistiossa tai suullisesti. Tilintarkastuspöytäkirja on vapaamuotoinen, sisältäen mahdollisia huomioitava seikkoja, joita ei tilintarkastuskertomuksessa ole mainittu. Kun pöytäkirja on annettu yhteisölle, se pitäisi käsitellä viipymättä yhteisön johdossa ja tallettaa luotettavalla tavalla. (Tilintarkastuslaki 3 Luku, 7§.)

Tilintarkastaja voi myös tarkastustyön yhteydessä laatia tilintarkastusmuistioita tai antaa suullisia raportteja asioista, mitkä eivät edellytä virallisia toimenpiteitä, mutta ovat tilintarkastajan harkinnan mukaan hyvä yhteisön huomioida.

5 Haastattelut

5.1 Haastattelujen leveys ja syvyys

Tilintarkastustyössä tehokkuus on edellytys kannattavalle toiminnalle. Tehokkuus ei kuitenkaan saa heikentää laatua. Yhdenmukaistamisella voidaan molempia parantaa siten, että hyödyn saa myös muut kuin tilintarkastajat tai toiminnantarkastajat. Tilinpäätös on pääosassa työssä, mutta koska tilintarkastettu tilinpäätös on vaatimuksena lähes kaikissa asunto-osakeyhtiöissä, näen tilintarkastajan roolin suurena prosessin kehittämässä oikeaan suuntaan. Tämän vuoksi haastateltaviksi valikoitui ammattilaisia tilinpäätöksen muodostamisesta tilintarkastamiseen ja myös hyödyntämiseen. Haastateltavia on sekä tiimeistä joissa suoritetaan eri tasoisia tehtäviä, että yksilöitä, jotka suorittavat esimerkiksi tilintarkastuksen alusta loppuun itse.

Haastatteluita suoritettiin yhteensä kymmenen kappaletta loppukesän ja alkusyksyn 2022 aikana. Haastatteluiden kestot olivat noin tunnin. Kaikki haastattelut taltioitiin ja litteroitiin. Tekstejä muokattiin vain automaattisen litteroinnin tuottamien virheiden poiston verran, jotta autenttisuus ja kokonaiskuva säilyisi mahdollisimman hyvin. Haastateltavista seitsemän on suuren tilintarkastusyhteisön palveluksessa, yksi on itsenäinen tilintarkastaja, yksi kiinteistöalan kirjanpitäjä ja yksi isännöitsijä. Tilintarkastusyhteisön työntekijöitä oli haastatteluissa edustettuina tilintarkastajista avustajiin ja myös IT-osaaja oli mukana. Kaikilla haastateltavilla oli useamman vuoden kokemus työtehtävistään yleensä ja vahva kokemus myös erityisesti asunto-osakeyhtiöiden parissa toimimisesta.

Haastattelut pyrittiin suorittamaan siten, että haastattelija ei ohjailisi tuloksien luonnetta, että haastateltava voisi vapaasti kertoa työstään. Tämä ei toteutunut täydellisesti, johtuen haastattelijan kokemattomuudesta. Vastaukset eivät kuitenkaan ole luonteeltaan muokattuja, vaan mielestäni niistä löytyy yhtenevä käsitys tähän tutkimukseen.

Haastattelujen kuluessa vahvistui käsitys, että enemmällä haastatteluilla ei päästäisi muuhun lopputulokseen, tosin haastateltavia olisi voinut olla myös muilta liitännäisiltä alueilta, kuten esimerkiksi PRH:sta ja ohjelmistotaloista.

5.2 Haastattelun kysymykset

Koska tavoitteena oli rakentaa haastattelu siten, että keskustelunomaisesti haastateltava kertoisi aiheesta ilman haastattelijan johdattelua, kysymyksiä ei ollut alun perin montaa kappaletta. Kaikkia kysymyksiä ei välttämättä varsinaisesti edes esitetty, mikäli muuten tuli riittävästi tietoa. Kysymyksiä ei myöskään esitetty juuri tässä järjestyksessä vaan pyrittiin luontevasti siirtymään aiheesta toiseen.

- Minkälainen prosessi asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen tilintarkastus on työssäsi?
 - Toimi keskustelun avauksena, pyrittiin selvittämään, mitä haastateltava tekee, miten ja millaisissa olosuhteissa.
- Miten koet prosessissa muodostuvan datan oikeellisuuden/hyödynnettävyyden/vertailtavuuden?
 - Pohdittiin, onko prosessissa muodostuvat tulos aina riittävän oikeaa ja kuinka helposti sitä voidaan hyödyntää esimerkiksi asunnon ostajan näkökulmasta.
- Tilinpäätöksen muodostumisprosessi ja sen tilintarkastusprosessi. Miten näet prosessin kehityksen nykytilan työsi kannalta?
 - Pyrittiin miettimään, onko kehitystä tapahtunut, tapahtumassa vai minkäläinen kuva haastateltavalla on oman työnsä kannalta yleiseen kehitykseen.
- Miten näette yhteiskunnan roolin yhdenmukaistamisen prosessin kehittämisessä?
 - Keskusteltiin, kenen vastuulla yhdenmukaistamisen johtaminen on, jos sellaista tarvitaan.

Nämä kysymykset olivat pohjana keskusteluille, eivät siis välttämättä suoria kysymyksiä haastatelluille. Eri työtehtävissä olevien haastattelut tietenkin erosivat toisistaan, koska painotus oli erilainen.

5.3 Haastatteluiden tulos

Kaikista haastatteluista kävi ilmi, että asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen ympärillä tehdään paljon manuaalista työtä. Tämä ei tullut yllätyksenä, koska tilintarkastus vaatii yllättävän paljon yksilön ammatillisen harkinnan käyttöä. Yllättävää oli se, kuinka paljon manuaalisesti tehdään töitä numeroiden täsmäytysten parissa, joka voitaisiin helposti automatisoida. Mutta tätä mahdollisuutta ei aina katsottu tarpeelliseksi.

Automaatiot ja automatisoinnit eivät olleet kovin tuttuja prosesseja kaikille haastatelluille. Koneoppiminen käsitteenä tai käytännön sovellukset vielä vähemmän. Tämä mahdollisesti aiheutti pientä laskua yhdenmukaistamisen tarpeellisuuteen, koska tavallaan ei osattu katsoa eteenpäin riittävän selkeästi. Nykyiset työtehtävien toimintatavat nähtiin riittävän tehokkaiksi muutamissa haastatteluissa, mutta samoissa tapauksissa saatiin vaikutelma, että haastateltu ei ymmärtänyt kaikkia yhdenmukaistamisen tuottamia mahdollisuuksia.

Yksi suurimmista haasteista ja työllistävästä vaikutuksesta nähtiin kautta linjan informaation siirrossa. Hämmästyttävän paljon työtä joudutaan tekemään jo pelkästään siinä, että saataisiin täydellinen ja ehjä tilinpäätösaineisto asiakkaalta tilintarkastukseen. Yhtenä esimerkkinä nostan tilinpäätöksen muokkaamisen sen muodostamisen jälkeen verrattuna sen

uudelleen muodostamiseen, mikä olisi oikeampi ratkaisu. Toinen hyvin yleinen esimerkki on toimintakertomuksen ja liitetietojen vastaamattomuus ja/tai puutteet tilinpäätökseen nähden. Kolmantena kokouspöytäkirjojen puuttuminen, vaillinaisuus ja/tai vastaamattomuus tilinpäätökseen.

Se, mikä nousi haastattelusta hälyttäväksi tekijäksi, oli nimenomaan käytössä olevan ohjelmiston hyödyntämättömyys useissa tapauksissa. Ohjelmissa nykyisin on automatisoitu tilinpäätöksen muodostaminen, eli kun kaudet suljetaan, siitä saadaan muodostettua melko yksinkertaisesti eri laajuisia tilinpäätösmateriaaleja. Kun sitten huomataan virheitä tai muuten joudutaan/halutaan tehdä korjauksia, niitä tehdään tilinpäätökseen, jolloin mahdollinen virhe tai muu korjattava asia jää elämään ohjelman sisään. Oikeampi tapa olisi korjata asia ohjelman sisällä ja ajaa tarvittaessa uusi tilinpäätös.

Näistä asioista lähemmin keskusteltaessa yhdenmukaistamiselle nähtiin jonkin verran tarvetta, kun haastattelussa nostettiin esille yhdenmukaistamisen tuoma mahdollisuus tehdä kohtuullisen helposti automaatioita, joiden avulla nämä aiemmin mainitut asiat voisi tarkistaa lähes täydellisesti koneellisesti. Mutta samalla kävi ilmi, että kehitysmahdollisuuksista oli yllättävän vähän tietoisuutta.

Yhteiskunnallinen vastuu jäi haastatteluissa pääasiassa selvittämättä. Joidenkin mielestä vastuu olisi sääntelyn tekijöillä, joidenkin mielestä ohjelmistotaloilla. Vapaiden markkinoiden syy-yhteys yhdenmukaistamisen hankaluudelle mielipiteenä ei herättänyt vahvoja tunteita. Pääasiassa oltiin samaa mieltä, mutta haastatteluista ei välittynyt selkeää tunnetta, että asialle pitäisi tehdä jotain.

Yhteenvetona haastatteluista voidaan sanoa, että kehitystä halutaan, joskin varovaisesti. Yhdenmukaistamiselle ei nähty niin suurta merkitystä, kuin tutkimusta aloittaessani odotin, mutta se nähtiin kuitenkin täysin positiivisena asiana ja osittain myös haluttuna asiana. Tarkempia vastauksia voisi saada strukturoidummalla kysymyshaastattelulla, joka keskittyisi enemmän nimenomaan yhdenmukaistamiseen.

6 Yhteenveto

6.1 As Oy:n tilintarkastuksen nykytilanne

Kaikista haastatteluista käy selkeästi ilmi, että tilintarkastus on kirjanpidon ja muun taloudellisen kontrollin kanssa murroksessa. Asunto-osakeyhtiöiden kirjanpidossa, isännöinnissä ja sitä myöten myös tilintarkastuksessa on edustettuna käytännössä koko teknologian kehityksen kaari suurin piirtein 90-luvulta tähän päivään. Töistä tehdään enemmän tai vähemmän paperisen dokumentaation varassa, vaikka mahdollisuuksia olisi jo täysin paperitomaan ja jopa lähes täysin automatisoituun dokumentointiin.

Tilintarkastuksessa pitää huomioida tarkastettavien kohteiden vapaus tuottaa säädösten ja määräysten puitteissa vapaavalintaista muotoa olevaa materiaalia, sekä eri ohjelmistojen samanlainen vapaus. Tämä aiheuttaa sen, että tiedollisesti samansisältöiset tilinpäätösmaateriaalit voivat ulkonäöllisesti sekä muodollisesti (sähköinen/paperi, datan tyypit) poiketa toisistaan jopa sadoilla tavoilla. Tähän ei juuri apua tuo asunto-osakeyhtiöiden tarkempi sääntely, koska sääntely koskee pääasiassa annettua tietoa, ei sen muotoa. Muutamia poikkeuksia toki on, esimerkiksi tulos/tase rakenne osittain, tosin tähänkin annetaan liikkumavaraa kirjanpitoasetuksen mukaan kaavan valinnassa.

Tilintarkastuksen suunnittelu on erittäin tärkeä ja kohtuullisen iso vaihe tilintarkastuksessa. Suunnittelussa pyritään löytämään yrityksestä ne olennaisen riskin alueet, mihin keskitytään. Ammatillista harkintaa ja todennäköisyyslaskentaa käytetään edelleen paljon.

Valinnanvapaus on johtanut siihen, että erityisesti kirjanpidossa on kasvavassa määrin markkinoitu koneoppimista, jolla on pyritty automatisoimaan prosesseja. Kuitenkin koneoppimisessa on aina jonkinlainen riski virheestä, jonka vuoksi koetin sitä haastaa haastatteluissa. Koneoppiminen tilintarkastuksessa lisää olennaisen virheen riskiä. Haastatteluissa kävi kuitenkin ilmi, että koneoppiminen on ilmeisesti vielä kohtuullisen tuntematon käsite ainakin tilintarkastuksen puolella, eikä sitä ilmeisesti ainakaan toistaiseksi kovinkaan paljoa käytetä asunto-osakeyhtiöiden kirjanpidossa tai tilintarkastuksessa.

Valinnanvapauden takia luotettavimmat, helpommat toteuttaa ja yksinkertaisemmat automaatiot ovat käytännössä mahdottomia toteuttaa. Poikkeuksena ketjujen tai konsernien sisällä, jolloin on mahdollisuus, että käytetään hyvin pientä lukumäärää eri datatyyppisiä, jolloin niiden väliset ja sisäiset automaatiot ovat toteutettavissa.

Kehityksen tilanne vaikuttaisi haastatteluiden mukaan olevan sellainen, että tilausta olisi automaatioille, manuaalista työtä tehdään paljon läpi koko prosessin kirjanpidosta

tilintarkastukseen. Oletuksistani poikkeavaa oli tiedon vähäisyys ja se että toimijat eri prosessin vaiheissa eivät aina osanneet sanoa, mitä pitäisi tarkalleen tehdä.

6.2 Standardisointi

Tämän työn tarkoitus oli selvittää asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksen yhdenmukaistamisen tilannetta ja automatisoinnin mahdollisuuksia. Jälkimmäinen osa törmäsi heti alusta lähtien koko talouden prosessien kattavaan ongelmaan, eli markkinanvapauteen. Yhteiskunta ei käytännössä säätele tuotettavan informaation muotoa, pelkästään sisältöä. Sääntely on hyvin hajallaan eri kokoelmissa (lait, asetukset, standardit, ohjeet, ym.), ne ovat vastavoimina toisilleen, vaikuttavat ristiin ja erityisesti niiden muuttaminen on hidassessi.

Standardisointi on aivan alkutekijöissään, vaikka tahtotilaa on PRH:sta lähtien. Markkinanvapaus on kuitenkin niin voimakas oikeus, että käytännössä ilman säädöksiä tehtyjä määräyksiä, on mahdotonta pakottaa eri toimijoita tuottamaan tiettytyyppistä dataa.

Kun mahdollisuuksia olisi jo nyt implementoida todella paljon ja tehokkaasti erilaisia automaatioita, niin kuitenkin yhä on täysin luvallista tuottaa esimerkiksi tilinpäätös pelkästään paperiversiona. Kehityksen eri asteet samassa ajassa tulivat melko hyvin haastatteluissa esiin.

Datana saatava materiaali käsittää nykyisin pääasiassa kaksi pääalajia, Excel-muotoiset ja Adobe Acrobat, eli PDF-muotoiset datat. Mutta näidenkin sisällä on erilaisia variaatioita sekä tyyppissä että erityisesti rakenteessa. Yhdenmukaisuus on vielä todella kaukana.

6.2.1 Tilinpäätöksen standardisointi

Aiemmin tilinpäätöksen rakenteessa käsittelemäni olennaisuuden periaate on hyvä ajatus helpotuksesta pienimpiä yrityksiä kohtaan, mutta karhunpalvelus katsottaessa kehitystä yhdenmukaistamisen kannalta. Olennaisuuden periaate antaa mahdollisuuden harkinnanvaraaseen tietojen esittämiseen siten, että kokonaisuudessaan esitetään riittävät ja riittävän oikeat tiedot. Tämä vain lisää tilinpäätöksien muotojen varianssia ja on tällöin yhdenmukaistamisen ja sen kautta automaatioiden esteenä.

Tämän vastapainona on onneksi Kirjanpitoasetuksen 9§:n (1339/1997) sisältöpainotteisuus, mikä ohjeistaa tarkempaan esitystapaan, mikäli oikean ja riittävän kuvan saamiseksi on tarpeen.

Nämä kaksi ovat esimerkkejä, miten sääntely ohjaa ylätasolla tilinpäätöksen muodostumista. Perusteluina kulkevat yrittäjien edun mukainen toiminta ja toisaalta

tilinpäätösinformaation luotettavuuden säilyminen. Mielestäni nämä ovat päteviä ja kohdallaan oikeita perusteluja, mutta kehityksen kannalta ehkä riittämättömiä. Haastatteluissa kävi yksiselitteisesti ilmi, että tilinpäätökset tarkastetaan numeerisesti edelleen lähes täysin manuaalisesti. Erilaisia projekteja on ollut mm. korkeakoulun yhteistyössä, sekä eri tasoilla tämän automatisoinniksi, mutta ne ovat joko epäonnistuneet tai sitten toistaiseksi saatu sovellettua vain pienelle joukolle yhteisöjä.

6.2.2 Toimintakertomus ja tase-erittely

Toimintakertomus on sanallinen versio yhteisön tilikauden ja välittömästi tilikautta seuraavan ajanjakson olennaisista tapahtumista. Tätä ei ole kaikkien pakko antaa, mutta jos se annetaan, on se annettava kokonaisuudessaan. Toimintakertomus ei ole varsinaisesti osa tilinpäätöstä vaan erillinen dokumentti, joka usein liitetään tilinpäätöksen yhteyteen.

Tase-erittely on myös tilinpäätökseen usein liitetty erillinen asiakirja, jossa kerrotaan eritellysti tarkemmin, kuinka taseen erät muodostuvat. Molemmat asiakirjat ovat tarkoitukseltaan tilinpäätöstä varmistavia ja selventäviä asiakirjoja. Tiivistelmä aiemmasta tilinpäätöksen rakenteesta.

Näissä dokumenteissa pitää myös esittää taseen ulkopuoliset järjestelyt, eli informaatiota, mitä ei ole tilinpäätöksessä, olennaisuus huomioiden. Näiden täsmäytys tehdään aina siten ulkopuolisiin dokumentteihin. Sääntely, kuten luvussa 3.5.4 kerroin, edellyttää kuitenkin oikean ja riittävän kuvan muodostamiseksi riittävän tiedon esittämistä.

Muotoa näille ei ole määrätty, vain tiedollisia määräyksiä. Käytännössä kuitenkin käytetään hyvin paljon tiettyjä fraaseja ja rakenteita yhtiöstä toiseen ja ohjelmistojenkin välillä. Haastatteluissa nousi muutamia kertoja esille haasteet ja manuaalisen työn määrä, kun toimintakertomusta ja tase-erittelyjä täsmäytetään tilinpäätökseen. Tekniikan olemassaolosta huolimatta muodon vapauden takia täsmäytykset tehdään edelleen pääasiassa manuaalisesti.

6.3 Yhdenmukaistamisen hyödyt

Standardisoimalla tilinpäätökset ja niihin olennaisesti liittyvät asiakirjat voitaisiin luoda pohja, jolle olisi mahdollista rakentaa helposti kehittyviä automaatioita, joiden tuloksena manuaalinen täsmäytys ja tarkastustyö vähenisi olennaisesti.

Tällöin voisi olla mahdollista kasvattaa numeeristen tietojen tarkastusta lähemmäksi 100 %:ia joka osaltaan pienentäisi tilintarkastusriskiä ja myös vapauttaisi resursseja muuhun tarkastustyöhön.

Hyvinä esimerkkeinä automaatioiden eduista toimii vastikelaskelmien nykyinen suuri virheiden määrä, joka poistuisi, kun työn tekisi automaatio, eli luvut siirtyisivät suoraan lähdemateriaaleista ja mahdollisesti jo tässä vaiheessa suoritettaisiin täsmäytyslaskelmia.

Myös esimerkiksi oman pääoman muutosten ilmoittaminen PRH:lle voisi sujua automaattisesti, kun data olisi standardoidussa muodossa, jolloin ilmoitukselle olisi mahdollista luoda automaatio. Ei tarvitsisi manuaalisesti kerätä aineistoa ja yhdistellä tietoja.

Usein myös talousarvio tehdään manuaalisesti, mutta yhdenmukaistamisen myötä sille voisi saada helposti pohjan muodostumaan edellisen kauden tilinpäätöksestä ja historiatiedoista voisi luoda suoraan trendejä, myös tilintarkastuksen näkökulmasta nousisi esiin vain tarkastelua vaativat kohdat.

Yhdenmukaistamisen myötä myös toimintakertomus voisi muuttua määrämuotoiseksi. Nyt jo on isolta osin määrätty, mitä siellä pitää kertoa, ja iso osa siitä on numeerista tietoa. Tästä tiedosta suuri osa voitaisiin automaattisesti muodostaa tilinpäätöksen ja liitetietojen avulla. Abstraktit kentät nousisivat aina tilintarkastuksessa esiin, sekä mahdolliset ristiriidat ja/tai puuttuvat kentät. Viimemainitut tietenkin jo tilinpäätöksen muodostamisen vaiheessa.

Kokonaisuutena yhdenmukaistamisessa tilintarkastuksessa olisi mahdollista välttää jopa kokonaan tilinpäätösten turha muokkaaminen, kun inhimilliset virheet olisi poistettu liki kokonaan. Teoriassa tilinpäätöksen muodostaminen ja tarkastaminen sujuisi jouheasti, kun voisi keskittyä tilinpäätöksen lukujen muodostumisen tarkasteluun, eikä niinkään itse tilinpäätökseen. Esimerkkinä korjaus/peruskorjaus laskut.

Tilintarkastuksen sujuvoittaminen voisi antaa mahdollisuuden laajentaa tilintarkastusvelvollisuuden koskemaan jopa kaikkia yrityksiä ja yhteisöjä. Tilintarkastuksen luonne voisi muuttua enemmän ohjaavaan suuntaan. Myöskin ajankohta voisi muuttua siten että se ei olisi niin tiukasti sidoksissa tilikauden päätökseen, vaan tilikaudella voisi suorittaa esimerkiksi kontrollien tarkastusta, kun aineistotarkastus nopeutuisi automaatioiden mukaan. Tilintarkastuksen resurssien käyttö pienenesi, jolloin sen kustannus voisi olla sopivampi myös esimerkiksi toiminimiyrittäjille.

Tärkeä hyöty olisi myös eri yhtiöiden välisen vertailun helpottaminen. Vertailua voisi tehdä jopa automaattisesti, kun rekisteröidyt tilinpäätökset olisivat riittävän samankaltaisia. Mutta kuluttaja voisi helpommin vertailla esimerkiksi asunto-osakkeen ostoaikeissa eri yhtiöitä ja niiden talouden lukuja, kun vertailutietoja ei tarvitsisi etsiä.

6.4 Empiirisen arvion toteutuminen

Syy tutkimuksen tekemiselle oli oletus, että teknistä kehitystä ei välttämättä hyödynnetä niin paljon kuin olisi tarve tai halu. Ajatus kehityksestä jälkeen jäämiseen johti pohtimaan myös keinoja, millä esimerkiksi automaatio saataisiin mahdollisimman helposti hyödynnettyä ja prosessista tehtyä tehokkaampi ja tarkempi. Teorian avaaminen vain vahvasti oletamaa.

Kuitenkin haastattelujen myötä tuli ilmi, että tarvetta ei välttämättä olekaan tai sitä ei tunnisteta. Ainakaan niin yksiselitteisesti. Haastatteluista kävi ilmi yksiselitteisesti, että manuaalista työtä tehdään yhä paljon, ja että datan luotettavuus ei ole aina hyvällä tasolla. Mutta työn tavoitteen ulkopuolelta tuotu keino ei sekään välttämättä saanut täysin varauksetonta vastausta.

Tässä kohtaa tavoitteita ei siis täysin saavutettu, koska automaatioiden implementointi vaikutti joko tuntemattomalta alueelta, tai sitä ei ymmärretty. Implementointia ei suorastaan vastustettu, mutta sen hyötyjä ei aina osattu nähdä. Tutkimuskysymykseen saatiin vastaus siltä osin, että käytännön työtä ja yhdenmukaistamisen vaihtoehtoja ei ole mahdollista yhdistää ilman että aiempaa enemmän informaatiota saataisiin suorittavalle portaalle jaettua. Toki implementointi voitaisiin suorittaa ylhäältä alaspäin, mutta olisi järkevämpää aloittaa implementointi nimenomaan tekijöiden kohdalta, jotka ovat lähimpänä prosessia, koska sieltä saataisiin tarve ja palaute mahdollisimman autenttisesti.

Lopullisena tavoitteena oli saada kiinnekohtia, joiden mukaan voidaan asuntoyhtiön tilinpäätös- ja tilintarkastusprosessia alkaa kehittämään kohti mahdollisimman tehokasta ja totuudenmukaista tulosta. Tämän suhteen työ saavutti tavoitteensa. Tutkimus on luotettava läpileikkaus edellä mainituista prosesseista, niiden teoriasta ja käytännöstäkin, mutta sidoryhmiä varsinkin yhteiskunnalliselta taholta jäi linkittämättä. Yhdenmukaistamisen tarpeiden perustelut ovat siis rajalliset, eivätkä kata kaikkia näkökulmia.

Lähteet

Airaksinen, O. 2020. Kannattaako pienyrityksen hankkia tilintarkastaja? Taloustaito.

Viitattu 22.6.2023. Saatavissa <https://www.taloustaito.fi/tyo-elake/kannattaako-pienyrityksen-hankkia-tilintarkastaja/#2f6f0bd6>

Ala-Prinkkilä, M. 2018. Mitä tietoja taloyhtiön talousarvioon kirjataan? Kiinteistömedia Oy.

Viitattu 13.9.2022. Saatavissa <https://www.kiinteistolehti.fi/mita-tietoja-taloyhtion-talousarvioon-kirjataan>

Arvonlisäverolaki 1501/1993

Asunto-Osakeyhtiölaki 1599/2009.

Colliander, T. 2021. Arvonkorotukset. Taloushallintoliitto. Viitattu 26.8.2022. Saatavissa

<https://tilisanomat.fi/kolumnit/lyhyesta-virsi-kaunis-kolumnit/arvonkorotukset>

Fredman, J., Kalliovaara, M., Lyytikäinen & J. 2021. Tilinpäätöksen sähköinen allekirjoitus – allekirjoita oikein. Taloushallintoliitto. Viitattu 8.7.2022. Saatavissa

<https://tilisanomat.fi/kirjanpito/tilinpaatoksen-sahkoinen-allekirjoitus-allekirjoita-oikein>

Hallituksen Esitys (24/2009)

Hallituksen esitys (89/2015)

Honkamäki, T. 2021. Taseen ulkopuoliset erät ja vastuut tilinpäätöksessä. Suomen

Tilintarkastajat ry. Viitattu 8.7.2022. Saatavissa <https://tilintarkastajat.fi/artikkelit/taseen-ulkopuoliset-erat-ja-vastuut-tilinpaatoksessa/>

IAASB. 2020. Kansainväliset tilintarkastusalan standardit: Kansainväliset

laadunvalvontaa, tilintarkastusta, yleisluonteista tarkastusta, muita varmennuspalveluja ja liitännäispalveluja koskevat standardit ja muut ohjeet 2020. IFAC. PDF-tiedosto.

Tilattavissa: <https://stakatemia.fi/tuote/kansainvaliset-tilintarkastusalan-standardit/?highlight=standardit>

IESBA. 2020. Kansainväliset eettiset säännöt tilintarkastusammattilaisille. ST-Akatemia Oy.

Kalliokoski, T. Rahastoida vai ei rahastoida, siinä vasta pulma... Kiinteistötahkola. Viitattu

29.8.2022. Saatavissa <https://kiinteistotahkola.fi/fi/rahastoinnit/>

Kananen, J. 2014. Laadullinen tutkimus opinnäytetyönä. Jyväskylän ammattikorkeakoulun kirjasto.

Karvonen, J. 2019. Uudet osakeyhtiöt voi perustaa ilman osakepääomaa. Kiinteistömedia Oy. Viitattu 24.8.2020. Saatavissa <https://www.kiinteistolehti.fi/uudet-osakeyhtiot-voi-perustaa-ilman-osakepaaomaa>

Kirjanpitoasetus 1339/1997.

Kirjapitolaki 1336/1997.

Kirjanpitolautakunta. 2017. Kirjanpitolautakunnan yleisohje Asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta 1.2.2017 Työ- ja Elinkeinoministeriö. Viitattu 4.6.2022. Saatavissa <https://kirjanpitolautakunta.fi/-/yleisohje-asunto-osakeyhtioiden-ja-muiden-keskinaisten-kiinteistoyhtioiden-kirjanpidosta-tilinpaatoksista-ja-toimintakertomuksesta-1-2-2017->

Kirjanpitolautakunta. 2009. Luotollisen shekkitilin käsittelystä asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöksissä ja toimintakertomuksissa. Työ- ja Elinkeinoministeriö. Viitattu 4.6.2022. Saatavissa <https://kirjanpitolautakunta.fi/en/-/luotollisen-shekkitilin-kasittelysta-asunto-osakeyhtioiden-tilinpaatoksissa-ja-toimintakertomuksis-1>

Kirjanpitolautakunta. 2007. Rahoituslaskelmien laatiminen. Työ- ja Elinkeinoministeriö. Viitattu 20.6.2022. Saatavissa <https://kirjanpitolautakunta.fi/-/rahoituslaskelman-laatiminen>

Kirjanpitolautakunta. 2006. Toimintakertomuksen laatiminen. Työ- ja Elinkeinoministeriö. Viitattu 8.7.2022. Saatavissa <https://kirjanpitolautakunta.fi/-/toimintakertomuksen-laatiminen>

Kovanen, A. 2020. Älykkään automaation mahdollisuudet, riskit ja haasteet sisäiselle tarkastukselle. Sisäiset tarkastajat ry / Oy Inrevisio Ab. Viitattu 27.5.2022. Saatavissa <https://theiia.fi/magazines/heinakuu-1-2020-alykkaan-automaation-mahdollisuudet-riskit-ja-haasteet-sisaiselle-tarkastukselle/>

KPMG Oy Ab, 2022. Riippumatonta näkökulmaa ja lisää läpinäkyvyyttä. Viitattu 19.11.2022. Saatavissa <https://home.kpmg/fi/fi/home/palvelut/tilintarkastus-ja-varmennuspalvelut/varmennuspalvelut.html>

Laine, R. 2023. Tilintarkastajan analyttiset toimenpiteet tilintarkastuksessa. Suomen tilintarkastajat Ry. Viitattu 22.6.2023. Saatavissa <https://tilintarkastajat.fi/artikkelit/tilintarkastajan-analyttiset-toimenpiteet-tilintarkastuksessa/>

Laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä 444/2017

Lakiasiantoimisto HP & HP Oy. 2021. Taloyhtiön pääomalaina ja osakepääoman alentaminen. Viitattu 25.8.2022. Saatavissa

<https://www.kiinteistoriitalakimies.fi/artikkelit/paaomalaina/>

Minilex Oy. 2022. Tilintarkastajan riippumattomuus. Viitattu 20.11.2022. Saatavissa

<https://www.minilex.fi/a/tilintarkastajan-riippumattomuus>

Osakeyhtiölaki 624/2006.

Patentti- ja rekisterihallitus. 2021. Tilintarkastuslautakunta 2.11.2021, Päätös

PRH/1007/100000/2021. Viitattu 27.5.2022. Saatavissa

https://www.prh.fi/fi/tilintarkastuslautakunta/ratkaisut_2021.html

Patentti- ja rekisterihallitus. 2018. Asunto-osakeyhtiön osakepääoman korottaminen.

Viitattu 25.8.2022. Saatavissa <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/asunto->

[osakeyhtio/muutosilmoitus/osakepaaoman_korottaminen.html](https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/asunto-osakeyhtio/muutosilmoitus/osakepaaoman_korottaminen.html)

Raitio, J & Ruuska, R. 2019. Yrittäjät: tilintarkastus on hyödyllistä, kommunikointia

toivotaan lisää. Suomen Tilintarkastajat Ry. Viitattu 19.11.2022. Saatavissa

<https://tilintarkastajat.fi/blogit/yrittajat-tilintarkastus-on-hyodyllista-kommunikointia-toivotaan-lisaa/>

Suomen Juristit Oy. Asunto-osakeyhtiön osakepääoma. Viitattu 25.8.2022. Saatavissa

<https://laki24.fi/asunto-osakeyhtion-osakepaaoma/>

Suomen Tilintarkastajat Ry. 2022. Hyvä tilintarkastustapa. Viitattu 19.11.2022. Saatavissa

<https://tilintarkastajat.fi/tilintarkastus/hyva-tilintarkastustapa/>

Suomen tilintarkastajat Ry. Kansainväliset tilintarkastusstandardit (ISA-standardit). Viitattu

27.5.2022. Saatavissa <https://tilintarkastajat.fi/tilintarkastus/hyva->

[tilintarkastustapa/kansainvaliset-tilintarkastusstandardit-isa-standardit/](https://tilintarkastajat.fi/tilintarkastus/hyva-tilintarkastustapa/kansainvaliset-tilintarkastusstandardit-isa-standardit/)

Suomisanakirja.fi. 2022. Pääoma. Viitattu 4.6.2022. Saatavissa:

<https://www.suomisanakirja.fi/search.php?search=p%C3%A4%C3%A4oma&sa=>

Taloushallintoliitto. 2022a. ESG- eli vastuullisuusraportointi. Viitattu 19.11.2022.

Saatavissa <https://taloushallintoliitto.fi/tietopankki/esg-eli-vastuullisuusraportointi/>

Taloushallintoliitto. 2022b. Tilinpäätös. Viitattu 8.7.2022. Saatavissa

<https://taloushallintoliitto.fi/tietopankki/kirjanpidon-abc/tilinpaatos/>

Tieteen termipankki. 2020. Säädytystyyppejä niiden sisällön perusteella. Viitattu

19.11.2022. Saatavissa

https://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:s%C3%A4%C3%A4d%C3%B6styypit/laajempi_kuvaus

Tikkanen, T. 2021. Millainen on asunto-osakeyhtiön hyvä toimintakertomus ja tilinpäätös? Taloushallintoliitto. Viitattu 18.9.2022. Saatavissa <https://tilisanomat.fi/kirjanpito/millainen-on-asunto-osakeyhtion-hyva-toimintakertomus-ja-tilinpaatos>

Tilintarkastusasetus 1379/1994.

Tilintarkastuslaki 1141/2015.

Tomperi, S. 2018. Tilintarkastus normeista käytäntöön. Keuruu: Edita.

Tomperi, S. 2020. Käytännön kirjanpito. Keuruu: Edita

Tomperi, S. 2019. Kehittyvä kirjanpitotaito. Keuruu: Edita.

Työ- ja elinkeinoministeriön asetus tilintarkastajan hyväksymisedellytyksistä 1442/2015

Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyritysten tilinpäätöksessä esitettävistä liitetiedoista 1753/2015.

Valtioneuvoston asetus tilintarkastuksesta 1377/2015

Verohallinto. 2021. Asunto-osakeyhtiön rahastoimien varojen tuloverotus. Viitattu 25.8.2022. Saatavissa <https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/verot-ja-maksut/taloyhtioiden-verotus/tuloverotus/asunto-osakeyhtion-rahastoimien-varojen-tuloverotus/>

Liite 1. Asunto-osakeyhtiön tuloslaskelmakaava

Punaisella on merkitty kirjanpitolautakunnan suosittelemat lisäykset kiinteistökaavaan.

Kiinteistön tuloslaskelmakaava

1. Kiinteistön tuotot

a) Vastikkeet

Hoitovastikkeet
Hankeosuussuoritukset
Kulutuserusteiset vastikkeet
Erityisvastikkeet
Rahastoidut vastikkeet

b) Vuokrat

c) Käyttökorvaukset

d) Muut kiinteistön tuotot

2. Luottotappiot ja oikaisuerät

3. Kiinteistön hoitokulut

a) Henkilöstökulut

b) Hallinto

c) Käyttö ja huolto

d) Ulkoalueiden hoito

e) Siivous

f) Lämmitys

g) Vesi ja jätevesi

h) Sähkö ja kaasu

i) Jätehuolto

j) Vahinkovakuutukset

k) Vuokrat

l) Kiinteistövero

m) Korjaukset

Saadut korvaukset

Saadut avustukset

Aktiivoinnit taseeseen

n) Muut hoitokulut

Oman käytön arvonlisävero

4. HOITOKATE

5. Poistot ja arvonalentumiset

a) Rakennuksista ja rakennelmista

b) Koneista ja kalustosta

c) Muista pitkävaikutteisista menoista

6. Rahoitustuotot ja -kulut

a) Osinkotuotot

b) Korkotuotot

c) Muut rahoitustuotot

Pääomavastikkeet

Rahastoidut vastikkeet

Lainausuussuoritukset

Asunto-osakeyhtiön tuloslaskelmakaava lisättyä kirjanpitolautakunnan suosituksilla (Muokattu Tomperi 2019)

Liite 2. Oman Pääoman kaava

OMA PÄÄOMA

Osakepääoma

Osakepääoma

Osakepääoman korotus

Rakennusrahasto

Arvonkorotusrahasto

Muut rahastot

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Vararahasto*

Lainanlyhennysrahasto

Perusparannusrahasto

Käyvän arvon rahasto

Muut rahastot

Edellisten tilikausien voitto (tappio)

Tilikauden voitto (tappio)

Kirjanpitolautakunnan suositus oman pääoman esittämisestä (Kirjanpitolautakunta 2017)