



Karelia-ammattikorkeakoulu  
Tradenomi (AMK), Liiketalous

# Asunto-osakeyhtiön tilintarkastus

Melisa Turunen

Opinnäytetyö, toukokuu 2025

[www.karelia.fi](http://www.karelia.fi)



**OPINNÄYTETYÖ**  
**Toukokuu 2025**  
**Liiketalouden koulutus**

Tikkarinne 9  
80200 JOENSUU  
+358 13 260 600 (vaihde)

Tekijä  
Melisa Turunen

Nimeke  
Asunto-osakeyhtiön tilintarkastus

**Tiivistelmä**

Tässä päiväkirjamuotoisessa opinnäytetyössä seurattiin kiinteistökirjanpitäjän ammatillista kehittymistä asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksessa. Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus vaatii laajaa osaamista eri osa-alueilla, jotka osittain ovat samat kuin kiinteistökirjanpidossa. Opinnäytetyön tavoitteena oli oman osaamisen lisääminen ja asiantuntijuuden kehittäminen asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksen suunnittelussa, toteutuksessa ja dokumentoinnissa.

Opinnäytetyön alussa kerrotaan opinnäytetyön taustasta ja tavoitteista sekä toimintaympäristöstä. Sen jälkeen kuvataan oman osaamisen nykytilanne ennen päiväkirjaraportoinnin aloittamista sekä raportointijaksolle asetetut kehittymistavoitteet. Sitten esitellään opinnäytetyön teoreettinen viitekehys. Oppimispäiväkirjaa kirjoitettiin 12 viikon ajan. Päiväkirjaraportoinnissa kuvataan kirjoittajan päivittäisiä työtehtäviä ja kehittymistä valituilla osa-alueilla. Viikkoanalyysseissa reflektoidaan viikon työtehtäviä teoreettiseen viitekehykseen perustuen ja siten osoitetaan oman ammatillisen osaamisen kehittyminen viikon aikana.

Opinnäytetyön lopputuloksena oli oman ammatillisen osaamisen kehittyminen asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Erityisesti kehittyi asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastukseen liittyvä substanssiosaaminen niin tilintarkastuksen suunnittelun kuin toteutuksenkin osalta. Lisäksi kirjoittajan asiantuntijuus asunto-osakeyhtiöiden kirjanpidon erityispiirteistä lisääntyi.

Kieli  
suomi

Sivuja 55  
Liitteet 1  
Liitesivumäärä 33

Asiasanat  
ammatillinen kehittyminen, asunto-osakeyhtiö, oppimispäiväkirja, tilintarkastus



**THESIS**  
**May 2025**  
**Degree Programme in Business Economics**

Tikkarinne 9  
80200 JOENSUU  
FINLAND  
+ 358 13 260 600 (switchboard)

Author  
Melisa Turunen

Title  
Audit of a Housing Company

**Abstract**

This diary-based thesis followed a real estate accountant's professional development in the auditing of housing companies. The auditing of housing companies requires extensive expertise in various areas, which are partly the same as in real estate accounting. The aim of the thesis was professional development in planning, executing and documenting the auditing of a housing company.

At the beginning of the thesis, the background and goals of the thesis and the operating environment are presented. After that the current state of one's own competence before starting the diary reporting and development goals set for the reporting period are described. Then the theoretical framework of the thesis is introduced. This thesis includes the diary which was written over a 12-week period. The diary reporting describes the author's daily work tasks and development in selected areas. Weekly analysis reflects on the week's work tasks based on the theoretical framework and thus demonstrates the development of one's own professional competence during the week.

The result of the thesis was the development of one's own professional competence in accordance with the set goals. In particular, the substantive competence related to the audit of housing companies developed, both in terms of planning and implementation of the audit. In addition, the author's expertise in the special features of accounting for housing companies increased.

Language  
Finnish

Pages 55  
Appendices 1  
Pages of Appendices 33

Keywords  
professional development, housing company, diary, auditing

# Sisältö

1	Johdanto .....	5
1.1	Opinnäytetyön tausta .....	5
1.2	Opinnäytetyön tavoite .....	5
1.3	Menetelmä .....	6
1.4	Keskeinen tietoperusta .....	6
1.5	Opinnäytetyön rakenne .....	7
2	Lähtötilanteen kuvaus .....	8
2.1	Toimintaympäristö .....	8
2.2	Työn ja tehtävien kuvaus .....	8
2.3	Sidosryhmät .....	9
2.4	Vuorovaikutus työpaikalla .....	11
2.5	Keskeiset käsitteet .....	12
3	Oman ammatillisen osaamisen nykytila ja kehittymisen tavoitteet .....	15
4	Kehittämiskohteiden teoreettinen viitekehys .....	16
4.1	Tilintarkastuksen tarkoitus .....	16
4.2	Tilintarkastuksen lainsäädäntö .....	17
4.3	Tilintarkastuksen suunnittelu .....	19
4.4	Tilintarkastuksen toteutus .....	20
5	Asunto-osakeyhtiön tilintarkastus .....	21
5.1	Asunto-osakeyhtiö ja muut kiinteistöyhtiöt .....	21
5.2	Asunto-osakeyhtiön tilintarkastajan valitseminen .....	23
5.3	Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen suunnittelu .....	24
5.4	Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen toteutus .....	25
6	Viikkoanalyysit 7.1.-31.3.2025 .....	28
6.1	Viikko 1 .....	28
6.2	Viikko 2 .....	30
6.3	Viikko 3 .....	32
6.4	Viikko 4 .....	33
6.5	Viikko 5 .....	34
6.6	Viikko 6 .....	35
6.7	Viikko 7 .....	37
6.8	Viikko 8 .....	39
6.9	Viikko 9 .....	41
6.10	Viikko 10 .....	42
6.11	Viikko 11 .....	44
6.12	Viikko 12 .....	45
7	Pohdinta .....	47
7.1	Kehittämiskohteiden analysointi .....	47
7.2	Opinnäytetyössä käytetyt menetelmät ja eettisyys .....	52
	Lähteet .....	54

## Liitteet

Liite 1 Päiväkirjaraportti

# 1 Johdanto

## 1.1 Opinnäytetyön tausta

Suomessa tilintarkastuksesta on säädetty lailla ja vain pienet yhteisöt ja säätiöt ovat vapautettuja tilintarkastuksesta. Tilintarkastusvelvollisuus koskee myös asunto-osakeyhtiöitä ja myös niiden kirjanpito, tilinpäätös toimintakertomuksineen sekä hallinto tulee tarkastaa. Pienienkin asunto-osakeyhtiöiden tulee valita tilintarkastaja, jos yhtiöjärjestys niin määrää. Laki mahdollistaa myös tietyissä tilanteissa toiminnantarkastajien käyttämisen tilintarkastajien sijaan. (Tomperi 2018, 6,9, 113–115.)

Tilintarkastuksen tarkoitus on lisätä tilinpäätöksen käyttäjien luottamusta tilinpäätökseen (Halonen & Steiner 2010, 13). Asunto-osakeyhtiöissä kirjanpidon ja tilinpäätöksen oikeellisuus korostuu, koska asunto on usein ihmisen elämän kallein ostos. Siksi onkin tärkeää, että tästä sijoituksesta huolehditaan hyvin ja, että asunto sitä kautta säilyttäisi arvonsa.

Työskentelen kiinteistökirjanpitäjänä ja toimenkuvaani kuuluu sijoittaja-asiakkaiden omistamien asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden kuukausittainen kirjanpito sekä tilinpäätösten ja veroilmoitusten laatiminen. Asiakasyritykseni kuuluvat kaikki konsernirakenteisiin ja tilintarkastuksen piiriin. Teen paljon yhteistyötä tilintarkastajien kanssa, koska kokonaisuudet ovat sen verran suuria, että useimmille yhtiöille tehdään myös välitilintarkastukset. Yhteistyöhön kuuluu muun muassa aineistojen ajantasainen toimittaminen sekä erilaiset selvitykset käytetyistä menetelmistä ja laskentaperiaatteista.

## 1.2 Opinnäytetyön tavoite

Työkokemukseni ja koulutukseni ansiosta pääsen tutustumaan asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastukseen työskentelemällä määräaikaisesti joensuulaisessa tilintarkastusyhteisössä. Työnkuvaani kuuluu asunto-

osakeyhtiöiden itsenäinen tilintarkastaminen niin, että tarkastustyöni käy läpi vielä tilintarkastuksen asiantuntija ennen kuin tarkastus menee päävastuulliselle tilintarkastajalle. Läpikäyjä tekee tarkastusta minun tekemiäni havaintojen pohjalta. Työ koostuu tilintarkastuksen suunnittelusta, toteutuksesta sekä dokumentoinnista.

Tavoitteenani on oppia toteuttamaan asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksen suunnittelu, toteutus ja dokumentointi. Opinnäytetyössäni seuraan ammatillista kehittymistäni ja tavoitteiden toteutumista päiväkirjamuotoisessa raportissa. Raportointijakso kestää 12 viikkoa 7.1.-31.1.2025 välisellä ajalla.

### **1.3 Menetelmä**

Opinnäytetyöni on päiväkirjamuotoinen raportointi, jossa seuraan ammatillista kehittymistäni asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksessa. Päiväkirjaraportointi perustuu 12 viikon aikana tekemiini havaintoihin omasta ammatillisesta kehityksestäni edellisessä luvussa kerrottujen teemojen pohjalta. Havainnoinnin tukena käytän opinnäytetyön aiheeseen liittyvää teoriaa, jonka esittelen luvussa neljä. Päiväkirjatyöskentelyssä analysoin työtehtäviäni ja oman osaamiseni kehittymistä niissä. Raportointiin sisältyy sekä päivä- että viikkoraportointia. Erityisesti viikkoraportoinnissa tuodaan esille kehittymistavoitteiden toteutumista (Karelia ammattikorkeakoulu 2025a). Päiväkirjatyöskentely on opinnollistamisen muoto, joka sopii jo työelämässä olevalle opiskelijalle (Karelia-ammattikorkeakoulu 2025b)

### **1.4 Keskeinen tietoperusta**

Asunto-osakeyhtiöiden kirjanpidosta säädetään asunto-osakeyhtiölaissa tai osakeyhtiölaissa riippuen yhtiömuodosta sekä yhtiöjärjestyksestä. Tässä opinnäytetyössä käsitellään nimenomaan asunto-osakeyhtiölakia noudattavia asunto-osakeyhtiöitä. Tilintarkastuksesta säädetään tilintarkastuslaissa sekä valtioneuvoston asetuksessa tilintarkastuksesta. Opinnäytetyöni

teoriaosuudessa hyödynnän Soile Tomperin Tilintarkastus: Normeista käytäntöön -teosta sekä Kaarina Halosen ja Maj-Lis Steinerin teosta Tilintarkastusprosessi käytännössä -teosta. Tomperin kirjassa käydään läpi tilintarkastuksen sääntelyä sekä varsinaisia tilintarkastustoimenpiteitä tuloslaskelman taseen erien kautta erittäin käytännön läheisesti. Lisäksi Tomperi käsittelee teoksessaan asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksen erityispiirteitä. Halosen ja Steinerin teoksessa pureudutaan syvälle tilintarkastuksen teoriaan. Opinnäytetyössäni hyödynnän myös Antti Suulamon Taloyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös -teosta, jossa on käyty kattavasti läpi asunto-osakeyhtiöiden kirjanpitoa erä erältä. Muita lähdeaineistoja täydentää Pasi Horsmanheimon ja Maj-Lis Steinerin Tilintarkastus – Asiakkaan opas -teos.

## **1.5 Opinnäytetyön rakenne**

Opinnäytetyössäni on seitsemän päälukua. Johdannossa käsittelen opinnäytetyön taustaa sekä tavoitteita. Lisäksi esittelen opinnäytetyön keskeisen tietoperustan ja rakenteen. Toisessa luvussa kerron toimintaympäristöstä ja sidosryhmistä sekä vuorovaikutuksesta työpaikalla. Toisessa luvussa avaan myös opinnäytetyössä käsitellyjä keskeisiä käsitteitä. Kolmannessa luvussa kuvaan tarkemmin oman ammatillisen osaamiseni nykytilaa ja asettamiani kehittymistavoitteita sekä työtehtäviäni tilintarkastustoimistossa. Neljännessä ja viidennessä luvussa tarkastelen asettamiani tavoitteita eri teorialähteiden kautta. Kuudes luku sisältää päiväkirjaraportoinnin viikkoanalyysit, joissa havainnoin omaa kehittymistäni asettamieni tavoitteiden kautta. Seitsemännessä luvussa pohdin kehittymistavoitteideni toteutumista ja kerron opinnäytetyössä käytetyistä menetelmistä sekä opinnäytetyön eettisyydestä. Päiväkirjaraportointi, jossa käsitellään päivittäisiä työtehtäviä ja oppimistilanteita, on opinnäytetyön liitteenä.

## 2 Lähtötilanteen kuvaus

### 2.1 Toimintaympäristö

Raportointijakson aikana työskentelen pohjoiskarjalaisessa tilintarkastustoimistossa. Tilintarkastustoimisto on toiminut alueella yli 30 vuotta ja on suurin itsenäinen tilintarkastusyhteisö alueella. Suurimpia kilpailijoita ovat muun muassa Ernst & Young Oy ja KPMG Oy.

Yrityksen tarjoamiin tilintarkastuspalveluihin kuuluu lakisääteisen tilintarkastuksen lisäksi eritystilintarkastukset, erilaiset todistukset, lausunnot ja hanketarkastukset sekä vastuullisuustarkastukset. Asiakaskunta koostuu pienistä ja keskisuurista liikeyrityksistä sekä asunto-osakeyhtiöistä. Yhteisössä tehdään noin 400 asunto-osakeyhtiön tilintarkastusta vuosittain. Henkilökunta koostuu 14 vakituisesta työntekijästä, joista tilintarkastajia on viisi ja loput ovat tilintarkastuksen asiantuntijoita. Lisäksi yritys työllistää vuosittain 2–4 kausityöntekijää kevään ruuhkahuipun aikana.

### 2.2 Työn ja tehtävien kuvaus

Työnkuvaani kuuluu asunto-osakeyhtiöiden alustava tilintarkastus. Työ alkaa siitä, kun tiimiassistentti lisää minulle kalenteriin tarkastettavan yhtiön tiedot. Tehtäviini kuuluu aineiston poimiminen kunkin asiakkaan järjestelmästä sekä tallentaminen haluttuun muotoon. Teen aineistolle alkutäsmäytykset ja aloitan tilintarkastustyön toteuttamisen Stanssi-työkirjalle. Työkirjaan kuuluu kirjaaminen suunnitteluvaiheesta ja toteutusvaiheesta. Tarkastuksen edetessä tarkastustyötä dokumentoidaan ulkoisille työpapereille. Kirjaan ylös erilliselle työpaperille eteen tulevat lisätarkastusta vaativat asiat. Asiasta riippuen teen lisätarkastuksia itse tai sitten läpikäyjä tekee lisätarkastuksia minun huomioideni perusteella. Toimitan läpikäyjälle listan huomioistani ja varmistan, että aineistokansio on ajan tasalla eikä sisällä mitään ylimääräistä. Tarpeen mukaan olen yhteydessä asiakasyrityksiin puuttuvista aineistoista.

Aineiston poimiminen eri järjestelmistä vaatii teknistä osaamista, koska ohjelmistot ovat erilaisia. Aikataulut ovat kiireisiä, joten aineistot on hyvä saada poimittua nopeasti. Stanssi-työkirja on Excel pohjainen, joten Excelin käyttö pitää hallita. Tilinpäätösten ja siihen kuuluvien materiaalien tulkitseminen vaatii vahvaa substanssiosaamista kirjanpidosta. Tilinpäätöksiä tarkastettaessa tulee tietää mitä tilinpäätökseen kuuluu, ja mitkä ovat liitetietojen tai toimintakertomuksen minimivaatimukset. Kirjausten oikeellisuuden tarkastamisessa tarvitaan kirjanpitolain sekä asunto-osakeyhtiölain tuntemista. Lisäksi aineistojen keskenään täsmäyttäminen vaatii tarkkuutta. Hallinnon tarkastamisessa tulee tuntea asunto-osakeyhtiölakia sekä ymmärtää yhtiöjärjestyksen vaikutus asunto-osakeyhtiön tarkastukselle. Lisäksi tulee olla tietoinen tilintarkastusta ohjaavasta sääntelystä. Työ vaatii tarkkuutta ja monien lakien ja säännösten tuntemista ja soveltamista. Ohjelmistot ovat pääosin englanninkielisiä, joten englannin kielentaitoa tarvitaan myös.

### **2.3 Sidosryhmät**

Tilintarkastusyhteisön sidosryhmät voidaan jakaa sisäisiin ja ulkoisiin sidosryhmiin. Työskentelen niin sanotussa talotiimissä tehden asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksia. Kaikkein läheisin sidosryhmäni on talotiimin tilintarkastuksen asiantuntijat eli tarkastustyöni läpikäyjät. Heiltä saan ensisijaisesti apua, kun eteeni tulee minulle uusia tilanteita, joista en vielä selviä itsenäisesti. Sisäisen sidosryhmään kuuluu myös päävastuulliset tilintarkastajat, jotka tekevät lopullisen tarkastuksen sekä heidän lisäksi muut yhteisön jäsenet, jotka eivät tee asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksia. Sisäiseen sidosryhmään kuuluu myös tiimiassistentti, joka jakaa työt ja hoitaa muun muassa työaikakirjauksia ja palkanmaksua.

Ulkoisia sidosryhmiä ovat asiakasyritykset sekä heidän kirjanpitotiiminsä, joka on yleensä tilitoimisto. Asunto-osakeyhtiöiden kannalta sidosryhmä on isännöintitoimisto ja isännöintitoimiston kirjanpitäjä. Isännöitsijä toimittaa tiedon tilinpäätöksen valmistumisesta tiimiassistentille, joka jakaa työn

tarkastettavaksi. Jos tilintarkastajan täytyy pyytää lisää aineistoa, pyydetään aineisto joko kirjanpitäjältä tai isännöitsijältä. Asunto-osakeyhtiöissä tärkeä sidosryhmä on asunto-osakkeiden omistajat, joiden etua ja yhdenvertaista kohtelua tilintarkastuksella pyritään varmentamaan. Tilinpäätösinformaation luotettavuus on tärkeää myös sijoittajille, rahoittajille ja tavarantoimittajille. Asunto-osakeyhtiöt tarvitsevat yleensä jossain kohtaa isojakin remonttilainoja rahoituslaitoksilta. On tärkeää, että rahoituslaitokset sekä tavarantoimittajat eli urakoitsijat, voivat varmistaa asunto-osakeyhtiön taloudellisen aseman ennen sitoutumistaan sopimukseen. Keskeneneräisissä kohteissa sidosryhmiä ovat myös rakennuttajat.

Muita ulkoisia sidosryhmiä on Patentti- ja Rekisterihallitus ja sen alaisuudessa toimiva Tilintarkastusvalvonta, jonka tehtävänä on yleinen tilintarkastuksen ohjaus ja kehittäminen sekä laadunvalvonta laaduntarkastuksilla (Patentti- ja rekisterihallitus 2025). Suomen Tilintarkastajat ry on tilintarkastajien oma yhdistys, joka kouluttaa ja tiedottaa jäseniään. Suomen Tilintarkastajat ry:n kautta jäsenet saavat käyttöönsä monipuolisesti alan kirjallisuutta ja voivat ostaa Stanssi-työkalun, jonka pohjalta tarkastuksia suoritetaan. (Suomen Tilintarkastajat ry 2025a.)

Myös Verohallinto on kiinnostunut asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöksistä ja ovat siksi yksi ulkoinen sidosryhmä. Asunto-osakeyhtiöt ovat voittoa tavoittelemattomia yhtiöitä, joilla on laillisia tuloksen tasaamiskeinoja. Näiden käyttö tulee ottaa huomioon tilintarkastuksessa.



Kuvio 1. Sisäiset ja ulkoiset sidosryhmät asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksessa.

## 2.4 Vuorovaikutus työpaikalla

Työskentelemme toimistolla ollessamme avokonttorissa, jolloin viestintä on nopeaa kasvotusten tapahtuvaa. Toimistolla ei ole nimettyjä työpisteitä vaan jokainen varaa varauskalenterin kautta itselleen työpisteen. Teemme kuitenkin paljon etätöitä, jolloin viestintäkanava on Teams-ohjelma ja sähköposti. Sähköpostikalentereihin merkitään etäpäivät, jotta kaikki tietävät missä kukin työskentelee. Teamsilla lähinnä viestimme työpaikan sisäisiä asioita ja nopeita kysymyksiä kollegalle. Meillä on viikoittain viikkopalavereita, joissa vielä käydään yhteisesti läpi tärkeitä ajankohtaisia asioita.

Sähköpostilla viestimme tarkastusten kulusta. Teemme työtä tiimeinä, joten kaikki tiimin jäsenet tulee olla mukana viestittelyssä, jotta ajan tasainen tieto saavuttaa kaikki osalliset. Aloittavana tekijänä saan palautetta jokaisesta tarkastuksesta, joka on oppimisen kannalta todella tärkeää. Siinä hyvän vuorovaikutuksen merkitys korostuu. Koska olen aloittava tekijä tilintarkastusalalla, en juurikaan kommunikoi asiakkaiden suuntaan. Voin pyytää puuttuvia aineistoja, mutta muutoin viestinnän hoitavat kokeneemmat tilintarkastajat sekä tiimiassistentti, joka hoitaa toimiston yleisiä töitä.

Olen tottunut erilaisiin työyhteisöihin sekä etätyöskentelyyn. Teamsin ja muiden etäviestimien käyttö on minulle helppoa ja tuttua. Minun on myös helppoa kysyä neuvoa, kun olen epävarma jostakin asiasta.

## 2.5 Keskeiset käsitteet

**Ammatillisella harkinnalla** tarkoitetaan sitä, että tilintarkastajan tulee noudattaa tilintarkastustehtävissään **hyvää tilintarkastustapaa**. Hyvästä tilintarkastustavasta säädetään tilintarkastuslaissa ja se on tilintarkastajan toimintaa ohjaava normisto. (Halonen & Steiner 2010, 31.) Siihen liittyy olennaisesti myös tilintarkastajan ammattieettiset periaatteet. Tilintarkastajan tulee suorittaa tehtävänsä ammattitaitoisesti, rehellisesti, objektiivisesti sekä kriittisesti lakeja, yhtiöjärjestystä ja kansainvälisiä tilintarkastusstandardeja noudattaen. Siihen liittyy myös velvollisuus ammattitaidon ylläpitämiseen ja kehittämiseen. (Tomperi 2018, 21.) Ammattieettisiä periaatteita tulee noudattaa tilintarkastuslain mukaan kaikissa tilintarkastuslain soveltamisalaan kuuluvissa tehtävissä, niin lakisääteisissä kuin myös sopimukseen perustuvissa tehtävissä. (Horsmanheimo & Steiner 2017, 163).

**Havaitsemisriskin** suuruus riippuu tilintarkastuksen laajuudesta.

Tilintarkastustyön luonteen vuoksi, havaitsemisriskiä ei voida kokonaan poistaa. Tilintarkastuksen tarkoitus ei ole tarkistaa kaikkea aineistoa, vaan huolellisella suunnittelulla kohdentaa tarkistus niihin kohteisiin, joissa olennaisen virheellisyyden riski on suurin. Suunnittelun ja tilintarkastuksen tarkoitus on alentaa tilintarkastusriski hyväksyttävälle tasolle. (Tomperi 2018, 34.)

**ISA-standardit** ovat kansainvälisiä tilintarkastusstandardeja ja ne koskevat tilinpäätöksen tarkastuksia. ISA-standardit ohjaavat tilintarkastuksen suorittamista sekä dokumentointia. Tilintarkastuksessa tulee noudattaa kaikkia niitä ISA-standardeja, jotka ovat olennaisia kyseisessä tarkastuksessa. (Suomen Tilintarkastajat ry 2024.)

**Kohtuullisella varmuudella** tarkoitetaan sitä varmuuden määrää, johon tilintarkastuksessa pyritään. Täydelliseen varmuuteen ei ole mahdollista pyrkiä. ISA 200 -standardin mukaan tilintarkastuksessa tulee saada kohtuullinen varmuus siitä, että tilinpäätös on tehty olennaisin osin oikein. Kohtuulliseen varmuuteen päästään hankkimalla riittävä määrä tilintarkastusevidenssiä. (Halonen & Steiner 2010, 43.) Kohtuullisella varmuudella tarkoitetaan korkeaa varmuutta (Tomperi 2018, 8.)

**LCE-ISA-standardilla** tarkoitetaan yksinkertaisen yhteisön tilinpäätöksen tilintarkastusta. Jos yhteisö on standardin määrittelemällä tavalla yksinkertainen, voidaan ISA-standardien sijasta käyttää LCE-ISA-standardeja. LCE-ISA-standardin käyttö tilinpäätösten tarkastuksessa tulee pakolliseksi 15.12.2025 tai sen jälkeen alkavilta tilikausilta, mutta sen käyttö on mahdollista jo aiemmin. (Suomen Tilintarkastajat ry 2025b.)

**Olennaisen virheellisyyden riski** on jaettavissa kahteen eri riskiin; toimintariskiin ja kontrolliriskiin. Toimintariskillä tarkoitetaan liiketapahtumien lajin, tilin saldon tai tilinpäätöksessä esitettävän tiedon riskiä virheelle. Kontrolliriskillä taas tarkoitetaan sitä riskiä, että yhteisön sisäinen valvonta ei korjaa tai havaitse kyseistä virhettä, joka voi yksin tai yhdessä muiden virheellisyyksien kanssa antaa olennaisesti väärän kuvan yhteisön tilinpäätöksestä ja taloudellisesta tilanteesta. (Horsmanheimo & Steiner 2017, 240.)

**Olennaisuudella** tilintarkastuksessa tarkoitetaan sitä, että otetaan huomioon ja painotetaan tarkastuksessa tapahtumien ja tilien saldojen olennaisuutta. Olennaisuutta arvioidaan kokonaisuus huomioon ottaen. (Halonen & Steiner 2010, 45.) Tilintarkastusta suunniteltaessa otetaan huomioon, mitkä seikat voivat tehdä tilinpäätöksestä olennaisesti virheellisen. Olennaisesti virheellinen tilinpäätös antaisi virheellisen kuvan kirjanpitovelvollisen yhtiön toiminnasta ja taloudellisesta tilanteesta. Tilintarkastusta suunniteltaessa määritellään olennaisuusraja, joka ohjaa olennaisuuden määrittelyä tarkastuksessa. Riskien arviointi vaikuttaa siihen, mitä osa-alueita erityisesti tarkastetaan ja tarkastuksen laajuuteen. Olennaisuutta arvioidessa tulee ottaa huomioon myös

pienemmät virheellisydet, jotka yhteenlaskettuna voivat antaa virheellisen kuvan tilinpäätöksestä. Olennaisuuden arviointi perustuu tilintarkastajan ammatilliseen harkintaan. (Tomperi 2018, 34–35.)

**PDF-XChange Editor-ohjelmisto** on monipuolinen PDF-tiedostojen muokkaamiseen tarkoitettu työkalu. Tilintarkastuksessa ohjelmiston avulla voidaan yhdistää tai erotella tiedostoja. Lisäksi ohjelmisto mahdollistaa merkintöjen tekemisen dokumenteille, jolloin tarkastuksen toteuttaminen voidaan todentaa.

**Stanssi** on Suomen Tilintarkastajat ry:n kehittämä Excel-pohjainen työkalu tilintarkastukseen. Stanssin avulla toteuttamaan tilintarkastuksen hyvän tarkastustavan mukaisesti sekä toimii samalla tilintarkastusdokumenttina. (Suomen Tilintarkastajat ry 2025c.) Stanssissa on omat välilehdet suunnittelun toteuttamiseen sekä tarkastuksen eri osa-alueille.

**Tilintarkastusevidenssi** on tietoa, jota tilintarkastaja tarvitsee päästökseen kohtuulliseen varmuuteen siitä, että tilinpäätös ja kirjanpito on tehty olennaisin osin oikein. Tilintarkastajan antama tilintarkastuslausunto perustuu tilintarkastusevidenssiin. Tilintarkastusevidenssiä tulee olla riittävästi ja sen tulee olla laadultaan riittävää, jotta tilintarkastaja voi tehdä siitä luotettavia johtopäätöksiä ja todeta ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheellisyyksiä. Tilintarkastusevidenssi ei välttämättä anna ehdotonta varmuutta vaan on ennemminkin vakuuttavaa. Tilintarkastusevidenssin määrään vaikuttaa arvioitu riskin suuruus. Mitä suurempi riski olennaiseen virheeseen, sitä enemmän tilintarkastusevidenssiä tarvitaan. (Halonen & Steiner 2010, 82–83.)

**Tilintarkastusriski** tarkoittaa sitä mahdollisuutta, että tilintarkastaja antaa vakimuotoisen tilintarkastuslausunnon, vaikka tilinpäätös sisältää olennaisen virheen (Tomperi 2018, 33). Tilintarkastusriski jaetaan kahteen riskiin: olennaisen virheellisuuden riskiin ja havaitsemisriskiin. Olennaisen virheellisuuden riski on sitä, että tilinpäätös sisältää virheen tai puutteen, joka vaikuttaa olennaisesti tilinpäätöksestä saatavaan informaatioon.

Havaitsemisriski taas on sitä, että tilintarkastaja ei huomaa tällaista virheellisyyttä tilinpäätöksessä. (Horsmanheimo & Steiner 2017, 239.)

### **3 Oman ammatillisen osaamisen nykytila ja kehittymisen tavoitteet**

Työskentelen kiinteistökirjanpitäjänä yrityksessä, joka toteuttaa kiinteistösijoitussalkkujen taloushallintoa. Asiakasyritysten toimiala on kiinteistösijoittaminen. Työhöni kuuluu asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden kuukausittainen pääkirjanpito ja tilinpäätökset sekä veroilmoitusten laatiminen. Työyhteisössämme työt on jaettu siten, että ostoreskontranhoitajan tehtäviin kuuluu ostolaskujen käsittely ja vastikereskontranhoitajan tehtäviin kuuluu vastikkeisiin kuuluvat työt. Kiinteistösijoitussalkkujen kirjanpito eroaa hieman yksityisomisteisten asunto-osakeyhtiöiden kirjanpidosta, mutta työssäni olen oppinut kiinteistökirjanpidon erityispiirteet. Asunto-osakeyhtiöt, joiden kirjanpitoa hoidan, kuuluvat konsernirakenteeseen ja ovat joko tytär- tai emoyhtiöitä. Kirjanpidossa on tärkeää seurata konsernieriä ja konsernirakenteen vuoksi muun muassa tilinpäätöksen liitetiedoille on erilaiset vaatimukset kuin pien- tai mikroyrityksille, joita suurin osa asunto-osakeyhtiöistä yleensä on. Kaikki tekemäni tilinpäätökset käyvät läpi tilintarkastuksen ja teen paljon yhteistyötä tilintarkastajien kanssa.

Aloitan tilintarkastusyhteisössä määräaikaisen työn, jonka aikana seuran ammatillisen osaamiseni kehittymistä päiväkirjamuotoisen raportoinnin avulla. Raportointijakso on 12 viikon mittainen ajanjakso, jonka tavoitteena on oppia tekemään asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksia itsenäisesti. Työtehtäviini kuuluu asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastukset ja niiden dokumentointi. Kehittymistavoitteikseni olen nimennyt tilintarkastuksen suunnittelun ja toteuttamisen asunto-osakeyhtiöissä sekä tilintarkastuksessa käytettävien ohjelmistojen hallinnan. Kirjanpitäjänä olen tottunut siihen, että kaikki kirjaukset tehdään tositteiden pohjalta. Jos kirjanpitoon tehdään kirjauksia omien laskelmien pohjalta, täytyy näistä olla laskelmat kirjanpidossa, jotta voidaan

todentaa, kuinka lopputulokseen on päästy. Myös tilintarkastuksesta tulee dokumentoida eri vaiheet, jotta voidaan myöhemmin todentaa, kuinka tarkastus on suoritettu. Tavoitteenani on oppia hallitsemaan myös tämä dokumentointi ja tilintarkastukseen kuuluva raportointi. Lisäksi tavoitteenani on oppia tekemään asunto-osakeyhtiön hanketarkastusta sekä arvonlisäverollisen kohteen tarkastus. Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksen osalta olen aloitteleva toimija.

Aiemman koulutukseni ja työni kautta minulla on melko paljon substanssiosaamista kirjanpidosta. Kirjanpitolaki ja -asetus sekä asunto-osakeyhtiölaki ovat tulleet monipuolisesti tutuiksi työni kautta. Harvinaisemmissa tilanteissa tietoa kuitenkin joutuu etsimään eri laeista. Olen kirjanpitäjän työssäni tehnyt tilinpäätöksiä ja niihin liitetietoja sekä tarkastanut isännöitsijän tekemät toimintakertomukset. Lisäksi olen ollut taloyhtiön hallituksessa useita vuosia, joten pöytäkirjat, joita kokouksista laaditaan, ovat minulle tuttuja. Näiden tarkastamisessa koen olevani taitava suoriutuja.

## **4 Kehittämiskohteiden teoreettinen viitekehys**

### **4.1 Tilintarkastuksen tarkoitus**

Tilintarkastus perustuu tilintekovelvollisuuteen. Tilintekovelvollisuus on lakisääteinen ja koskee sellaisia yhteisöjä ja säätiöitä, jotka ovat kirjanpitolain mukaan kirjanpitovelvollisia. Tilintarkastuksesta säädetään laissa, asetuksissa ja standardeissa. (Tomperi 2018, 6, 13, 15.) Kansainvälisen ISA 200 -standardin mukaan tilintarkastuksen tarkoitus on lisätä tilinpäätöksen käyttäjien luottamusta tilinpäätökseen (Halonen & Steiner 2010, 13). Tilintarkastuksen tarkoitus onkin tarkastaa, että tilintekovelvollinen on toimittanut kirjanpitonsa, tilinpäätöksensä ja mahdollisen toimintakertomuksensa lain määrittelemällä tavalla. Olennaisena osana tilintarkastusta tarkastetaan myös hallinnon toiminta. Tilintarkastuksen tarkoitus on varmentaa yritysten ja yhteisöjen antama taloudellinen informaatio sen käyttäjille. Informaation luotettavuus on

tärkeää yritysten sidosryhmille kuten omistajille, sijoittajille, rahoittajille ja valvontaviranomaisille. (Tomperi 2018, 6–7, 13.) Informaation luotettavuutta todentamaan tilintarkastaja antaa lausunnon tekemästään tarkastuksesta. Tilintarkastajan antamasta lausunnosta selviää, antaako tilinpäätös ja kirjanpito oikean ja riittävän kuvan yrityksen tai yhteisön taloudellisesta asemasta ja onko tilinpäätös tehty olennaisin osin oikein. (Halonen & Steiner 2010, 13–14.)

## 4.2 Tilintarkastuksen lainsäädäntö

Suomessa tilintarkastuksesta säädetään tilintarkastuslaissa (1141/2015, TTL). Tilintarkastus on yleislaki, jota sovelletaan silloin kun muissa laeissa ei säädetä eri tavalla. Lisäksi tilintarkastuksesta säädetään valtioneuvoston asetuksessa tilintarkastuksesta (1377/2015) sekä kansainvälisissä tilinpäätösstandardeissa.

Tilintarkastuslaissa säädetään tilintarkastusvelvollisuudesta (Halonen & Steiner 2010, 28–29). Tilintarkastusvelvollisuus koskee eri yhtiömuotoja kuten osakeyhtiöitä, avoimia yhtiöitä, kommandiittiyhtiöitä, asunto-osakeyhtiöitä, osuuskuntia ja yhdistyksiä ja säästö- ja osuuspankkeja. Yhteisöt, jotka ovat kirjanpitolain mukaan kirjanpitovelvollisia, ovat myös tilintarkastusvelvollisia. Tilintarkastusvelvollisuus ei kuitenkaan koske yksityisiä elinkeinoharjoittajia tai maatalousyrittäjiä. Julkisyhteisöjen kuten valtion, kunnan ja seurakunnan tilintarkastusta säätelee omat erityislakinsa. (Tomperi 2018, 15; Halonen & Steiner 2010, 29.) Eri yhtiömuotojen (asunto-osakeyhtiö, osakeyhtiö, avoin- ja kommandiittiyhtiö, osuuskunta, yhdistys ja säätiö) laeissa on erikseen säännöksiä tilintarkastukseen liittyen kuten tilintarkastajan valinta (Tomperi 2018, 13). Tilintarkastuslaissa säädetään tilintarkastusvelvollisuuden lisäksi myös tilintarkastajien kelpoisuudesta, hyväksymisestä ja valvomisesta sekä tilintarkastuskertomuksen sisällöstä (TTL 3, 4).

Tilintarkastuslain 2 luvun 2 §:n 2 momentissa on määritelty raja-arvot pienille yhteisöille, jotka voivat jättää tilintarkastajan valitsematta silloin, kun raja-arvot eivät täyty eikä tilintarkastuksesta ole määrätty yhtiöjärjestyksessä tai -säännöissä. Pieneksi yhteisöksi on laissa määritelty yritys, jolla täyttyy

korkeintaan yksi seuraavista raja-arvoista päättyneellä ja välittömästi sitä edeltäneellä tilikaudella. (TTL 2:2.2.)



Kuvio 1. Pienen yhteisön määrittelyssä käytetyt raja-arvot (TTL 2:2.2).

Kansainvälisiä tilintarkastusstandardeja ovat tilinpäätöksen tilintarkastusta koskevat ISA-standardit, yksinkertaisen yhteisön tilinpäätöksen tilintarkastusta koskevat LCE-ISA-standardit sekä laadunvalvontaa koskevat ISQM-standardit. Nämä standardit antaa IAASB-komitea, joka toimii kansainvälisen tilintarkastajaliiton (IFAC) yhteydessä itsenäisesti. ISA-standardit koskevat nimenomaan tilinpäätöksen tilintarkastusta ja niitä tulee noudattaa aina kun ne ovat oleellisia tarkastuksen kohteena olevalle tilinpäätökselle. (Suomen Tilintarkastajat ry 2024.) Myös LCE-standardi (Less Complex Entities) koskee vain tilinpäätöksen tarkastusta. Sitä voidaan soveltaa yksinkertaisissa tilintarkastuksissa. Yksinkertaisuudella ei tarkoiteta tarkastettavana olevan kohteen kokoa vaan nimenomaan sen monimutkaisuutta. LCE-standardin käyttö ei sovellu silloin kun kyse on pörssiyhtiön tai konsernirakenteeseen kuuluvan yhtiön tarkastuksesta. Myös erilaiset rahoitusinstrumentit ja eläkejärjestelyt tekevät toimeksiannosta monimutkaisen eikä LCE-standardia voida silloin soveltaa tarkastuksessa. (Suomen Tilintarkastajat ry 2025d.)

### 4.3 Tilintarkastuksen suunnittelu

Tilintarkastuksen toteuttamisessa suunnittelu on tärkeä vaihe. Hyvällä suunnittelulla pyritään siihen, että tilintarkastus voidaan toteuttaa tehokkaasti ja taloudellisesti, mutta myös siihen, että tilintarkastusriski saadaan hyväksyttävän alhaiselle tasolle (Halonen & Steiner 2010, 54, 114.) Suunnitteluvaiheen laajuuteen vaikuttaa se onko kyseessä uusi toimeksianto vai vanha asiakas, josta on kertynyt tarkastuksen kannalta relevanttia tietoa (Horsmanheimo & Steiner 2017, 235). Iso osa suunnitteluvaihetta perustuu riskien arvioimiselle. Tilintarkastajan velvollisuudesta laatia tilintarkastuksen kokonaisstrategia ja tilintarkastussuunnitelma säädetään myös ISA 300 -standardissa. Suunnittelun tarkoitus on muun muassa auttaa tilintarkastajaa havaitsemaan tarkastuksen kannalta tärkeät alueet ja mahdolliset ongelmat ajoissa sekä organisoimaan tarkastustyö tehokkaasti. (Halonen & Steiner 2010, 54, 114)

Tilintarkastuksen kokonaisstrategiaa laadittaessa tulee ISA 300 -standardin mukaisesti ottaa huomioon muun muassa tehtävän laajuus, ajoitus ja tarvittavat resurssit (Horsmanheimo & Steiner 2017, 237). Alustavina toimenpiteinä muodostetaan käsitys tilintarkastuskohteen liiketoiminnasta ja toimintaympäristöstä. Siihen liittyy muun muassa kirjanpito-ohjelmien ja sisäisen valvonnan huomiointi. Lisäksi tehdään selvitystä liiketoimintariskeistä ja määritetään niiden olennaisuus. Riskienarviointi auttaa ohjaamaan oikeanlaisia resursseja varsinaiseen tarkistustyöhön niin, että koordinointi, ohjaus ja valvonta tulevat huomioon otetuiksi. Kokonaisstrategia ohjaa tilintarkastussuunnitelman tekemistä. (Halonen & Steiner 2010, 116, 124–125; Tomperi 2018, 40.)

Tilintarkastussuunnitelma on täsmällisempi kuvaus toimenpiteistä, jotka tilintarkastajan tulee suorittaa. Tilintarkastussuunnitelmassa tulee olla kuvaus siitä, millä tavoin olennaisen virheen mahdollisuutta arvioidaan. Lisäksi suunnitelma sisältää kuvauksen aiottujen toimenpiteiden luonteesta, ajoituksesta ja laajuudesta. Suunnitelmassa otetaan myös huomioon muut tarkastustoimenpiteet, jotka tulee suorittaa, jotta kansainväliset

tilintarkastusstandardit tulee huomioiduiksi. (Tomperi 2018, 41; Horsmanheimo & Steiner 2017, 239.)

#### 4.4 Tilintarkastuksen toteutus

Tilintarkastus sisältää kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tarkastuksen sekä toimintatarkastuksen tarkastamisen silloin, kun yhtiö on sen velvollinen laatimaan. Kirjanpidon tarkastamisella varmennetaan, että tilikauden aikainen kirjanpito on tehty kirjanpitolain vaatimusten mukaisesti ja, että kirjanpito antaa luotettavaa tietoa tilinpäätöksen laatimiseksi. Kirjanpitolaki velvoittaa kirjaamaan kirjanpitoon tulot, menot, rahoitustapahtumat ja niiden oikaisu- ja siirtoerät. Lisäksi nämä tapahtumat tulee voida todentaa. Tilintarkastuksessa varmistetaan lisäksi, että tapahtumien kirjausketju toteutuu lain vaatimalla tavalla. Liiketapahtumien, tositteiden ja kirjausten yhteys kirjanpitoon ja tilinpäätökseen täytyy olla helposti todettavissa kumpaankin suuntaan. (Horsmanheimo & Steiner 2017, 245–246.)

Liiketapahtumia tarkastettaessa on tilintarkastajan otettava kantaa siihen, että:

- liiketapahtumat ovat aitoja ja kuuluvat tarkastuskohteelle (tapahtuminen)
- kaikki kirjanpitoon kuuluvat liiketapahtumat on kirjattu (täydellisyys)
- kaikki luvut ja tiedot on kirjattu asianmukaisesti (oikeellisuus)
- liiketapahtumat on kirjattu oikealle kaudelle (kohdistaminen)
- liiketapahtumat on kirjattu oikeille tileille (luokittelu) (Halonen & Steiner 2010, 172-173).

Tilinpäätöksen tarkastuksessa varmistetaan siitä, että tilinpäätöksen luvut on johdettu oikein kirjanpidosta. Tarkastuksessa täsmäytetään muun muassa:

- pääkirjan loppusaldot tilinpäätöksen tuloslaskelmaan ja taseeseen

- tilikohtainen tase ja tuloslaskelma tilinpäätöksen taseeseen ja tuloslaskelmaan
- rahoituslaskelma taseeseen ja tuloslaskelmaan
- tilinpäätökseen vertailutiedot edellisen tilikauden tilinpäätökseen

Tilinpäätöksen tarkastuksessa tarkastetaan myös tilinpäätöksen esittämistapa eli onko tuloslaskelman, taseen ja rahoituslaskelman laatimisessa noudatettu kirjanpitoasetuksessa ja Kirjanpitolaikunnan yleisohjeessa esitettyjä kaavoja. (Tomperi 2018, 83.) Liitetiedot ovat pakollinen osa tilinpäätöstä ja niiden sisällöstä säädetään Kirjanpitoasetuksessa ja pien- ja mikroyritysten osalta Valtioneuvoston asetuksessa pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista. Tiintarkastuksessa tarkastetaan, että liitetietovaatimuksia on noudatettu, ja että tiedot ovat oikein. Liitetiedoissa tulee esittää vaatimukset ylittäviäkin tietoja, jos se on välttämätöntä oikean ja riittävän kuvan antamiseksi. Liitetietojen tarkastuksen yhteydessä tarkastetaan muun muassa tilinpäätöksen laatimisperiaatteita koskeva tieto eli onko noudatettu kirjanpitoasetusta vai pien- ja mikroyritysoasetusta. Noudatettava asetus määrittelee, mitä tietoja liitetiedoissa tulee olla. Liitetiedoissa tavallisesti kerrotaan tilinpäätöksessä noudatetuista arvostusperiaatteista ja -menetelmistä sekä jaksotusperiaatteista ja -menetelmistä. Muita annettavia tietoja ovat poikkeukselliset erät ja olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen sekä muutokset omassa pääomassa. Lisäksi liitetiedoissa tulee olla tieto yli viiden vuoden kuluttua erääntyvistä lainoista sekä annetuista vakuuksista ja vastuusitoumuksista. Myös lähipiiritapahtumista ja henkilöstön määrästä on annettava liitetietoja. Näiden liitetietojen paikkaansa pitävyys tarkistetaan tilintarkastuksessa ja myös havainnoidaan, onko kaikki tarpeelliset tiedot annettu. (Tomperi 2018, 104–106.)

## **5 Asunto-osakeyhtiön tilintarkastus**

### **5.1 Asunto-osakeyhtiö ja muut kiinteistöyhtiöt**

Kiinteistöyhtiöitä on erilaisia; asunto-osakeyhtiöitä, keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä ja tavallisia kiinteistöosakeyhtiöitä. Yhtiömuodosta ja yhtiöjärjestyksestä riippuen näihin sovelletaan joko asunto-osakeyhtiölakia tai osakeyhtiölakia. (Suulamo 2020, 17.) Noudatettava laki vaikuttaa muun muassa tilinpäätöksen laatimiseen ja sitä kautta tilintarkastukseen (Tomperi 2018, 113).

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 1 luvun 2 §:n mukaan ”asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai rakennuksen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeen omistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.” Asunto-osakeyhtiössä osake antaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa. Osakkaat ovat velvollisia maksamaan yhtiövastiketta asunto-osakeyhtiön kulujen kattamiseksi. Yhtiövastikkeen perimisestä määrätään yhtiöjärjestyksessä. Osakkeen omistaja voi halutessaan vuokrata hallinnassa olevaa asuinhuoneistoa ja siitä kertyvä tulo on hänen henkilökohtaista tuloaan. (Suulamo 2020, 17–18.)

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö eroaa asunto-osakeyhtiöstä siinä, että keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksellä on määrätty, että alle puolet sen huoneistoista on asuinhuoneistoja. Myös kiinteistöosakeyhtiössä jokainen osake antaa omistajalleen oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa. Yhtiöllä on oikeus kerätä osakkailtaan yhtiövastiketta yhtiön kulujen kattamiseksi ja osakkeen omistaja voi vuokrata hallitsemaansa huoneistoa saaden sitä itselleen tuloa. Sekä asunto-osakeyhtiö ja keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ovat keskinäisiä yhtiöitä. (Suulamo 2020, 18.) Näihin voidaan kuitenkin soveltaa eri lakeja. Asunto-osakeyhtiöihin sovelletaan aina asunto-osakeyhtiölakia, mutta keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön voidaan soveltaa myös osakeyhtiölakia tiettyjen edellytysten täytyessä. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön kohdalla sovellettava laki määräytyy sen mukaan, milloin yhtiö on perustettu. Ennen vuotta 1992 perustettuihin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin sovelletaan osakeyhtiölakia, jollei yhtiöjärjestys muuta määrää. Vuoden 1992 jälkeen perustettuihin kiinteistöosakeyhtiöihin sen sijaan

sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia, ellei yhtiöjärjestyksessä ole sovittu muuta. (Tomperi 2018, 112–113.)

Lisäksi kiinteistöalalla toimiva yleinen yhtiömuoto on tavallinen kiinteistöosakeyhtiö, joka poikkeaa muista yhtiömuodoista siinä, että sen osakkeet eivät anna omistajilleen oikeutta hallita mitään rakennuksen osia. (Kirjanpitolautakunta 2017.) Yhtiö omistaa ja hallitsee rakennukset ja tavallisesti sen liiketoimintaa on näiden tilojen vuokraaminen. Vuokratulot ovat yhtiön tuloja ja osakkaiden tuloa on yhtiön mahdollisesti maksamat osingot. Tavalliseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia. (Suulamo 2020, 18.)

Yhtiö	Sovellettava laki	Tuloslaskelmakaava
Asunto-osakeyhtiö	Asunto-osakeyhtiölaki	Kiinteistökaava (KPA 4 §) tai kaikkien osakkaiden suostumuksella liikekaava
Tavallinen kiinteistöosakeyhtiö	Osakeyhtiölaki	Liikekaava
Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö		
a) Perustamisilmoitus ennen 1.1.1992	Osakeyhtiölaki	Liikekaava
• paitsi jos yhtiöjärjestyksen mukaan sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia	Asunto-osakeyhtiölaki	Kiinteistökaava tai kaikkien osakkaiden suostumuksella liikekaava
b) Perustamisilmoitus 1.1.1992 tai sen jälkeen	Asunto-osakeyhtiölaki	Kiinteistökaava tai kaikkien osakkaiden suostumuksella liikekaava
• paitsi jos yhtiöjärjestyksen mukaan sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia	Osakeyhtiölaki	Liikekaava

Kuvio 2. Kiinteistöyhtiöissä sovellettava laki ja tuloslaskelmakaava (Tomperi 2020, 113).

## 5.2 Asunto-osakeyhtiön tilintarkastajan valitseminen

Asunto-osakeyhtiössä tilintarkastajan valintaa säätelee tilintarkastuslain kanssa rinnakkain asunto-osakeyhtiölaki. Tilintarkastuslaissa määritellään kokorajat, joiden ylittyessä tilintarkastaja tulee valita: taseen loppusumma, liikevaihto ja henkilökunnan lukumäärä. Samat määräykset koskevat myös asunto-osakeyhtiöitä. Lisäksi asunto-osakeyhtiölain mukaan tilintarkastaja on valittava, jos yhtiössä on vähintään 30 osakkaiden hallinnassa olevaa huoneistoa tai jos yhtiön yhtiöjärjestys edellyttää tilintarkastajan valintaa. Lisäksi tilintarkastaja

tulee valita, mikäli kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustettuna olevista osakkeista sitä vaatii. Kokouksen tulee olla varsinainen yhtiökokous tai kokous, jonka kokouskutsussa on asialistalla tilintarkastajan valinnasta päättäminen. (Suulamo 2020, 370–371; Tomperi 2018, 113–114.)

Asunto-osakeyhtiölain 9 luvun 6 §:n 1 momentissa määrätään, että asunto-osakeyhtiön tulee kuitenkin valita toiminnantarkastaja, vaikka edellytykset tilintarkastajan valinnalle eivät täytyisikään. Poikkeuksena kuitenkin tilanne, jossa yhtiöjärjestyksessä on määrätty tilintarkastuksen ja toiminnantarkastuksen luopumisesta. Lisäksi tulee ottaa huomioon yhtiöjärjestyksen vahvistamisajankohta. Jos yhtiöjärjestys on vahvistettu ennen uuden asunto-osakeyhtiölain voimaan tuloa, voidaan tietyissä tilanteissa tilintarkastajan tilalle valita toiminnantarkastaja. Pienissä alle 30 huoneiston asunto-osakeyhtiöissä, joissa yhtiöjärjestys määrää tilintarkastajan valitsemisesta voidaan tilintarkastajan tilalle valita toiminnantarkastaja. Isoimmissakin asunto-osakeyhtiöissä, joissa yhtiöjärjestys määrää kahden tilintarkastajan valitsemisesta, voidaan toisen tilintarkastajan tilalle valita toiminnantarkastaja. (Suulamo 2020, 374–375; Tomperi 2018, 131–132.)

### **5.3 Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen suunnittelu**

Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen suunnittelussa otetaan huomioon samoja asioita kuin muidenkin yhteisöjen tilintarkastuksessa. Suunnittelussa noudatetaan ISA-standardien mukaista riskienarviointia (Halonen & Steiner 2010, 55). Toimeksiannon osalta suunnitteluvaiheessa selvitetään ja dokumentoidaan asiakassuhteen hyväksyminen tai jatkaminen. Samalla arvioidaan eettisten vaatimusten täytyminen eli tilintarkastajan tulee arvioida omaa asemaansa kyseiseen taloyhtiöön. Onko hän riippumaton yhteisöstä ja sen päättävistä elimistä, ja esteetön suorittamaan tilintarkastuksen. (Halonen & Steiner 2010, 116–119.)

Suunnitteluvaiheessa muodostetaan asunto-osakeyhtiöstä ja sen toiminnasta käsitys, joka ohjaa tilintarkastusta. Käsitteen muodostamiseen kuuluu käsitys yhteisön sisäisestä valvonnasta ja liiketoimintariskien arvioinnista (Halonen & Steiner 2010, 154.) Osana sisäistä valvontaa muodostetaan käsitys yhteisön käyttämästä tietojärjestelmästä sekä siihen liittyvistä kontrollitoiminnoista. Kontrollitoiminnoilla tarkoitetaan muun muassa tehtävien eriyttämistä (Tomperi 2018, 44, 46).

Suunnitteluvaiheen analyttisiin toimenpiteisiin kuuluu luoda käsitys asiakkaasta esimerkiksi tilinpäätöslukujen avulla. Analyttisten toimenpiteiden avulla voi tilintarkastajalle paljastua seikkoja, joiden tarkastamiseen kannattaa varata resursseja. (Halonen & Steiner 2010, 158.) Analyttinen tarkastelu ohjaa olennaisuuden määrittelemiseen, joka on osa suunnitteluvaihetta.

Suunnitteluvaiheessa tilintarkastaja käyttää ammatillista harkintaansa ja määrittelee hyväksyttävän olennaisuusrajan olennaisten virheiden ja puutteiden havainnoimiseksi (Tomperi 2018, 34–35). Tilintarkastajan tulee määritellä kokonaisolennaisuus, jolla tarkoitetaan koko tilinpäätökseen sisältyvää virheen rajaa. Lisäksi määritellään työskentelyolennaisuus, jonka avulla pyritään alentamaan tilinpäätöksen mahdollisesti sisältämien virheiden yhteissumma riittävän alhaiselle tasolle kokonaisuus huomioiden. Lisäksi voidaan määritellä yksittäisen virheen raja, jota voidaan hyödyntää valituilla erillä. (Halonen & Steiner 2010, 140.)

#### **5.4 Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen toteutus**

Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksessa tulee ottaa huomioon muutamia erityiskysymyksiä. Asunto-osakeyhtiöillä on oma tuloslaskelmakaavansa, jota asunto-osakeyhtiöt ovat veloitettuja käyttämään. Jos keskinäiseen kiinteistöyhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia, tulee silloin myös tuloslaskelma kaavan olla osakeyhtiölain mukainen. (Suulamo 2020, 143; Tomperi 2018, 112–114.)

Asunto-osakeyhtiöiden tuotot koostuvat yleensä osakkailta perittävistä hoitovastikkeista, mahdollisista vuokrista ja käyttökorvauksista (Suulamo 2020, 29). Tilintarkastuksessa tulee tarkastaa, että vastikkeet on peritty yhtiöjärjestyksen ja viimeisen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti. Asunto-osakeyhtiöt laativat tilinpäätökseensä talousarvion. Myös talousarviossa olevien vastiketuottojen tulee täsmätä tuloslaskelman toteutuneisiin tuottoihin. (Tomperi 2018, 117.)

Lisäksi asunto-osakeyhtiöissä voi olla tuottoina pääoma- eli rahoitusvastikkeita, joita kerätään silloin, kun taloyhtiöllä on lainaa. Myös näiden vastikkeiden suuruudesta päätetään yhtiökokouksessa. Koska asunto-osakeyhtiön osakkailta on mahdollisuus maksaa oma osuutensa taloyhtiön lainasta niin halutessaan, tulee tilintarkastuksessa selvittää, kuinka monelle neliölle tai osakkeelle olemassa olevan lainan maksuvelvollisuus kuuluu maksettujen lainaosuuksien jälkeen. Lainaosuuslaskelmien tarkastaminen on tärkeää, jotta osakkaiden yhdenvertaisuus voidaan varmentaa. (Tomperi 2018, 118.) Lainaosuus lasketaan ottamalla huomioon jäljellä olevan lainan lisäksi tilikaudella kerätyt pääomavastikkeet, maksetut korot ja muut rahoituskulut sekä lainanlyhennykset. Myös edellisiltä kausilta kertynyt ali- tai ylijäämä tulee laskelmalle mukaan. (Suulamo 2020, 346–347.)

Taloyhtiöiden kulut koostuvat useimmiten isännöintikuluista, lämmityksestä, vedestä, sähköstä, jätekuluista sekä erilaisista korjauksista. Lisäksi maksetaan kiinteistövero ja vakuutus. Tilintarkastuksessa on tärkeää kiinnittää huomiota siihen, että kulut on jaksotettu oikein tilikauden alussa ja lopussa. Korjauskulut voivat olla suurin kuluerä, ja niihin tulee kohdentaa erityistä huomiota. Suuremmista korjauskuluista tulee tarkastaa, että menosta on päätetty yhtiökokouksessa. Suurimmat perusparannusmenot tulee aktivoida taseelle. Isoista hankkeista tulee tilintarkastajalle tarkastettavaksi myös hankelaskelma, jonka yhteydessä tarkastetaan, että hanke on kilpailutettu ja laskutettu yhtiöltä tehdyn urakkasopimuksen mukaisesti. Samalla varmennetaan, että osakkaiden yhdenvertaisuus toteutuu, ja kulut jakautuvat oikein neliöiden tai osakkeiden suhteessa (Tomperi 2018, 120–121.)

Asunto-osakeyhtiöissä on mahdollista rahastoida hoito- tai pääomavastikkeita tai hankeosuus- tai lainaosuussuorituksia. Taloyhtiössä tehtävät peruseräparannukset on aktivoitava taseelle. Kirjanpitolautakunnan antamassa yleisohjeessa asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä on sanottu, että myös muut vuosikorjauksina käsiteltävät kulut olisi hyvän kirjanpitotavan mukaisesti aktivoitava taseelle. Taseelle aktivoitujen kulujen kattamiseksi kerätyt tuotot saadaan vastaavasti rahastoida taseelle, jos rahastoinnista on päätetty yhtiökokouksessa. Rahastoida voi vain saman verran kuin kuluja on aktivoitu. (Suulamo 2020, 257, 279–280.)

Asunto-osakeyhtiöt ovat voittoa tavoittelemattomia yhteisöjä, eivätkä ne ole velvoitettuja tekemään suunnitelman mukaisia poistoja. Asunto-osakeyhtiöt tekevät poistoja verotuksellisista syistä eli silloin kun tulos olisi muuten voitollinen. (Tomperi 2018, 121.) Toinen tuloksen tasaamiskeino on asuintalovarauksen tekeminen. Laissa asuintalovarauksesta verotuksessa (846/1986) säädetään, että asunto-osakeyhtiöt voivat muodostaa asuinrakennuksen rakentamista, käyttöä, huoltoa tai korjausrakentamista varten asuintalovarauksen ja asuintalovarauksen voi vähentää veronalaisesta tulosta. Tarkastuksessa tulee huomioida, että asuintalovaraus on tehty oikean suuruisena ja, että varaus on alle 10 vuotta vanha (Tomperi 2018, 121). Laki asuintalovarauksesta säättää asuintalovarauksen enimmäismääräksi 68 euroa asuinneliöltä. Alle 3500 euron asuintalovaraukset eivät ole verotuksessa vähennyskelpoisia. (Suulamo 2020, 275.)

Taloyhtiöiden tulee laatia tilinpäätökseen toimintakertomus.

Toimintakertomuksessa tulee olla kerrottuna muun muassa yleiset tiedot taloyhtiöstä, tieto yhtiövastikkeiden käytöstä, selvitys talousarvion toteutumisesta ja olennaisista poikkeamista, selvitys olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen jälkeen ja arvio tulevasta kehityksestä. Lisäksi toimintakertomuksen pakollisia vaatimuksia on kertoa yhtiötä koskevista rasitteista ja kiinnityksistä sekä tieto hallituksen esityksestä voittoa koskevista toimenpiteistä. (Suulamo 2020, 226; Tomperi 2018, 124–126.)

Vastikerahoituslaskelma vastaa muiden yhteisöjen rahoituslaskelmaa ja tulee laatia aina kun taloyhtiössä kerätään erilaisia vastikkeita.

Vastikerahoituslaskelman avulla varmistetaan, että vastikkeita kerätään oikeaan tarkoitukseen eikä esimerkiksi pääomavastikkeilla rahoiteta hoitopuolen kuluja, Vastikerahoituslaskelmankin tarkastuksella halutaan varmentaa osakkaiden yhdenvertainen kohtelu. (Tomperi 2018, 127.) Vastikerahoituslaskelman tarkastuksessa kiinnitetään huomiota myös mahdollisiin yli- ja alijäämiin, ja että nämä on otettu huomioon seuraavan kauden talousarviossa. Eri vastikkeiden yli- ja alijäämiä ei saa käyttää toisten vastikkeiden yli- ja alijäämien kattamiseen. Hoitovastikkeiden maksuvelvollisuus kuuluu kaikille osakkaille, mutta rahoitusvastikkeet eivät kuulu niille osakkaille, jotka ovat jo maksaneet osuutensa vieraalla pääomalla rahoitetusta urakasta. Näin ollen jäämien keskenään käyttäminen vaarantaisi osakkaiden yhdenvertaisuuden. (Suulamo 2020, 331.)

Asunto-osakeyhtiöiden hallinnon tarkastuksessa varmennetaan, että hallitus on toiminut sitä velvoittavien lakien kuten asunto-osakeyhtiölain, kirjanpitolain ja verolakien sekä yhtiöjärjestyksen mukaisesti ja toiminut tehtävässään huolellisesti. Hallinnon tarkastuksessa tutustutaan yhtiökokouspöytäkirjoihin sekä hallituksen kokouspöytäkirjoihin. Tärkeää on selvittää, että päätökset on tehty lakia ja yhtiöjärjestyksestä noudattaen ja, että myös tehtyjä päätöksiä on noudatettu. Osana hallinnon tarkastusta tarkastetaan, että kaupparekisterimerkinnot ja osakeluettelo ovat ajan tasalla. (Tomperi 2018, 130–131.)

## **6 Viikkoanalyysit 7.1.-31.3.2025**

### **6.1 Viikko 1**

Ensimmäisen viikon tavoitteena oli tilintarkastustyössä tarvittaviin ohjelmiin ja järjestelmiin tutustuminen. Tärkeä osa järjestelmiin tutustumisessa on yhtiön intraan tutustuminen, koska sieltä löytyy paljon niin ohjelmissa kuin

varsinaisessa tilintarkastustyössäkin tarvittavia ohjeita ja vinkkejä. Intrasta löytyy myös tyhjiä työpaperipohjia, kuten Stanssi-pohjia. Intraan tutustumista minun tulee vielä jatkaa, että löydän sieltä sujuvammin työssä tarvitsemani asiat.

Suurin osa ohjelmista, joita ensimmäisen viikon aikana otin käyttöön ovat tuttuja Microsoft 365 -ohjelmia, mutta mukana on myös minulle uusia järjestelmiä, kuten Stanssi. Ensimmäisen viikon aikana pääsin jo hieman täyttämään Stanssia ja tekemään harjoitusyhtiön tilintarkastusta Stanssiin. Stanssi on Excel-pohjainen tilintarkastustyökalu, jolla dokumentoidaan tarkastustoimenpiteet. Viikon aikana pääsin täyttämään oikeastaan vain kolmea välilehteä. Yksi välilehdistä on toimeksiantovälilehti, johon täytetään yrityksen perustiedot yhtiöjärjestyksen ja kaupparekisteriotteen mukaisesti. Toimeksiantovälilehdellä huomioidaan muun muassa eettiset vaatimukset. Tilintarkastajan tulee dokumentoida oma arvionsa riippumattomuudestaan ja esteellisyydestään tarkastuskohteena olevaan yhteisöön (Halonen & Steiner 2017, 119.) Lisäksi välilehdellä dokumentoidaan, kuinka asiakkaan tunnistamiseen liittyvät vaatimukset on selvitetty.

Stanssin käsitysvälilehdelle täytetään toimintaympäristöön liittyviä seikkoja, joilla on merkitystä tilintarkastuksen suunnittelussa ja riskien arvioinnissa. Toimintaympäristön lisäksi otetaan selvää sovellettavasta tilinpäätösnormistosta ja sisäisen valvonnan järjestelmästä, jotta voidaan arvioida väärinkäytöksestä ja riskistä johtuvan olennaisuuden riskit tilinpäätös- ja kannanottotasolla. Käsitysvälilehden tietoihin kuuluu myös tiedot tilintarkastajan valinnasta, hallituksen kokoonpanosta, isännöitsijätiedot sekä näiden henkilöiden esteellisyysselvitys. Lisäksi Stanssiin täytetään tiedot osakkeiden lukumäärästä ja neliöistä. Myös vastikemaksun määräytymisen perusteet kirjataan yhtiöjärjestykseltä Stanssiin. Osa tiedoista linkittyy muille välilehdille eli työpapereille, kuten osakkeiden lukumäärä, jota tarvitaan vastikemaksujen tarkistuslaskelmalla. Stanssin osalta kaipaen vielä paljon harjoitusta, koska ohjelmassa on paljon täytettäviä ja valittavia kohtia.

Pääsin myös tekemään harjoitusyhtiölle alkutäsmäytyksiä ja niistä dokumentoinnit työpapereille. ISA-standardin mukaisesti tilintarkastusdokumentaation tulee näyttää, että tilinpäätös täsmää tai on täsmäytetty kirjanpitoaineistoon, jonka perusteella se on tehty (Halonen & Steiner 2017, 261). Työpapereiden tekeminen PDF-XChange Editor-ohjelmalla oli helppoa. Ohjelma on kuitenkin todella monipuolinen ja siinä on paljon ominaisuuksia, joita en hallitse tai osaa käyttää. Minun kannattaakin tutustua ohjelmaan monipuolisemmin, vaikka viikon aikana opinkin tekemään dokumentoinnit työpapereille. Täsmäytystyö oli kuitenkin minulle tuttua ja sen osaan entuudestaan.

Ensimmäisellä viikolla tuli paljon uutta asiaa ja opin paljon uutta. Torstaina aloin tekemään itselleni Onenote ohjelmaan- työohjeita vaihe vaiheelta. Työohjeiden tekeminen selkeytti minulle kokonaisuutta ja aion jatkaa ohjeiden kirjoittamista ensi viikolla. Tein ohjeita intrasta löytyvän ohjeistuksen ja ohjaajien antaman perehdytyksen avulla. Kirjasin työohjeisiin myös sen, mitä aineistoa eli evidenssiä tilintarkastajan tulee kerätä asunto-osakeyhtiön tilintarkastuskansioon ja mitä työtehtäviä tehdään missäkin järjestyksessä. Tilintarkastusevidenssiä tulee olla riittävästi ja sen tulee olla tarkoitukseen soveltuvaa, jotta tilintarkastuksessa voidaan saavuttaa kohtuullinen varmuus (Halonen & Steiner 2017, 82–83).

## **6.2 Viikko 2**

Toisen viikon tavoitteena oli saada perehdytysjakso päätökseen ja päästä aloittamaan omat ensimmäiset tarkastustyöt. Kävimme alkuvuikosta läpi loput Stanssin työpaperit sekä lisäksi hankkeiden tarkastamisessa ja arvonalisäverollisten kohteiden tarkastamisessa käytettävät työpaperit. Olen aiemmin tehnyt hankelaskemia, joten hankelaskelman tarkastamisessa uutta oli lähinnä se, että hanketarkastuslaskelmat tulee täsmäyttää urakkasopimukseen ja lisäksi tulee varmistaa, että hankkeesta on päätetty yhtiökokouksessa yhtiöjärjestyksestä ja asunto-osakeyhtiölakia noudattaen. Korjausurakan menojen

lisäksi tarkastetaan rahoituksen toteutuminen ja tehdään tarkastus kirjanpitoon (Tomperi 2018, 121).

Arvonlisäverolaskelmien tarkastamisessa varmistetaan, että tuottojen ja kulujen kirjatut arvonlisäverot vastaavat yhtiön hakeutumisasetta. Asunto-osakeyhtiö voi hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi siltä osin kuin taloyhtiössä on arvonlisäverollista toimintaa eli jos osakas tai vuokralainen on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi ja harjoittaa siihen liittyvää toimintaa taloyhtiön tiloissa. Hakeutumisaste voidaan laskea esimerkiksi laskemalla arvonlisäverollisessa toiminnassa olevien neliöiden osuus kokonaispinta-alasta. Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutunut asunto-osakeyhtiö voi vähentää kiinteistön hoitoon liittyvistä kuluista arvonlisäveron tässä suhteessa. (Verohallinto 2024a.)

Lisäksi pääsin aloittamaan ensimmäisen itsenäisen tilintarkastustyön. Keräsin aineiston asiakkaan järjestelmästä, tein alkutäsmäytykset ja aloitin Stanssin täyttämisen. Jouduin ottamaan täyttämiseen paljon mallia annetuista esimerkkiaineistoista ja turvauduin paljon myös muistiinpanoihini. Oikean työjärjestyksen löytyminen ei ollut helppoa. Oivalsin kuitenkin viikon aikana selvästi enemmän kunkin täytettävän työpaperin tarkoituksen. Aluksi Stanssi monine välilehtineen tuntui melko sekavalta kokonaisuudelta, mutta viikon lopulla ymmärsin, kuinka eri välilehdillä dokumentoidaan suunnitteluvaiheeseen liittyviä asioita ja toisilla tarkastukseen liittyviä asioita. Huomasin myös sen, että suunnitteluvaiheen välilehdille täytettävät kohdat ohjaavat myöhempää tarkastusta. Tilintarkastuksen suunnittelun on tarkoitus auttaa tilintarkastajaa huomaamaan tilintarkastuksen kannalta tärkeät osa-alueet ja mahdolliset ongelmat (Halonen & Steiner 2010, 54, 114). Suunnitteluvaiheen käsityksen luomiseen kuuluu perehtyminen toimeksiannon toimintaan, kirjanpitojärjestelmään, sisäisiin kontrollitoimintoihin, toiminnan riskeihin sekä tarkastusolennaisuuden selvittäminen (Tomperi 2018, 40). Juuri näitä olin tehnyt niin harjoituskohteeni kuin oikean ensimmäisenkin tarkastuskohteeni kanssa. Ensimmäiset tarkastukset menivät kaavamaisesti harjoittellessa annettujen mallien kanssa. Mutta tilintarkastuksen kirjallisuuteen palaaminen auttoi samaan kokonaiskuvan siitä, mitä oikeastaan olen tekemässä.

### 6.3 Viikko 3

Kolmannella viikolla sain tehtäväkseni useampia tarkastuksia. Kiinnitin erityistä huomiota toimeksiantovälilehden täyttämiseen sekä dokumentointiin ja keräämääni aineistoon. Lisäksi meillä oli laatukoulutusta, johon liittyen jouduin miettimään esteellisyysasioita omalta osaltani.

Tarkastuksissa keskityin erityisesti siihen, että sisäistän toimeksianto-työpaperin sisältämät asiat tilintarkastuksen suunnittelun ja ISA-standardin vaatimusten näkökulmasta. Vaikka olinkin jo täyttänyt kyseistä välilehteä, sisäistin sen paremmin nyt, kun luin aiheesta lisää Halosen & Steinerin (2010) kirjasta Tilintarkastusprosessi käytännössä. Teoksen mukaan toimeksiannon hyväksymiseksi ja jatkamiseksi tehtävät toimenpiteet ovat tärkeitä niin tilintarkastajan kuin tilintarkastusyhteisönkin kannalta (Halonen & Steiner 2010, 116). Toimeksiantovälilehdellä tarkastetaan vanhan asiakkaan perustiedot ja esimerkiksi yhtiökokouksen valitsema ja kaupparekisteriin ilmoitettu tilintarkastaja. Samalla varmistetaan sovellettava tilintarkastusnormisto, joka asunto-osakeyhtiöissä on pääsääntöisesti LCE-ISA-standardi. Kenties tärkein kohta välilehdellä on relevanttien eettisten vaatimusten toteutuminen ja riippumattomuusvaatimusten täytyminen. Kohdassa tulee tilintarkastustiimissä olevien henkilöiden miettiä omaa riippumattomuuttaan tarkastuskohteeseen ja tarvittaessa ryhtyä riippumattomuuden turvaaviin toimiin. Lisäksi sovitaan toimeksiannon ehdoista, jos kyseessä on uusi asiakas. Toimeksiantovälilehdellä varmennetaan myös se, että asiakkaan tunnistaminen on toteutettu lain vaatimalla tavalla ja kuinka asiakkaan toimintaa seurataan kuten esimerkiksi pakotelistalla oleminen.

Kiinnitin viikon aikana paljon huomiota työpapereiden dokumentointiin ja samalla myös työjärjestykseeni. Parin erilaisen kokeilun kautta luulen löytäneeni järkevän järjestyksen aloittaa tarkastus, jolloin dokumentointikin on helpompaa, enkä joudu turhaan palamaan työpapereille moneen kertaan. Lisäksi oivalsin, että minulta odotetaan tässä vaiheessa vain sitä, että nostan huomaamani

puutteet tai erot huomiona läpikäyjälle, joka tekee toimenpide-ehdotukset päävastuulliselle tarkastajalle. Minun ei kannata käyttää liikaa aikaa erojen selvittämiseen vaan läpikäyjä voi kokeneempana tehdä sen ja käydä sitten asian läpi minun kanssani, jolloin seuraavalla kerralla osaan selvittää samanlaisen tilanteen itsekin. Eli teemme tarkastustyötä tiiminä.

#### 6.4 Viikko 4

Tällä viikolla jatkoin syvempää perehtymistä käsitysvälilehteen ja siihen täytettävien tietojen sitomista tilintarkastuksen suunnitteluun teoriaan. Käsitys välilehdellä muodostetaan käsitys yhtiön toimintaympäristöstä. Halosen ja Steinerin (2010, 159) mukaan käsityksen muodostaminen yhtiön toimintaympäristöstä on laadukkaan tilintarkastuksen lähtökohta. Asunto-osakeyhtiöissä toimintaympäristöt ovat yleensä hyvin samanlaisia. Asunto-osakeyhtiöihin sovellettava sääntely on käytännössä kaikissa tarkastuskohteissa sama, joten nämä ovat työn nopeuttamiseksi valmiina työpaperipohjassa. Käsitystä muodostettaessa kerätään tietoja esimerkiksi yhtiöjärjestyksestä kuten vastikkeen määräytymisperusteet, hallitusten jäsenten määrä, valinta ja oikeudet. Kun luodaan käsitystä yhteisön luonteesta, tarvitaan tietoja myös omistus- ja hallintorakenteesta sekä tehtyjen investointien ja suunniteltujen investointien laadusta (Halonen & Steiner 2010, 163). Stanssityökirja on muokattu erityisesti asunto-osakeyhtiöiden tarkastukseen ja sinne kerätään tietoja juuri noista asioista. Toimintakertomuksesta tarkastetaan tontin omistus ja mahdollisen vuokrasopimuksen kesto. Stanssiin täytetään myös tiedot muista merkittävistä sopimuksista sekä tehdyistä ja suunnitelluista investoinneista. Halosen ja Steinerin (2010, 163) mukaan tilintarkastajan tulee ymmärtää, onko yhteisön rakenne monimutkainen. Asunto-osakeyhtiöt ovat pääasiassa kaikki yksinkertaisia yhteisöjä ja niihin voidaan soveltaa LCE-ISA-standardia, josta olen kertonut luvussa 2.5. Käsitysvälilehdelle syötetään myös yhtiön tarkastettavan kauden tuotot eli liikevaihto sekä taseen loppusumma, jotta voidaan todentaa, että yhtiön osalta on tarkastettu tilinpäätösnormisto. Dokumentaatioissaan tilintarkastaja selvittää yhteisön ja sen toimintaympäristön keskeiset elementit sekä käsityksen luomiseen käytetyt lähteet. (Halonen &

Steiner 2010, 169). Lähes kaikki tarkastuskohteemme kuuluvat pien- ja mikroyritys -asetuksen mikroyrityksiä koskevan sääntelyn piiriin ja tarkastamme tilinpäätöksen liitetiedot sen mukaisesti. Myös yhtiön arvonlisäverovelvollisuuden tarkastaminen on osa käsityksen luomista tarkastuskohteesta.

Nyt kun olen selvittänyt käsitysvälilehdelle täytettäviä kohtia muun muassa Halosen & Steiner (2010) sekä Tomperin kirjojen pohjalta, ymmärrän täytettävien kohtien merkityksen paremmin. Ymmärrän, miksi tietoja kerätään ja miksi Stanssiin dokumentoidaan, mistä tiedot on otettu. Käsityksen luomisen lisäksi on tärkeää, että myös tilintarkastuksen suunnittelu ja käsityksen luominen yhteisöstä on dokumentoitu, jotta voidaan perustella, miksi joitakin tarkastustoimenpiteitä on tehty tai vastaavasti jätetty tekemättä, jos toimenpiteen tekemiselle ei ole nähty tarvetta luodun käsityksen pohjalta. Välilehden täyttäminen on nopeutunut perehdyttyäni siihen kohta kohdalta.

## 6.5 Viikko 5

Tämän viikon tavoitteeksi asetin tilintarkastuksen suunnitteluun liittyvän riskiarviot-välilehden syvemmän tarkastelun sekä hankkeen tarkastuksen. Tavoitteeksi asetettu hanketarkastus ei kuitenkaan toteutunut, koska hanke oli ennakkotietoja pienempi. Perehdyin kuitenkin hanketyöpapereihin ja sain niistä nyt paremman kuvan kuin alkuperehdytyksessä.

Viikon toisena tavoitteena oli riskiarviot-välilehden syvempi tarkastelu. Välilehti on sellainen, jonne on koottu valmiiksi taloyhtiöissä huomioon otettavat riskit ja määritelty valmiiksi niiden todennäköisyys. Tarkastustyössä korostuu siis tietojen oikeellisuuden tarkastaminen. Riskiarvioita tehdessä muodostetaan käsitys yhteisön ja sen toimintaympäristön sisäisestä valvonnasta (Halonen & Steiner 2010, 154). Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksessa nähdään merkittävänä riskinä johdon kontrollien sivuuttaminen, koska hallitus koostuu maallikkojäsenistä eikä välttämättä valvo isännöitsijää riittävästi. Riskiarviot välilehteen syvällisempi perehtyminen auttoi minua ymmärtämään, että näihin

asioihin kiinnitetään huomiota paljon myös muissa tarkastuksissa kuten ostolaskujen tarkastuksessa. Juuri sieltä voisi olla helppo huomata, jos johdon väärinkäytösriskeä toteutuisi.

Aloittelevana tekijänä kohtaan tarkastuksissa paljon asioita, joiden oleellisuutta jään miettimään. Yksi tällainen oli kirjoitusvirhe toimintakertomuksella. Kirjoitusvirheen vuoksi tilinpäätöksen lukija olisi saanut virheellisen käsityksen siitä, missä asunnossa oli ollut vesivahinko. Onneksi kuitenkin kirjasin ylös työpaperille, koska päävastuullinen oli kanssani samaa mieltä, että se on oleellinen tieto. Asunto on useimmiten ihmisen elämän suurin investointi, ja siksi on tärkeää, että ostopäätöstä tehdessä on ostajalla hallussaan oikeaa ja ajantasaista tietoa. Kosteusvaurio huoneistossa tai vaikkapa yläkerran huoneistossa, voisi vaikuttaa merkittävästi ostopäätökseen. Kun mietin, että onko tieto tai virheellisyys olennainen, tulisikin minun miettiä asiaa juuri tilinpäätöksen käyttäjän näkökulmasta eikä vain sen perusteella, mitä minulle on tarkastuksesta opetettu.

## 6.6 Viikko 6

Tämän viikon tavoitteena on tarkastaa kiinteistöosakeyhtiömuotoinen yhtiö sekä hallinnon tarkastuksen syvempi tarkastelu. Tarkastukseni kohteena ollut kiinteistöosakeyhtiö noudatti asunto-osakeyhtiölakia eikä tarkastus siksi eronnut muiden asunto-osakeyhtiöiden tarkastuksesta millään tavalla. Ennen tarkastuksen aloittamista onkin tärkeää selvittää, noudatetaanko yhtiössä asunto-osakeyhtiölakia vai osakeyhtiölakia.

Hallinnon tarkastuksen tarkoitus on selvittää, onko yhtiön asioita hoidettaessa noudatettu asunto-osakeyhtiölakia (Tomperi 2018, 130). Hallinnon tarkastukseen liittyen luen läpi hallituksen kokousten pöytäkirjat, yhtiökokousten pöytäkirjat sekä yhtiöjärjestyksen. Yhtiöjärjestykseen on kirjattu muun muassa tilintarkastajien ja hallituksen jäsenten määrä sekä vastikkeiden määräytymisperusteet. Usein yhtiöjärjestykseen on kirjattu määräyksiä myös lainaosuuksien suorittamiseen liittyen. Jo tilintarkastuksen

suunnitteluvaiheessa, kun luodaan käsitystä yhtiöstä, tarkastetaan yhtiöjärjestyksen määräykset näistä asioista ja verrataan niitä toteutuneeseen. Tilintarkastajien valintaa ja hallituksen jäsenten valintaa koskevien säädösten noudattaminen tarkastetaan yhtiökokouspöytäkirjalta, jonne päätökset on täytynyt kirjata. Yhtiökokouksissa tuleekin käsitellä tietyt lakisääteiset asiat sekä lisäksi yhtiöjärjestyksen määräämät asiat. Pöytäkirjat tarkastetaan ja varmistetaan, että kaikki määrätyt asiat on käsitelty yhtiökokouksessa. Lisäksi yhtiökokouksessa valitut hallituksen jäsenet, tilintarkastajat ja isännöitsijät täytyy löytyä toimintakertomukselta ja olla rekisteröity kaupparekisteriin. Nämä alkavat olla minulle rutiininomaista tarkastusta. Välillä joudun kuitenkin miettimään tilintarkastajan valintaa koskevissa asioissa, onko toimittu yhtiöjärjestyksen edellyttämällä tavalla. Varsinkin vanhoissa yhtiöjärjestyksissä saattaa olla vaatimus kahdesta tilintarkastajasta ja kahdesta varatilintarkastajasta. Asunto-osakeyhtiölain 9 luvun 3 §:ssä kuitenkin säädetään, että jos yhtiökokouksessa on valittu tilintarkastajaksi tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvita valita. Samaan aikaan asunto-osakeyhtiö voi olla niin pieni, että siellä ei koon puolesta lain mukaan tarvitsisi olla tilintarkastajaa ollenkaan. Riippuen siitä, koska yhtiöjärjestys on tullut voimaan, voi tilintarkastajan tilalle valita myös toiminnantarkastajan. Näissä tarvitsen vielä lisää harjoitusta, että voisin nopeasti todeta, onko yhtiöjärjestystä noudatettu.

Tämän viikon aikana oivalsin, että vaikka Stanssissa on erikseen hallinnon tarkastusta koskeva välilehti, tehdään hallinnon tarkastusta paljon muiden tarkastusten kanssa yhdessä. Halonen & Steiner (2010) kirjoittavatkin, että vaikka hallinnon tarkastus on tilintarkastuksen kolmas osa-alue tilinpäätöksen ja kirjanpidon rinnalla, käytännössä nämä eivät kuitenkaan ole erillisiä osa-alueita vaan tarkastustyötä tehdään päällekkäin muiden tarkastustoimenpiteiden kanssa (Halonen & Steiner 2010, 428). Hoitokulujen tarkastuksen lomassa tarkastetaan myös, että taloyhtiöllä on voimassa olevat vakuutukset ja lainaosuuslaskelmien tarkastuksen yhteydessä tarkastetaan, että lainaosuussuoritukset on käytetty viipymättä lyhentämään taloyhtiön lainaa (Tomperi 2018, 131). Laina kerryttää korkoa koko ajan, ja huolellinen taloudenpito edellyttää, että turhia korkoja ei kerätä taloyhtiön maksettavaksi.

Ajattelin hallinnon tarkastamisen alun perin keskittyvän pöytäkirjojen tarkastamiseen ja siihen, että varmistetaan, että tehdyt päätökset on viety käytäntöön tai, että hallitus ei ole ylittänyt valtuuksiaan päätöksenteossa. Tällä viikolla keskityin hallinnon tarkastamiseen ja luin siihen liittyvää kirjallisuutta ja oivalsin, että teen työssäni hallinnon tarkastusta myös monessa muussa kohtaa. Hallinnon tarkastus taloyhtiöissä on todella tärkeää, koska taloyhtiön hallitus koostuu usein ns. maallikkojäsenistä, joilla ei välttämättä ole kovinkaan suurta osaamista ja ymmärrystä tehtävää kohtaan. Taloyhtiöissä on monesti monen ihmisen rahavarat kiinni, ja on siksi äärimmäisen tärkeää, että taloyhtiön asioita hoidetaan osaavasti. Tilintarkastajan rooli on varmentaa, että näin on tehty. Jo tilintarkastuksen suunnitteluvaiheessa huomioidaan tämä maallikkohallituksen riski ja tarkastusta kohdennetaan se huomioiden.

## **6.7 Viikko 7**

Tämän viikon tavoitteena jatkui hankelaskelmien tarkastaminen. Minulla oli useita erilaisia hankkeellisia kohteita tarkastuksessa. Osassa oli todella selkeää, että hanke tulee tarkastaa erillisellä työpaperilla ja osassa asiaa joutui hieman pohtimaan. Osassa hanke oli päättynyt ja osassa vielä kesken. Jotkut hankkeet oli rahoitettu suoraan yhtiön pankkitililtä, osa kertavastikkeilla ja osa rahoituslaitoslainalla. Tällä on merkitystä osakkaiden maksujen kannalta ja niiden toteutumisen tarkastaminen onkin hankkeiden tarkastuksessa yksi tärkeimmistä osa-alueista.

Osakkaille kuuluvan maksun suuruuteen vaikuttaa valittu rahoitus. Jos hanke rahoitetaan rahalaitoslainalla, on osakkaalla mahdollisuus maksaa oma osuutensa joko kerralla tai vähissä erissä. Yleensä tästä mahdollisuudesta tehdään vielä päätös yhtiökokouksessa. (Suulamo 2016, 337.) Ennen remonttiin tai muuhun investointiin ryhtymistä, tulee osakkailta kysyä heidän halukkuuttaan maksaa oma osuutensa urakasta etukäteen eli ennen lainannostoa. Kerralla hankeosuutensa maksaneet osakkaat eivät vastaa lainan nostosta, koroista tai muista rahoitukseen liittyvistä kuluista. Rahoitus vaikuttaa myös kirjanpitoon. Ennen lainan nostoa maksetut hankeosuussuoritukset kirjataan hoitotuottoihin

vastikkeiden ryhmään ja lainan lyhennyksiin ja kuluihin kerätyt pääomavastikkeet ja lainaosuussuoritukset kirjataan pääomatuottoihin rahoituksen ryhmään. (Suulamo 2016, 337.)

Hanketarkastus tehdään meillä erilliselle työpaperille, jossa tarkastetaan urakkaa varten kerätyt tuotot, urakasta aiheutuneet kulut ja mahdollinen aktivointi. Tuottojen tarkastamisessa verrataan hankelaskelman tuottoja kirjanpitoon kirjattuihin tuottoihin sekä yhtiökokouksen päätöksiin hankkeen rahoittamisesta. Tuottojen tarkastuksessa tarkastetaan hankeosuuksien osuus ja se, että rahoituksen kulut on jaettu vain rahoituksen valinneille osakkaille. Mielestäni tuottojen tarkastaminen on vaikeampaa kuin kulujen tarkastaminen.

Kulujen tarkastamisessa tarkastetaan, että hankelaskelman kulut vastaavat kirjanpidon kuluja. Lisäksi tarkastetaan audit trailin toteutuminen eli tositteiden yhteys pääkirjanpitoon ja tilinpäätökseen (Tomperi, 2018, 82). Kulujen tarkastaminen on yleensä helpompaa, koska isommissa urakoissa kulut on monesti kirjattu erilliselle urakkatilille, jolloin kokonaiskustannukset ovat helposti nähtävissä. Jos kustannuksia on kirjattu muillekin tileille kuten esimerkiksi valvonnan ja suunnittelun kuluja on monesti kirjattu hallinnonkulujen alle, on tarkastaminen paljon haastavampaa. Minut yllätti se, että kaikkia kuluja ei tarvitse ”jäljittää” vaan, että tässäkin voidaan miettiä olennaisuus. Toinen yllättävä seikka oli se, että urakkakustannuksia varten ei kirjanpidossa ole käytetty projektinumeroita. Kirjanpitäjäntyössäni olen tottunut siihen, että isoille urakoille luodaan projektinumero, jolla korvamerkitään kaikki urakkaan liittyvät kulut ja ne on helppo löytää kirjanpito-ohjelmasta käyttämällä hakutoimintoa. Hankkeen tarkastamisessa käytämme paljon kuvakaappauksia. Otamme kuvia pääkirjatapahtumista, tiliotteelta, laskuilta sekä hankelaskelmilta, jolloin läpikäyjän ja päävastuullisen sekä tietysti ulkopuolisen tarkastajan on helppo todentaa, mitä tarkastettu. Kaikkia laskuja ei tarkasteta, vaan työpaperille kirjataan mikä prosenttiosuus kokonaiskustannuksista on tarkastettu laskutasolle saakka.

Tällä viikolla tein useita hanketarkastuksia ja yhdestä sain jo palautettakin, että se oli hyvin toteutettu. Toisessa kohteessa en saanut lukuja täsmäämään,

koska hankelaskelmalla ei ollut otettu huomioon lainannostokuluja vaan mielestäni näytti siltä, että lainannostokulut on maksettu hoitovastikkeista, jolloin myös hankeosuussuorituksen maksaneet osakkaat joutuvat maksamaan lainannostokuluja. En ole aivan varma, oliko tuo mennyt kuitenkin oikein. Tämä tarkastetaan tuottojen tarkastuksessa ja siksi se osa tuntuukin minusta vaikeammalta. Odotan tästä palautetta ensi viikolla, jotta voisin ymmärtää tuon asian paremmin.

## 6.8 Viikko 8

Tällä viikolla tavoitteena oli vastikerahoituslaskelmien syvempi tarkastelu sekä aikataulutavoitteissa pysyminen.

Viikon aikana tarkastin useita vastikerahoituslaskelmia. Yleensä vastikerahoituslaskelmat ovat melko suoraviivaisia ja tekemäni tarkastuslaskelma noudattaa tilinpäätöksessä olevaa laskelmaa. Vastikerahoituksen tarkoitus on varmentaa, että taloyhtiön osakkailta kerätyt eri vastikkeet käytetään niihin kuluihin, joita varten ne on kerätty. Samalla voidaan todentaa osakkaiden yhdenvertainen kohtelu. (Suulamo 2016, 226.) Joskus kuitenkin tarkastettava vastikerahoituslaskelma sisältää eriä, joiden oikeellisuutta joudun miettimään, jo ihan siksi, että ne ovat uusia minulle. Tällä viikolla tarkastuskohteessa oli luotollinen pankkitili, jonka negatiivinen saldo oli siirretty tilinpäätöksessä taseeseen velkapuolelle. Tuon luotollisen tilin lisäys oli siirretty hoitotuottoihin vastikerahoituslaskelmalle. Yleensä lainoihin liittyvät tuotot, kuten kerätyt pääomavastikkeet, kirjataan pääomatuottoihin. Tutkin asiaa lisää ja KILA:n yleisohjeen mukaisessa vastikerahoitusmallissa olikin selkeästi kerrottu, että luottolimiittien lisäykset tulevat hoitopuolelle tuotoksi (Tomperi, 2018). Jatkossa aion enemmän pitää esillä tuota mallia tehdessäni vastikerahoituslaskelmien tarkastusta.

Perjantaina katsoin ST-akatemian koulutustallenteen (Kesäpäivät 2024), jonka luennoitsijana toimi Jaakko Rönkkö. Tilintarkastuslaissakin säädetään, että tilintarkastaja on velvollinen ylläpitämään ja kehittämään ammattitaitoaan

(Horsmanheimo & Steiner 2017, 275). Työyhteisössämme on niin sanottu koulutusvastaava, joka vinkkaa koulutuksista ja kokoaa myös pakollisia koulutuksia muulle työyhteisölle. Hänen kehotuksestaan katsoin tänään tämän koulutuksen. Koulutus liittyi keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön pysyvien vastaavien arvostamiseen sekä keskinäisen ja tavallisen kiinteistöosakeyhtiön eroihin. Tavallisen kiinteistöosakeyhtiön tulee tehdä poistot ennalta laaditun suunnitelman mukaan (Suulamo 2016, 260). Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt voivat jättää suunnitelman mukaiset poistot tekemättä ja tehdä poistoja vain verotuksellisista syistä. Pysyvien vastaavien hankintameno tulee kuitenkin poistaa sen vaikutusaikana (Suulamo 2016, 260). Tavalliset kiinteistöosakeyhtiöt ovat voittoa tavoittelevia yhtiöitä, joten poistojen tekemättä jättäminen aiheuttaisi liiallista voittoa osakkeen omistajille. Lisäksi koulutuksessa tuotiin esille muun muassa rakennusten tasearvo. Joskus asunto-osakeyhtiöiden taseella näkyvä rakennuksen tasearvo voi olla paljon realistista arvoa suurempi, jolloin asunto-osakeyhtiön tilinpäätös voi antaa todella väärän kuvan taloyhtiön arvosta. Meillä kiinnitetään huomiota pysyvien vastaavien tarkastuksessa myös niiden arvostukseen. Jos tasearvo on aivan liian suuri asunto-osakeyhtiön realistiseen arvoon verrattuna, tulisi siitä huomauttaa, koska tilinpäätöksen pitää antaa lukijalleen oikea kuva yhtiön taloudellisesta asemasta.

Tällä viikolla kävimme myös tiimin kanssa aikatauluasioita läpi. Olen onnistunut aikatauluttamaan oman työni melko hyvin ja pysyn aikataulussa. Pienillä muutoksilla omassa työssäni pystyn varmasti vielä hieman parempaan. Olen jo muokannut omaa tekemistäni niin, että en tee tarkastusta Stanssin välilehtien järjestyksessä. Mielestäni on sujuvampaa tarkastaa hoito- ja pääomavastikkeet sekä lainat ja rahoitustuotot ja -kulut peräkkäin ja sen jälkeen tehdä ostovelkojen ja hoitokulujen tarkastus. Stanssissa tuo järjestys on sellainen, että ostolaskujen tarkastusta tehtäisiin kahdessa erässä ja välillä tarkastettaisiin vastikkeita ja lainoja.

Kävimme tiiminä läpi myös niitä asioita, jotka tarkastuksessa vievät eniten aikaa. Tuottojen kotiuttaminen nousi kaikilla suurimmaksi ajan viejäksi. Vastikereskontran tuottojen täsmääminen pankkitilin panoihin on joskus

hankalaa, koska osa tuloista ei näy vastikereskontrassa ja osa kirjauksista taas lisää vastikereskontran saldoa. Jokaisella isännöintitoimistolla on omat tapansa tehdä kirjauksia, joten silläkin on merkitystä, mistä toimistosta aineisto on tullut. Meillä on vanha ja hieman vaillinainen ohjeistus tähän ja ehdotinkin tänään ohjeistuksen päivittämistä ja kattavammaksi tekemistä. Aloin myös itse kasaamaan esimerkkejä reskontran täsmäytyksistä.

## 6.9 Viikko 9

Otin tällekin viikolle osatavoitteeksi hankkeen tarkastamisen, koska koen tarvitsevani niissä toistoa, jotta työ sujuisi nopeammin ja varmemmin. Sainkin tarkastettavaksi ison hankkeen, joka oli kaikin puolin monimutkainen ja minulla kului siihen paljon aikaa. Hankkeessa oli käytetty rahoituksena limiittilainaa sekä lainaosuussuorituksia sekä kertavastikkeita rahoittamaan tiettyjä osia urakasta.

Hankeosuussuoritukset oli kirjattu rahoitustuottoihin, mikä tuntui minusta aluksi oudolta. Olisin kirjannut ne kiinteistön tuottoihin. Kirjanpitolautakunta on kuitenkin ohjeistanut, että kun hankeosuussuoritukset käytetään hankkeen aikaiseksi nostetun limiittiluoton poismaksuun ennen lopullisen lainan nostamista, tuleekin suoritukset kirjata rahoitustuottoihin (Suulamo 2016, 147). Selvittelin hanke- ja lainaosuussuoritusten kirjaamista jo viime viikollakin, mutta tällä viikolla vastaan tuli tuo limiittilaina, jonka ansiosta opin taas lisää suoritusten kirjaamisesta. Sain hyvää palautetta suorittamastani hanketarkastuksesta, joka oli tavallista hankalampi.

Aikataulutavoite oli haastava viikolle sattuneen hankalan hanketarkastuksen vuoksi. Lisäksi isännöintitoimistojen toimittamissa aineistoissa on ollut jonkin verran puutteita, jotka ovat hidastaneet työntekoa, kun aineistoja on joutunut kyselemään ja välillä vaihtamaan tarkastuskohdetta. Aikataulutavoitteessa pysymiseksi olen tehnyt muutoksia omaan työhöni tällä viikolla. Aineistot tulevat eri isännöintitoimistoilta ja eri kirjanpito-ohjelmistoista. Osa aineistoista löytyy asiakkaan jakamista kansioista ja osa haetaan itse kirjanpito-ohjelmista. Olen

huomannut, että ohjelmasta toiseen siirtyminen aiheuttaa hidastumista työssäni, joten olen ottanut nyt tavaksi selvittää, mistä ohjelmista viikon työt tulevat ja muokata kalenterini mahdollisuuksien mukaan niin, että voin tehdä yhden ohjelman tarkastukset aina peräkkäin ja siirtyä vasta sitten toiseen ohjelmaan. Tämä nopeuttaa, koska ohjelmistot ovat valmiiksi auki enkä joudu välillä miettimään, miten juuri kyseinen ohjelmisto toimikaan tai mihin juuri kyseinen isännöintitoimisto toimittaa pöytäkirjat.

Viikolle sattui myös erikoisempi lainaosuussuoritus, jossa osakas oli maksanut osan lainaosuudesta, jolloin suoritus vähensi velallisten osuuksien määrää. Lainaosuussuoritusten tarkastaminen on yksi aikaa vievimpiä tarkastuskohteita. Kirjanpitolautakunnan ohjeen mukaan lainaosuuslaskelma tulisi liittää lainaosuussuorituksen todentavan tositteen liitteeksi (Suulamo 2016, 346). Meillä harvoin on käytössä tuollaista lainaosuuslaskelmaa. Meillä on käytössä lainaosuuslaskelma, joka on tehty tilikauden viimeisen päivän tilanteen mukaisesti. Lainaosuuslaskelmaan sisältyy pääomatulot kuten vastikkeet, rahoituksesta aiheutuvat kulut kuten korot ja muut rahoituskulut. Lisäksi laskelmalle tulee lainanlyhennykset ja lainaosuussuoritukset sekä edellisiltä kausilta siirtyvät jäämät. (Suulamo 2016, 346–347.)

## **6.10 Viikko 10**

Tällä viikolla tavoitteena oli tehdä tarkastus kohteeseen, jossa on tehty asunnon haltuunotto. Lisäksi viikon aikana tuli eteen uutena asiana lainaosuussuoritusten ja pääomavastikkeiden tarkastus kohteessa, jossa oli ollut hissiurakka. Hissit ovat usein sellainen urakka, jonka kustannukset eivät jakaudu tasan normaalien vastikeperusteiden mukaan vaan velallisisissa osuuksissa otetaan kertoimet huomioon. Kertoimet määräytyvät kerrosten mukaan. Yhtiökokous voi päättää enemmistäänin, että hissien jälkiasennuksesta aiheutuviissa kustannuksissa otetaan huomioon yhtiövastikeperuste kerrottuna osakehuoneiston kerroksella (AsOyl 6 luku 32 §).

Hallintaanotto kohteita minulla oli kaksi tällä viikolla. Tarkastuksessa tulee varmentaa, että hallintaanotto on tehty lain mukaan. Luinkin ennen tarkastusta mitä laissa säädetään asunnon hallintaan ottamisesta. Asunto-osakeyhtiön lain 8 luvun 2 §:n mukaan hallintaanotto tulee tehdä yhtiökokouksen päätöksellä ja hallintaanotolle tulee olla perusteet. Perusteita ovat muun muassa maksamattomat vastikkeet, asunnon huono hoitaminen tai häiritsevän elämän viettäminen asunnossa. Hallintaanotto voi kestää korkeintaan kolme vuotta ja asuntoa ei voi ottaa hallintaan, jos rikkomuksella on vain vähäinen merkitys. (AsOyl 8 luku 2 §.) Näitä asioita voidaan varmentaa lukemalla yhtiökokouspöytäkirjoja ja niiden liitteitä. Maksamattomat vastikkeet on helppo todentaa vastikekirjanpidosta.

Toisessa hallintaanottotapauksessa isännöintitoimisto ei viikon aikana pyynnöistä huolimatta toimittanut pöytäkirjoja, joissa hallintaanotosta oli päätetty. Hallintaanottoa tarkastettaessa täytetään erillinen työpaperi, josta tehdyn tarkastuksen voi todentaa myös ulkopuolinen. Tätä en nyt päässyt tekemään puuttuvan aineiston vuoksi. Tässä kohteessa oli edellisellä tilikaudella annettu tilintarkastuspöytäkirja, jossa oli annettu huomautus siitä, että taloyhtiön hallitus ei ollut toiminut riittävän ripeästi asunnon hallintaanottamiseksi, vaan vastikesaamiset olivat saaneet kasvaa liian kauan. Tilintarkastuspöytäkirjalla voidaan esittää hallitukselle ja isännöitsijälle huomautuksia, joita ei mainita tilintarkastuskertomuksella. Tilintarkastuspöytäkirja ei ole julkinen asiakirja vaan sillä annetaan luottamuksellista tietoa niille, jotka huolehtivat taloyhtiön hallinnosta. Tilintarkastus pöytäkirja tulee käsitellä hallituksen kokouksessa. (Tomperi 2018, 171.)

Toisessa hallintaanotto tapauksessa hallintaanotto oli suoritettu jo aiemmin ja nyt asunto oli myyty. Tässä tapauksessa varsinainen hallintaanoton tarkastaminen oli suoritettu jo edellisellä kaudella. Huomasin, että tällaisissa tapauksissa yhtiön hallitus ja yhtiökokous ovat kokoontuneet usein asiaa ratkomaan. Pöytäkirjoja on paljon ja niissä toistetaan samoja seikkoja. Olennaisten asioiden poimiminen pöytäkirjoilta on työlästä.

Tälle viikolle sattui lisäksi hankkeen tarkastus. Hanke oli onneksi selkeä ja toteutunut vain yhdellä tilikaudella. Kulut oli kirjattu kokonaan yhdelle tilille, joten hankelaskelman tarkastus oli helppoa ja laskujen tarkastus myös. Hanke oli toteutettu osittain hankeosuussuorituksin ja osittain rahoituksella. Sekin oli toteutettu oikein. Ainoa päänvaivaa tuottava tilanne tuli vastaan, kun lainannostoon liittyvät kulut oli jaettu vastikerahoituslaskelmalle sekä hoito että rahoituspuolelle. Tutkin tätä asiaa Kirjanpitolautakunnan yleisohjeesta ja muista lähteistä, mutta en saanut asiaa selville. Päävastuullinen tilintarkastaja palaa minulle asiaan, kun on tehnyt oman tarkastuksensa.

Hankkeisiin liittyen jouduin viikolla miettimään myös rahastointiasioita. Monessa kohteessa oli jonkinlainen urakkalaina ja päätöksiä rahastoinneista. Välillä on hankala selvittää jälkikäteen, mitkä urakoista on aktivoitu taseelle ja mitkä kirjattu kuluksi. Pöytäkirjalla saattaa olla päätös lainaosuuksien rahastoinnista ja kirjanpidossa lainaosuussuoritus, jota ei ole rahastoitu. On vaikea selvittää, kummassa on virhe. Tutkin myös tähän asiaan liittyen Kirjanpitolautakunnan yleisohjetta asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Ohjeessa sanotaankin, että lainaosuussuoritusten rahastoinnin perusteena on, että rahastoituja varoja vastaava menojen aktivointi taseelle (KILA 2017, 13).

## **6.11 Viikko 11**

Tälläkin viikolla minulla oli useita hanketarkastuksia. Hankkeita oli rahoitettu eri tavoin, joten jouduin varmistelemaan, että rahoitus oli kirjattu kirjanpitoon oikein. Eniten jouduin viikon aikana miettimään vastikerahoituslaskelmien oikeellisuutta, koska käytetty rahoitustapa vaikuttaa vastikerahoituslaskelmiin. Eli onko kyse hoitotuottoina vai pääomatuottoina käsiteltävistä eristä. Lisäksi eräässä tarkastuksessa tuli vastaan tilanne, jossa yhtiössä oli tehty iso urakka, joka oli rahoitettu osittain hankeosuussuorituksilla ja osittain rahoituslaitoslainalla. Urakasta oli aktivoitu taseelle lainaa vastaava määrä. Tämä olisi siis mahdollistanut pääomavastikkeiden rahastoimisen lainanlyhennysten osalta sekä lainaosuussuoritusten rahastoinnin (KILA 2017,

13). Yhtiökokouksessa ei ollut kuitenkaan tehty päätöstä rahastoinnista. Rahastointia ei voi tehdä, ellei siitä ole yhtiökokouksen päätöstä tai määräystä yhtiöjärjestyksessä (Suulamo 2016, 280).

Tällä viikolla sain osallistua hieman myös liikeyhtiön poistojen tarkastukseen. Päävastuullinen tilintarkastaja pyysi apuani tehtyjen poistojen ja poistoerojen selvittämisessä hänelle. Poistot oli kirjattu epätavallisesti kirjanpitoon. Osaltaan tähän vaikutti se, että yhtiössä oli murrettu tilikausi. Minun tehtäväni oli kerätä Excel-taulukon tehtyjen suunnitelman mukaiset poistot sekä verotuksessa vähennetyt poistot. Yhtiössä oli taseella hyllypoistoa, jota ei siis tulisi seurata taseella vaan taseen ulkopuolella (KILA 2007, 18).

Yhtiössä oli todellakin tehty suunnitelman ylittäviä poistoja. Selvitin poistoihin liittyviä kirjauskäytänteitä eri lähteistä. Yhtiön tilinpäätöksessä poistot oli kirjattu kokonaisuudessaan tuloslaskelmalle poistoihin. Mielestäni suunnitelman mukaiset poistot olisi kuulunut kirjata tuloslaskelmalle omana eränä ja suunnitelman ylittävät poistot poistoeron muutoksena tuloslaskelman tilinpäätössiirroissa (Tomperi & Keskinen 2014, 16). Yhtiön kirjanpidossa poistoero oli kirjattu lisäämään tilikauden tulosta. Verohallinnon ohjeessa "Poistot elinkeinoverotuksessa" poistoeron lisäys tulisi kuitenkin kirjata tuloslaskelmalle vähentämään tilikauden tulosta ja taseella poistoero osoittaa kuinka paljon suunnitelman ylittäviä poistoja on tehty (Verohallinto 2024b). Ilmeisesti yhtiön kirjanpitäjä oli kirjannut tämän poistoeron muutoksen väärin päin ja siksi aluksi näytti siltä, että kirjanpidossa on negatiivista hyllypoistoa.

## **6.12 Viikko 12**

Tälle viimeiselle raportointiviikolle otin tavoitteeksi kiinnittää erityistä huomiota yhtiöjärjestyksen määräysten toteutumisen taloyhtiöiden toiminnassa. Yhtiöjärjestyksen noudattamisesta vastaa suurimmaksi osaksi isännöitsijä ja hallitus, ja voi olla, että kumpikaan taho ei ole tietoinen kaikista yhtiöjärjestysmääräyksistä. Monesti yhtiöjärjestykset noudattelevat asunto-osakeyhtiölakia ja ovat keskenään hyvin samankaltaisia. Silti poikkeuksiakin on.

Yhtiöjärjestyksen toteutumisen tarkastaminen on osa hallinnon tarkastusta. Viikon aikana tekemissäni tarkastuksissa tuli esille useita tilanteita, joissa yhtiöjärjestysmääräyksiä ei ollut täysin noudatettu. Useimmat tapaukset ovat yleensä sellaisia, että tilintarkastaja antaa niistä huomautuksen asiakkaalla sähköpostitse.

Useimmat uudet yhtiöjärjestykset ovat linjassa asunto-osakeyhtiölain 9 luvun 5 §:n kanssa eikä yhtiöjärjestys velvoita valitsemaan tilintarkastajaa taloyhtiöissä, joissa on alle 30 huoneistoa. Vanhemmissa taloyhtiöissä voi yhtiöjärjestyksessä kuitenkin olla määräys kahdenkin tilintarkastajan valitsemisesta, vaikka taloyhtiössä olisi alle 30 asuntoa. Tekemässäni tarkastuksessa oli kyseessä juuri tällainen pieni taloyhtiö, mutta yhtiöjärjestyksessä oli määräys tilintarkastajan ja varatilintarkastajan sekä toiminnantarkastajan ja varatoiminnantarkastajan valinnasta. Yhtiössä ei kuitenkaan ollut suoritettu toiminnantarkastusta useampaan vuoteen. Kysyin tiimimme tilintarkastuksen asiantuntijalta, voiko tälle olla jotain laillista perustetta. Olin jo itse tutkinut asunto-osakeyhtiölain määräyksiä tilintarkastajan sekä toiminnantarkastajan valinnasta. Asunto-osakeyhtiölain 9 luvun 6 §:ssä kuitenkin säädetään, että yhtiössä on oltava yhtiökokouksen valitsema toiminnantarkastaja, jos yhtiössä ei ole tilintarkastajaa ja yhtiöjärjestyksessä ei määrätä toisin (AsOyL 9 luku 6 §). Tilintarkastuksen asiantuntijankin mielestä toiminnantarkastaja olisi tullut valita.

Toinen yleinen määräys asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä liittyy toiminimen kirjoittamiseen. Yleinen määräys on, että toiminimen voi kirjoittaa hallituksen puheenjohtaja tai isännöitsijä yksin tai hallituksen jäsenet kaksi yhdessä. Tekemässäni tarkastuksessa yhtiöjärjestys määräsi toiminimen kirjoittamisesta, että toiminimen voi kirjoittaa vain hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä yhdessä. Tämä on harvinaisempi tapaus ja voi helposti jäädä huomaamatta isännöitsijältäkin, jolla useimmiten on oikeus edustaa taloyhtiötä yksin. Siksi kiinnitin tarkastuksessa erityistä huomioita siihen, oliko kaudella tehty isompia hankintoja tai korjauksia ja kuinka niistä oli sovittu. Isännöitsijällä ei siis olisi ollut oikeutta allekirjoittaa yksin mitään sopimuksia. Tarkastuksen lopuksi kirjoitin vielä vahvistusilmoituskirjeen valmiiksi niin, että siitä löytyi paikka sekä isännöitsijän että hallituksen puheenjohtajan allekirjoituksille.

Kolmannessa tarkastuksessa oli kerätty hoitovastikkeita yhtiöjärjestyksen vastaisesti. Yhtiöjärjestys määräsi, että autokatoksista kerättäisiin vastikkeita 0,3 kertaa asuinhuoneistovastikkeen verran. Yhtiökokouksessa oli päätetty korottaa asuntojen hoitovastikkeita, mutta autokatosten yhtiövastikkeet olivat jääneet ennalleen. Tästä tein huomion läpikävijälle ja päävastuullinen tilintarkastaja raportoi huomion asiakkaalle. Myös toisessa tämän viikon tarkastuksessa oli kerätty vastikkeita vastoin yhtiöjärjestystä. Taloyhtiössä oli asennettu kaikkiin huoneistoihin markiisit ja päätetty jakaa kustannukset tasan jokaiselle asunnolle. Yhtiöjärjestyksen mukaan rahoitusvastikkeet olisi tullut kerätä osakemäärien mukaan. Asunto-osakeyhtiölaki antaa kuitenkin mahdollisuuden poiketa yhtiöjärjestyksestä silloin kun kaikkien huoneistojen kustannukset ovat yhtä suuret ja uudistuksesta tuleva etu on kaikille huoneistoille yhtä suuri (AsOyL 6:32). Isännöitsijä oli toimittanut tilintarkastusaineiston mukana suostumukset kaikilta osakkailta yhtiöjärjestyksen vastaiseen kustannusten jakoon. Asiassa ei siis ollut huomautettavaa.

Tilintarkastajien ja toiminnantarkastajien valinnan oikeellisuuden tarkastaminen on minulle edelleen välillä hankalaa. Velvollisuuteen valita tilintarkastaja vaikuttaa useampi asia kuten yhtiöjärjestys, taloyhtiön koko, huoneistojen lukumäärä ja yhtiöjärjestysmääräyksen voimaantulon päivämäärä (Tomperi 2018, 114–115). Tässä minun tulee kehittyä vielä.

## **7 Pohdinta**

### **7.1 Kehittämiskohteiden analysointi**

Päiväkirjamuotoisessa opinnäytetyössäni seurasin omaa ammatillista kehittymistäni 12 viikon raportointijakson ajan. Tavoitteekseni asetin asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksen suunnittelun ja toteutuksen sekä dokumentoinnin. Mielestäni saavutin nämä tavoitteet onnistuneesti.

Työtehtävissä olin aloitteleva tekijä vaikkakin tietoperusta, jota työssä tarvitaan, oli minulle suurelta osin tuttua. Raportointijakson aikana syvensin tietojani entisestään.

Opinnäytetyön kirjoittamisen aikana opin lisää asunto-osakeyhtiön kirjanpidosta, tilinpäätöksistä ja hallinnosta. Hallituksen, osakkaiden, isännöitsijän ja kirjanpitäjän vastuualueet ovat nyt minulle selkeämmät. Samoin asunto-osakeyhtiöihin vaikuttavien lakien ja säädösten sekä yhtiöjärjestyksen hierarkia on kirkastunut. Raportointijakson aikana paneuduin vastaan tuleviin uusiin asioihin eri tavalla kuin aiemmin. Hain tietoa aiheeseen liittyvästä kirjallisuudesta sekä muista lähteistä, joka lisäsi osaamistani ja tietämystäni. Lisäksi opin etsimään tietoa eri lähteistä. Raportointijakson aikana mielenkiintoni asunto-osakeyhtiöiden taloutta ja hallintoa kohtaan kasvoi entisestään ja lisäsi tunnettani ammatillisuudesta. Päiväkirjan toteuttamien 12 viikon ajalta vaati sitoutumista aiheeseen ja jatkuvaa suunnittelua kuten tavoitteiden miettimistä etukäteen. Tavoitteiden asettaminen oli hankalaa varsinkin loppuajasta, koska en voinut kovinkaan paljoa tietää etukäteen minkälaisia kohteita saisin tarkastettavaksi.

### **Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen suunnittelu**

Yksi tavoitteistani oli asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen suunnittelu. Asunto-osakeyhtiöissä tilintarkastuksen suunnittelu on aika suoraviivaista ja toteutuu yhtiöissä aika samankaltaisesti. Asunto-osakeyhtiöt ovat hyvin samankaltaisia keskenään ja riskit esimerkiksi väärinkäytöksille ovat melko pieniä, koska taloyhtiöiden asioita hoitaa yleensä useampi henkilö, joiden tehtävät on eriytetty toisistaan. Riskinä nähdään useimmiten maallikkohallitus, jolla ei aina ole tarvittavaa osaamista asioiden hoitamiseksi. Asunto-osakeyhtiöiden luonteen vuoksi tilintarkastuksen suunnittelun toteuttamiseen on voitu luoda hyvin yleispätevä malli, jota voi käyttää useimmissa yhtiöissä. Suunnittelun dokumentointi keskittyy suurelta osin pohjassa valmiina olevien tietojen paikkaansa pitävyyden tarkastamiseen.

Päiväkirjaraportoinnissa otin viikkotavoitteiksi Stanssin eri välilehtiin perehtymisen, minkä ansiosta opin paljon enemmän tilintarkastuksen suunnittelusta. Koska raportointijaksoon kuului työtehtävien sitominen aihealueen teoriaan, jouduin syventymään myös näihin valmiiksi täytettyihin pohjiin paljon tarkemmin. Ymmärsin työtehtävieni merkityksen aivan eri tavalla, kun sidoin sen tilintarkastuksen suunnittelun teoriaan.

### **Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen toteutus**

Tilintarkastuksen toteuttamisessa olin aloitteleva tekijä ja minulla ei ollut aiempaa kokemusta tilintarkastuksen toteuttamisesta. Kirjanpitytyössä olin laatinut asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöksiä liitetietoineen ja tarkastanut isännöitsijän tekemiä toimintakertomuksia ennen niiden liittämistä osaksi tilinpäätöstä. Liitetietojen ja toimintakertomuksen oikeellisuuden tarkastamisessa koin olevani raportointijakson alussa vähintäänkin taitava suoriutuja. Tarkastustyön tekeminen toi kuitenkin minulle varmuutta toimintakertomuksen ja liitetietojen pakollisista tiedoista. Raportointijakson aikana vastaan tuli tilanteita, joita omassa tekemisessäni en ollut kohdannut, joten en osannutkaan suoralta kädeltä sanoa, oliko tilinpäätöksessä virhe vai ei. Jouduin ottamaan asioista selvää muun muassa asunto-osakeyhtiölaista tai kirjanpitolautakunnan yleisohjeista. Tämä laajensi osaamistani toimintakertomuksen ja liitetietojen vaatimuksista. Tiedon etsimisestä tuli raportointijakson aikana helpompaa, koska nyt tiedän paremmin, mistä mitäkin tietoa kannattaa etsiä. Aion raportointijakson jälkeenkin pitää nämä tärkeimmät tietolähteet tallennettuna internet-selaimen suosikkeihin, jotta ne ovat jatkossakin helposti löydettävissä.

Kirjanpidon tarkastamisessa olin myös aloitteleva tekijä. Tarkastuksen tekeminen oli minulle kuitenkin helppoa, koska ymmärrän kirjanpitäjänä eri kirjanpidon raporttien sisältöä, ja ymmärsin valmiiksi, miltä raportilta mikäkin tieto löytyy. Tarkastusolennaisuuden ja vähäisen virheen rajan laskeminen oli minulle uutta. Myös näiden merkitys kirkastui minulle raportointijakson aikana aiempaa selvemmäksi. Alussa oli hankalaa jättää tarkastamatta näiden rajojen alle jääviä eriä, mutta totuin siihen raportointijakson aikana.

Vaikka olen tehnyt asunto-osakeyhtiöiden kirjanpitoa, oli hankkeisiin ja lainoihin liittyvät asiat minulle melko outoja. Konsernirakenteeseen kuuluvissa kirjanpitokohteissani osakkaita on vain yksi eli hankkeet rahoittaa emoyhtiö. Lainaosuussuorituksia tai hankeosuussuorituksia ei käytännössä ole ollenkaan. Oma osaamiseni asunto-osakeyhtiöiden kirjanpidosta monipuolistui tarkastaessani näiden erien oikeellisuutta. Jouduin perehtymään asioihin niin asunto-osakeyhtiölain, yhtiöjärjestyksen kuin kirjanpitolautakunnan yleisohjeenkin avulla. Myös Antti Suulamon Taloyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös - teos oli iso apu monessa kohdassa, kun jouduin miettimään kirjausten oikeellisuutta.

Päiväkirjaraportointijakson aikana kirjoitin paljon ylös päivän aikana läpikäymiäni työtehtäviä, kohtaamiani ongelmia ja niiden ratkaisuja. Työtehtävääni kuului se, että minun ei tarvinnut ratkaista kaikkia ongelmia itse vaan kirjata ne havaintona ylös minua kokeneemmalle tarkastajalle. Jos epäilin, että kirjanpidossa tai tilinpäätöksessä on virhe, mutta en ollut varma, minun tuli tehdä tästä havainto päävastuulliselle kirjanpitäjälle, joka sitten oman tarkastustyönsä päätteeksi palasi minulle tähän asiaan. Välillä minun ja päävastuullisen tekemän tarkastuksen välillä ehti kulua pitkä aika. Välillä palaaminen vanhaan tarkastukseen oli hankalaa ja aikaa vievää, en enää muistanut mistä tarkastuksesta oli kyse. Palautteen tai vastauksen saaminen pitemmän ajan kuluttua ei tukenut oppimistani kovin hyvin. Jatkossa aion varata itselleni enemmän aikaa työpäiviin näiden palautteiden läpi käymiseen ajatuksen kanssa, vaikka kiireisenä aikana se ei ole helppoa.

### **Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen dokumentointi ja ohjelmistojen hallinta**

Tilintarkastuksen dokumentointi oli minulle entuudestaan täysin tuntematonta. Dokumentointi on tärkeää tilintarkastajan työssä ja sillä voidaan osoittaa tehty tarkastustyö. Dokumentaation tulee osoittaa myös ulkopuoliselle tarkastajalle, että tilinpäätös on täsmäytetty kirjanpitoaineistoon, jonka perusteella se on tehty. Dokumentoinnissa käytetään Stanssi-ohjelmaa, joka on Excel-pohjainen

tilintarkastustyökalu. Lisäksi käytetään PDF-XChange Editor-ohjelmistoa, jolla saadaan tehtyä erilaisia merkintöjä PDF-muotoisiin tiedostoihin. Kaikkiin tarkastusaineistossa käytettyihin dokumentteihin tulee merkata omat nimikirjaimet sekä päivämäärä, jolloin aineistoa on käytetty tarkastuksessa. PDF-aineistoja ovat muun muassa tilinpäätös, tuloslaskelma, tase, pää- ja päiväkirjat sekä erilaiset kirjanpidon raportit kuten lainaosuuslaskelma, tiliote tai ostovelkaluettelo. Tarkastusta tehdään Stanssi-työkalulla täyttämällä Stanssiin tilinpäätöksen lukuja sekä aineistosta otettuja lukuja. PDF-XChange Editor-ohjelmalla merkataan PDF-tiedostoihin, millä Stanssin välilehdellä kyseistä dokumenttia on käytetty ja mitä lukuja tai tietoja dokumentista on käytetty. Aluksi dokumentointi oli haastavaa, koska dokumentointiin käytetään erilaisia merkkejä ja merkintöjä osoittamaan eri asioita. Yhteisössämme on vakiintuneet tavat tehdä dokumentointia ja kaikkien merkintöjen muistaminen oli aluksi haastavaa. Minua kuitenkin auttoi se, kun perehdytysjakson aikana kerrottiin, että Stanssin ja käytettyjen PDF-tiedostojen tulee ikään kuin keskustella keskenään. Dokumentointitavoitteessa onnistuin mielestäni hyvin. Sain tiimin vetäjältä palautetta viikko ennen raportointijakson päättymistä, että dokumentointi sujuu hyvin, mutta tarkkuutta voisi lisätä vielä, koska silloin tällöin unohtuu merkata omat nimikirjaimet tarkastuksessa käytetylle dokumentille. Kiinnitin tähän heti enemmän huomiota.

PDF-XChange Editor-ohjelmisto on todella monipuolinen. Olen käyttänyt sitä myös kirjanpitytyössä silloin, kun tilinpäätöksiä ei saada haluttuun muotoon kirjanpito-ohjelmalla. Tilintarkastuksessa ohjelmaa käytetään merkintöjen tekemiseen eli dokumentoimaan tehtyä tarkastustyötä. Ohjelman monipuolisuuden takia, olen oppinut käyttämään sitä vain pintapuolisesti. Luulen, että ohjelmistosta saisi muokattua omiin tarpeisiin sopivamman erilaisilla pikanäppäimillä ja merkkien tallennuksilla. Ohjelmistoon perehtyminen paremmin voisi nopeuttaa työn tekemistä ja siihen minun tulisi jatkossa panostaa.

Tilintarkastustyössä käytetään lisäksi tavallisia toimistotyössä käytettäviä ohjelmistoja kuten Teams-sovellusta ja Outlook-sähköpostia. Molemmat sovellukset ovat olleet minulla työkäytössä jo vuosia, nyt sovelluksia kuitenkin

käytettiin englanniksi, mikä oli aluksi hieman haastavaa. Mutta hetken käytön jälkeen käyttö sujui hyvin myös englanniksi. Raportointijakson loppupuolella otin käyttöön Outlook-kalenterissa värikoodit helpottamaan työnseurantaa. Työt jaetaan siten, että tiiminvetäjä jakaa työt kalentereihin ja teen annetut työt viikon aikana haluamassani järjestyksessä. Oman tarkastukseni jälkeen tarkastus menee läpikävijälle, joka siirtää tarkastuksen päävastuulliselle. Kun päävastuullinenkin on tehnyt oman tarkastustyönsä, tarkastus on valmis. Kun tarkastuksia on tehnyt paljon ei enää muista, mikä tarkastus on tehty loppuun asti valmiiksi. Aloin merkkimaan kalenteristani keltaiseksi ne kohteet, jotka olen itse tarkastanut. Muutan värin vihreäksi sitten, kun päävastuullinen on antanut tilintarkastusraportin. Näin huomaan, jos jokin työ ei ole valmistunut vaadittuun päivämäärään mennessä ja tunnen hallitsevani paremmin työkuormaani.

## **7.2 Opinnäytetyössä käytetyt menetelmät ja eettisyys**

Opinnäytetyöni on oppimispäiväkirja, jossa olen seurannut omaa ammatillista kehittymistäni tilintarkastustyössä 12 viikon ajan. Ammatillisen kehittymisen tueksi olen asettanut itselleni tavoitteita ennen raportointijakson alkua. Raportointijakson aikana olen havainnoinut omaa ammatillista kehittymistäni näiden tavoitteiden ja siihen liittyvän teorian pohjalta. Päiväkirjatyöskentely on opinnollistamisen muoto, joka sopii jo työelämässä olevalle opiskelijalle (Karelia-ammattikorkeakoulu 2025b).

Teoriaosuudessa olen käyttänyt monipuolisesti eri lähteitä. Tilintarkastusala on kovin säänneltyä ja ensisijaisia lähteitä ovatkin lait ja asetukset sekä kirjanpitolautakunnan yleisohteet. Lisäksi olen käyttänyt useita kirjallisia lähteitä tilintarkastuksesta sekä kirjanpidosta. Yhdeksi luotettavaksi lähteeksi nousi Suomen Tilintarkastajat ry:n verkkosivut. Lähdeviittaukset olen tehnyt Karelia-ammattikorkeakoulun ohjeiden mukaisesti.

Olen hyödyntänyt päiväkirjaraportoinnissani tilintarkastusaineistoa, jonka parissa olen työskennellyt. Olen ollut huolellinen siinä, että en ole rikkonut

vaitioloovelvollisuuttani vaan olen kirjoittanut päiväkirjaraportointini niin, että tarkastuksen kohteena olevia asunto-osakeyhtiöitä ei voi niistä tunnistaa. Olen myös noudattanut opinnäytetyössäni Tutkimuseettisen neuvottelukunnan (2023) ohjeistamia hyvän tieteellisen käytännön (HTK) peruseriaatteita, joita ovat luotettavuus, rehellisyys, arvostus ja vastuunkanto. Luottamuksellisuuteen ja vaitioloon liittyviä velvoitteita tulee noudattaa. (Tutkimuseettinen neuvottelukunta 2023, 12, 13–14).

## Lähteet

- Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009.
- Halonen, K. & Steiner, M-L. 2010. Tilintarkastusprosessi käytännössä. Helsinki: WSOYpro Oy.
- Horsmanheimo, P. & Steiner, M-L. 2017. Tilintarkastus – Asiakkaan opas. Helsinki: Alma Talent.
- Karelia ammattikorkeakoulu. 2025a. Päiväkirjamuotoinen opinnäyte Karelia-ammattikorkeakoulussa.  
[https://libguides.karelia.fi/ld.php?content\\_id=35221055](https://libguides.karelia.fi/ld.php?content_id=35221055). 1.2.2025.
- Karelia ammattikorkeakoulu. 2025b. Karelian opinnäytetyön ohje. Opinnäytetyön eri muodot. <https://libguides.karelia.fi/c.php?g=679019&p=4901221>. 1.2.2025.
- Kirjanpitolautakunta. 2007. Yleisohje suunnitelman mukaisista poistoista. <https://kirjanpitolautakunta.fi/-/suunnitelman-mukaiset-poist-1>. 22.3.2025.
- Kirjanpitolautakunta. 2017. Kirjanpitolautakunnan yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. [https://kirjanpitolautakunta.fi/documents/10197/10349155/AsOy\\_yleisohje\\_01022017f.pdf](https://kirjanpitolautakunta.fi/documents/10197/10349155/AsOy_yleisohje_01022017f.pdf). 22.11.2024.
- Laki asuintalovarauksesta 846/1986.
- PRH. 2025. Tilintarkastusvalvonta. <https://www.prh.fi/fi/tilintarkastusvalvonta.html>. 1.2.2025.
- ST-akatemia. 2024. Ajankohtaista keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden tilintarkastuksesta. <https://stakatemia.fi/tuote/kesapaivat/> 28.2.2025.
- Suomen Tilintarkastajat ry. 2024. Kansainväliset tilintarkastusstandardit (ISA-standardit). <https://tilintarkastajat.fi/jasenelle/hyva-tilintarkastustapa/kansainvaliset-tilintarkastusstandardit-isa-standardit/>. 22.11.2024.
- Suomen Tilintarkastajat ry. 2025a. Jäsenedut ja jäsenmaksut. <https://tilintarkastajat.fi/jasenelle/jasenedut-ja-jasenmaksut/>. 1.2.2025.
- Suomen Tilintarkastajat ry. 2025b. <https://tilintarkastajat.fi/jasenelle/hyva-tilintarkastustapa/lce-isa-standardi/>. 2.3.2025.
- Suomen Tilintarkastajat ry. 2025c. Stanssi-työkirja ja otantatyökalu. <https://tilintarkastajat.fi/jasenelle/tilintarkastajan-osaaminen-ja-ohjeistus/stanssi-tyokirja-ja-otantatyokalu/>. 2.3.2025.
- Suomen Tilintarkastajat ry. 2025d. LCE-standardistako ratkaisu yksinkertaisempiin tilintarkastuksiin? <https://tilintarkastajat.fi/artikkelit/lce-standardistako-ratkaisu-yksinkertaisempiin-tilintarkastuksiin/>. 26.3.2025.
- Suulamo, A. 2020. Taloyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Tilintarkastuslaki 1141/2015.
- Tomperi, S. 2018. Tilintarkastus: Normeista käytäntöön. Helsinki: Edita Publishing Oy

- Tomperi, S. & Keskinen, V. 2014. Yrityksen Taloushallinto 2: Kirjanpidon erityiskysymyksiä. Helsinki: Edita.
- Tutkimuseettinen neuvottelukunta.2023. Hyvä tieteellinen käytäntö ja sen loukkausepäilyjen käsitteleminen Suomessa 2023.  
Tutkimuseettisen neuvottelukunnan ohje 2023.  
[https://tenk.fi/sites/default/files/2023-03/HTK-ohje\\_2023.pdf](https://tenk.fi/sites/default/files/2023-03/HTK-ohje_2023.pdf).  
30.3.2025.
- Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista. 1753/2015.
- Valtioneuvoston asetus tilintarkastuksesta 1377/2015.
- Verohallinto. 2024a. Hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47957/hakeutuminen-arvonlisaverovelvolliseksi-kiinteiston-kayttooikeuden-luovuttamisesta4/#3-hakeutumismenettely>. 24.3.2025.
- Verohallinto. 2024b. Poistot elinkeinoverotuksessa.  
<https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/102183/poistot-elinkeinoverotuksessa3>. 22.3.2025.

## **Päiväkirjaraportointi 7.1.**

Päiväkirjamuotoisen opinnäytetyön tavoitteena oli asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen oppiminen ja kehittymisen seuraaminen 12 viikon päiväkirjaraportilla mikä käsittää ajanjakson 7.1.-31.3.2025. Olen asettanut jokaiselle viikolle viikkotavoitteen sekä päiväkohtaisia tavoitteita, joiden toteutumista seuraan tällä päiväkirjaraportilla.

### **Viikko 1**

Ensimmäisen viikon tavoitteena on uuteen työyhteisöön ja sen jäseniin tutustuminen. Lisäksi tulen viikon aikana saamaan uudet työvälineet ja pääsen tutustumaan tilintarkastustyössä tarvitsemiini ohjelmiin ohjaajani avustamana. Pääpaino ensimmäisen viikon tavoitteissa on eri järjestelmiin tutustuminen ja niiden haltuun ottaminen.

Tiistai 7.1.2025

Aloitimme aamun yhteisellä aamiaisella. Työn kausiluontoisuuden vuoksi keväällä tarvitaan enemmän työntekijöitä kuin muina vuoden aikoina. Meitä aloitti neljä uutta määräaikaista tekijää samana päivänä. Meillä on yhteinen perehdytys, joka kestää noin kaksi viikkoa. Aamiaisen jälkeen aloitimme toimitusjohtajan vetämällä Tervetuloa taloon -infolla. Infon jälkeen saimme työkoneet ja aloimme käymään läpi ohjelmia, joita tulemme tarvitsemaan työssämme. Asensimme koneille Outlook-sähköpostit, joiden kautta pidämme yhteyttä niin toisiimme kuin asiakkaisiinkin. Outlook-kalenterin ylläpitäminen on tärkeää, koska tulevat työt jaetaan sen mukaan, kellä on kalenterissa tilaa. Teams-sovelluksella saamme toisemme nopeasti kiinni, ja Teamsin avulla onnistuu etäosallistuminen palavereihin. Teimme Teamsiin myös oman ryhmän, jossa olemme mukana me uudet tekijät sekä meidän perehdyttäjämme. Koho-sovellusta käytetään työajan kirjaamiseen. Kohoa käytetään kellokortin tapaan oman työajan laskemiseen sekä laskutettavan työn laskemiseen. Kohosta

saadaan laskutettava työ helposti laskuksi asti. Lisäksi asensimme NordPass-ohjelman, joka pitää tallessa salasanoja eri ohjelmiin. Salasanojen tallentaminen selaimen muistiin on kiellettyä. Asensimme myös PDF-Xchange Editor-ohjelmiston, jota tarvitsemme varsinaisessa tarkastustyössä. Lisäksi tutustuimme yhtiön intraan eli Sharepointiin, josta löytyy monipuolisesti tietoa ja ohjeita jokapäiväiseen työhön. Lisäksi Intrasta löytyy työlistaus. Yhtiön käytännön mukaisesti toimeksianto saapuu ensin tiiminvetäjälle, joka koordinoi työn henkilölle, jolla on mahdollisuus ottaa työ vastaan. Kun työ on otettu vastaan, tulee tarkastajan huolehtia siitä, että työn ”tila” näkyy oikein (keskeneräinen, valmis, odottaa jne.) Kun tarkastus on valmis läpikäyntiin, tulee se merkata intraan, jotta työ menee oikea-aikaisesti laskutukseen. Outlook, Teams, Koho, PDF-Xchange Editor, VismaSign ovat ohjelmia, jotka ovat minulle tuttuja entuudestaan. Niiden käyttöönotto oli helppoa. Loppupäivän tutustuimme omaan tahtiin tarkastustyöohjeisiin, joihin syvennymme huomenna enemmän.

Keskiviikko 8.1.2025.

Tänään perehdyimme ensin omatoimisesti muun muassa asunto-osakeyhtiölakiin ja KILAn antamiin yleisohjeisiin kirjanpitoaineistosta sekä asunto- ja muiden kiinteistöosakeyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Se antaa hyvät ohjeet siitä, mitkä ovat vähimmäisvaatimukset tilinpäätökselle ja toimintakertomukselle. Sitten aloitimme varsinaisen koulutuksen, jossa kävimme läpi asunto-osakeyhtiöiden ja kiinteistöyhtiöiden erityispiirteitä kuten hallinnon, rahoituksen ja asunto-osakeyhtiöiden menojen osalta. Kävimme läpi myös asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen sisällön vastikerahoituslaskelmineen, toimintakertomuksineen ja liitetietoineen. Nämä olivat minulle entuudestaan tuttuja asioita kirjanpitäjän työni vuoksi. Pääsimme myös kurkkaamaan tilintarkastajan tekemiin työpapereihin esimerkkikohteessa. Huomenna käymme läpi tilintarkastustyön vaiheita. Lisäksi pääsemme aloittamaan omat harjoitustarkastuksemme.

Torstai 9.1.2025.

Tämän päivän tavoitteena on päästä tekemään harjoitustarkastusta. Harjoitukseen kuuluu tarvittavien työpapereiden kokoaminen ja

alkutäsmäytysten tekeminen. Aloitimme aamun käymällä ensin yhdessä läpi, mitä tarvittava aineisto sisältää ja miten alkutäsmäytykset tehdään ja dokumentoidaan. Alkutäsmäytyksissä tarkastetaan muun muassa, että eri raportit vastaavat toisiaan ja, että alkusaldot ovat siirtyneet oikein vertailukaudelta. Täsmäytysten tekeminen kuuluu ammattitehtäviini myös kirjanpitäjänä. Teemme tätä kuukausitasolla, kun raportoimme asiakkaille. Työpapereiden dokumentointi sen sijaan oli minulle uutta. Käytän PDF-Xchange-Editor-ohjelmistoa myös kirjanpitäjän työssäni helpottamaan tilinpäätösten kokoamista, joten ohjelma oli tuttu. Tilintarkastuksessa ohjelmistolla tehdään merkinnät työpapereille, jotta myös ulkopuolinen voi todentaa, mitä tarkastuksessa on tehty. Opin dokumentoimaan alkutäsmäytykset.

Perjantai 10.1.2025.

Tänään jatkoimme Stanssiin perehtymisellä. Stanssi on ST-akatemian luoma Excel-pohjainen tilintarkastuksen työkalu. Yrityksessä, jossa nyt työskentelen, on Stanssista muokattu oma asunto-osakeyhtiöille soveltuva pohjansa. Tutustuimme Stanssiin katsomalla ST-akatemian koulutusvideoita sekä käymällä ohjelmaa läpi perehdyttäjän kanssa. Kävimme tänään läpi kaksi ensimmäistä välilehteä, jotka olivat toimeksiantovälilehti ja käsitysvälilehti. Täytimme välilehdet harjoitusyhtiömme tiedoilla ja tarkistimme yhdessä. Lisäksi täytimme analyysivälilehdelle tilinpäätösluvut. Koska Stanssiin on tullut päivitys viime syksynä, on meilläkin käytössä uudistunut pohja. Koska vanhoja pohjia ei voi käyttää suoraan vanhoille asiakkaille, täytyi meidän käyttää erillistä tiedonsiirtotyökalua, jolla saimme siirrettyä helposti vertailutietoja sekä yrityksen perustietoja. Stanssi on minulle aivan uusi työkalu ja sen hallitsemiseen tulee panostaa. Ensi viikolla syvennymme siihen lisää.

## **Viikko 2**

Tämän viikon tavoitteena on käydä Stanssista loputkin välilehdet läpi perehdytyksessä ja saada kokonaiskuva asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksesta. Lisäksi tavoitteena on saada ensimmäinen

tarkastustoimeksianto työn alle ja päästä harjoittelemaan tarkastusta käytännössä.

Maanantai 13.1.2025.

Aloitin aamun käymällä läpi Stanssin välilehtiä, joihin saimme perehdytyksen edellisellä viikolla. Kirjoitin itselleni työohjeita toimeksianto- ja käsitysvälilehdistä. Kokonaiskuva asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen suunnittelusta alkaa hahmottua. Suurimman osan päivästä kävimme perehdytyksessä läpi seuraavia Stanssin työpapereita. Välillä jatkoimme oman harjoitusyrityksemme kanssa harjoitustarkastuksen tekemistä, eli täytimme läpi käymiämme Stanssin välilehtiä harjoitusyhtiön tiedoilla. Huomaan, että kokemuksestani asunto-osakeyhtiöiden kirjanpidosta on paljon hyötyä, koska tiedän suoraan mistä aineistosta (pääkirja, ennakot ja saamiset -raportti jne.) mitäkin tietoa tai lukua kannattaa etsiä. Lisäksi ymmärrän asunto-osakeyhtiöiden tulo- ja kulurakennetta jo valmiiksi. Perehdyimme myös lainaosuuslaskelman tarkastamiseen, myös sen tekeminen tuntuu melko helpolta kirjanpitotaustani vuoksi. Huomenna perehdymme vastikerahoituslaskelman tarkastamiseen ja jatkamme harjoitusyritysten tarkastamista.

Tiistai 14.1.2025

Päivän tavoitteena oli saada Stanssin välilehtiin tutustuminen loppuun. Aloitin tämän aamun samalla tavalla kuin eilenkin eli kävin läpi edellisenä päivänä läpikäytyjä asioita ja tein itselleni muistiinpanoja. Lisäksi tein loput harjoitustarkastuksesta. Harjoitustarkastukseen kuului muun muassa lainaosuuslaskelman tarkastaminen ja vastikerahoituslaskelman tarkastus. Molempien tarkastuksessa tulee olla tarkkana sen kanssa miltä raportilta ottaa luvut täsmäytykseen eli luvut täytyy ottaa jostain muusta kuin täsmättävältä raportilta. Tarkastusta tehdessä tulee ottaa huomioon osakkaiden yhdenvertaisuus, jonka varmistaminen onkin yksi tärkeimmistä tilintarkastajan tehtävistä asunto-osakeyhtiöiden tarkastuksessa. Esimerkkiyhtiössämme olikin tilanne, jossa hoitovastikekertymä oli alijäämäinen ja pääomavastike oli melkein saman verran ylijäämäinen. Eli toisin sanoen pääomavastikkeilla rahoitettiin hoitopuolen kuluja. Tässä tapauksessa isännöitsijälle voisi antaa kehotuksen

tarkastaa vastikkeet sekä tehdä ylimääräisen lainanlyhennyksen, koska pääomavastike oli niin paljon ylijäämäinen. Tosin totesimme myös sen, että korkojen nousun takia, pääomavastikeyljäämä tulee tasoittumaan parissa vuodessa muutenkin. Huomenna käymme läpi erillisiä työpapereita, jotka liittyvät hankkeiden tarkastukseen.

Keskiviikko 15.1.2025

Päivän tavoite on saada kokonaiskuva siitä, miten hankkeiden tarkastukseen ja arvonlisäveroihin liittyvät työpaperit täytetään sekä saada ensimmäinen itsenäinen tarkastus aloitettua. Kävimme aamulla yhdessä läpi hankelaskelmien tarkastamisen, ja se vaikutti melko yksinkertaiselta. Hankelaskelmien tarkastuksessa tarvitaan isännöitsijän tekemä hankelaskelma ja urakkasopimus. Hankkeita tarkastaessa tarkastetaan urakkalaskut, että ne kuuluvat yhtiölle ja vastaavat sopimusta. Lisäksi tarkastetaan, että urakkaan otettu lainaa hankelaskelmalta ilmenevää lainarahoituksen summaa.

Arvonlisäverolaskelman tarkastuksessa tarkastetaan, että tuottojen ja kulujen arvonlisäverot ovat kirjanpidossa oikean suuruisena ja vastaavat hakeutumisasastetta. Tässä laskelmassa on työhön perehdyttäjani mukaan usein eroja, mutta riittää, että ero on alle vähäpätöiseksi virheeksi määritetyn rajan. Sekä arvonlisäverolaskelman, että hankelaskelman tarkastus vaikuttaa melko yksinkertaiselta. Olen kirjanpitäjänä työskennellyt molempien asioiden parissa, joten en usko näiden tarkastamisen tuottavan ongelmia.

Loppupäivästä aloitin myös oman ensimmäisen tarkastuksen tekemisen. Ehdin etsiä isännöintitoimiston kirjanpitojärjestelmästä tarvittavat raportit kuten tilinpäätöksen, pitkän tuloslaskelman ja taseen, pää- ja päiväkirjat sekä kokouspöytäkirjat. Lisäksi etsin yhtiöjärjestyksen ja hain Virre-palvelusta kaupparekisteriotteen. Tallensin myös pankkitilien ja -lainojen saldotodistukset. Aloitin lukemalla läpi tilinpäätöksen, kokouspöytäkirjat sekä yhtiöjärjestyksen. Tänään ehdin myös täsmäyttää tilinpäätöksen tuloksen ja taseen pitkiin tulokseen ja taseeseen sekä pitkät raportit pääkirjalle. Aloin myös täyttää Stanssiin käsitysvälillehteä. Minun on vielä vaikea hahmottaa, mitkä kaikki raportit ovat varmasti tarpeellisia, koska kirjanpitäjän työssäni käytämme

useampia raportteja ja dokumentteja. Lisäksi järkevän työjärjestyksen hahmottaminen on vielä haastavaa.

Torstai 16.1.2025

Tänään jatkoin omaa tarkastustyötäni täyttämällä toimeksianto- ja käsitysvälilehdet Stanssiin. Toimeksiantovälilehdellä tarkistetaan muun muassa sovellettava tilintarkastusstandardi. Lisäksi varmistetaan, että asiakkaan tunnistaminen on tehty, kuten varmistettu ettei asiakas ole pakotelistalla. Käsitysvälilehdellä luodaan käsitys yhteisöstä ja sen toimintaympäristöstä, ja sovellettavasta tilinpäätösnormistosta. Koska tarkastan ns. vanhoja asiakkaita, ei nämä välilehdet vaadi paljonkaan täyttämistä. Minun tehtäväni on lähinnä tarkistaa, että tiedot eivät ole muuttuneet. Tietoja tarkastetaan yhtiöjärjestyksen, kaupparekisteriotteen ja kokouspöytäkirjojen avulla. Samalla näihin työpapereihin tehdään merkinnät, että tiedot on tarkastettu.

Toimeksianto-, käsitys-, riskiarviot- ja hallintovälilehtien täyttämässä tarvitsen vielä harjoittelua. Oikeiden tietojen etsiminen oikeista dokumenteista on vielä hidasta ja joudun paljon miettimään, mitä merkintöjä dokumentteihin tulisi laittaa ja missä kohtaa. Huomenna jatkan Stanssin loppuun, jonka jälkeen käymme vielä läpikäyjän kanssa yhdessä läpi tarkastustyöni.

Perjantai 17.1.2025

Tämän päivän tavoite oli saada harjoitustarkastus valmiiksi ja päästä aloittamaan ensimmäinen oikea tarkastus. Toimimme tiiminä niin, että me assistentit teemme alkutäsmätykset ja -tarkastuksen. Täytämme Stanssi-työpaperin ja keräämme erilliselle työpaperille tekemämme havainnot. Sen jälkeen tarkastus menee läpikäyjälle eli tilintarkastuksen asiantuntijalle. Hän käy läpi tarkastuksen tekemiemme havaintojen pohjalta ja vasta sen jälkeen tarkastus menee päävastuullisen tilintarkastajan eli auktorisoidun tilintarkastajan tarkastettavaksi.

Sain harjoitustarkastuksen valmiiksi ja palautin läpikäyjälle työpaperin, johon olin kerännyt huomioni. Sain tarkastuksen tehtyä hyvin, mutta huomasi etten ollut täyttänyt kaikkia työpapereita oikein. Olin unohtanut laittaa pääkirjalle

merkinnät tarkistetuista laskuista. Huomasin viime hetkellä lukea uusimman hallituksen kokouspöytäkirjan, jota ei ollut alkuperäisessä aineistossa. Pöytäkirjalla olikin olennainen tieto tilikauden jälkeisistä tapahtumista, jota ei ollut kuitenkaan toimintakertomuksella. Nostin tämän havaintona läpikäyjälle.

Iltapäivästä pääsin aloittamaan ensimmäisen oikean tarkastustyön ja sen aloittaminen olikin jo paljon helpompaa. Ehdin kerätä aineiston ja aloittaa Stanssin täyttämisen. Mielestäni päivän tavoitteet toteutuivat ja yllätyin, kuinka nopeasti etenin toisen tarkastuksen kanssa.

### **Viikko 3**

Tämän viikon tavoitteena on parantaa omia taitoja työpapereiden dokumentoinnissa sekä hahmottaa kokonaiskuva toimeksiantovälilehdestä tilintarkastuksen suunnittelun näkökulmasta. Eli ymmärtää miksi mitäkin tietoja etsitään toimeksianto-työpaperille.

Maanantai 20.1.2025

Tämän päivän tavoitteena on tehdä aloitettu tarkastus loppuun. Lisäksi meillä oli läpikäyntipalaveri harjoitustarkastuksesta, eli sain palautetta tekemästani tarkastuksesta. Palautteessa korostui työpapereiden dokumentointi. Työpapereiden tulisi ikään kuin keskustella Stanssin kanssa, jotta myös ulkopuolinen tarkastaja voisi helposti ymmärtää, mitä tarkastuksessa on tarkastettu. Merkintöjen tekemiseen minun tulee kiinnittää vielä enemmän huomiota. Palautteen jälkeen kävin vielä läpi keskeneräisen tarkastustyöni alusta alkaen ja lisäsin merkintöjä jo valmiiksi merkitsemiini työpapereihin. Luulen, että merkintöjen osalta tulen saamaan vielä lisää palautetta, ennen kuin muistan tehdä merkinnät oikein. Saadusta palautteesta ja työpapereiden uudelleen läpikäymisestä johtuen en ehtinytkään tekemään keskeneräistä tarkastusta loppuun. Lisäksi aineistosta puuttui tilikauden lopun laskut, joten en voinut tehdä aineistotarkastusta suunnittelemani tavalla.

Tiistai 21.1.2025

Tämän päivän tavoitteena oli saada keskeneräinen tarkastus loppuun ja pyytää muutamaan kohtaan kokeneemman mielipidettä. Lisäksi meillä oli laatukoulutusta iltapäivällä. Sain keskeneräisen tarkastuksen loppuun jo aamupäivällä. Tarkistin vielä kaikkien työpapereiden merkinnät ja kävin Stanssin läpi vielä kerran. Siirsin asiakkaan kansioon johdon vahvistusilmoituksen sekä tilintarkastuslausuntopohjan ja tein pohjiin tarvittavat muutokset kuten päivämäärät ja kohteen nimen.

Loppupäivästä oli laatukoulutusta, jossa kävimme läpi ulkoista laaduntarkastusta, jota PRH tekee tilintarkastajille sekä sisäistä laaduntarkastusta, jota tilintarkastusyhteisö tekee sisäisesti.

Laaduntarkastuksessa otetaan huomioon ISA-standardien mukaisia asioita hyvästä tilintarkastustavasta, eettisestä toiminnasta ja riippumattomuudesta. Minulle tulee myöhemmin täytettäväksi ja allekirjoitettavaksi riippumattomuuteen liittyvä sopimus, jossa minun tulee kirjata ylös kaikki ne yhtiöt, joiden tarkastuksessa en välttämättä voisi toimia objektiivisesti. Tämä liittyy omalta osaltaan tilintarkastuksen suunnitteluun ja riskien arviointiin.

Keskiviikkona 22.1.2025

Tänä päivänä aloitan uuden tarkastuksen asunto-osakeyhtiölle. Aion kiinnittää erityishuomiota toimeksiantovälilehteen, joka liittyy tilintarkastuksen suunnitteluun. Tavoitteena on oppia muistamaan, mitä tietoja välilehdelle etsitään ja mistä niitä etsitään sekä minkälaista dokumentaatio kyseiset asiat vaativat.

Kiinnitin erityistä huomiota toimeksiantovälilehteen, johon täytin tarkastuskohteen perustiedot kuten nimi, y-tunnus, yhtiöjärjestyksen vaatimus tilintarkastajan valinnasta ja isännöitsijän tiedot. Varmistin tiedot kaupparekisteristä ja yhtiöjärjestyksestä. Muita osioon kuuluvia asioita oli sovellettava tilinpäätösstandardi, joka on asunto-osakeyhtiöillä LCE-ISA-standardi. LCE-ISA-standardin vaatimukset ovat hieman pienemmät kuin ISA-standardin. Lisäksi osiossa kiinnitetään erityistä huomiota relevantteihin eettisiin vaatimuksiin, tilintarkastusyhteisön laadun hallintaan ja muihin toimeksiannon jatkamiseen tai hyväksymiseen vaikuttaviin tekijöihin. Toimeksiantovälilehdellä sovitaan myös toimeksiannon ehdoista, dokumentoidaan kuinka asiakkaan tunnistaminen ja toiminnan seuranta on toteutettu. Sisäistin

toimeksiantovälilehden tarkoituksen paremmin tilintarkastuksen suunnittelun näkökulmasta.

Torstai 23.1.2025

Tänään jatkoin tarkastustyön parissa. En saanut vastikereskontran ja lainaosuuslaskelman täsmäytystä täsmäämään, joten jouduin pyytämään kokeneemman tarkastajan apua. Palaamme asiaan huomenna. Sain uuden tarkastuskohteen työn alle ja aloittaminen sujui jo huomattavasti enemmän rutiininomaisesti. Hain aineiston ja merkitsin työpaperit ja tein alkutäsmäytykset. Luin tilinpäätöksen ja edellisen kauden huomiot läpi. Aloitin Stanssin täyttämisen tilintarkastuksen suunnitteluun liittyvistä välilehdistä. Varmistin toimeksiantovälilehdelle tulevat tiedot kaupparekisteriotteelta, yhtiöjärjestyksestä ja yhtiökokouspöytäkirjalta. Tietojen etsiminen olikin nyt helpompaa, kun olin edellisessä kohteessa paneutunut juuri tähän välilehteen erityisesti. Etenin Stanssissa nyt paljon nopeampaa vauhtia. Kohdekin oli hieman helpompi, koska kohteessa ei ollut lainaosuussuorituksia.

Perjantai 24.1.2025

Tämän päivän tavoite oli selvittää eilen kesken jääneen toimeksiannon epäselvät kohdat kokeneemman tarkastajan kanssa ja saada tarkastus minun osaltani päätökseen. Aamulla ennen Teams-palaveriamme, kävin vielä itsenäisesti läpi ongelmakohdat ja yhden niistä onnistuin selvittämään itsekin. Olin epähuomiossa täyttänyt lainaosuuslaskelmalle toisen lainan osalta väärät neliöt. En ollut ottanut huomioon, että laina oli maksettu marraskuussa pois, ja siksi velallisia ei todellisuudessa ollutkaan, vaikka kirjanpitoraportilla neliöt näkyvätkin. Toinen ongelmani maksettujen lainaosuuksien tarkastaminen, joka jäi minun tekemälläni laskelmalla erottamaan aika paljon. Ohjaajani kuitenkin totesi, että luultavasti erotus johtuu koroista, ja että riittää, että nostan asian huomiona ylös hänelle. Kolmas ongelmani liittyi niin ikään maksettuun lainaan. En saanut vastikereskontralaskelmaani täsmäämään tilinpäätöksen laskelman kanssa, koska maksetun lainan ylijäämä oli siirretty hoitopuolelle. Tässä ongelma oli lähinnä siinä, etten tiennyt miten erotus kannattaisi ottaa huomioon työpaperilla, koska jos otin sen huomioon hoitovastikkeissa, jäi kokonaisjäämä erottamaan ja jos en ottanut, niin silloin hoitovastike erotti. Sovimme ohjaajan

kanssa, että hoitovastike voi jäädä minun laskelmallani erottamaan. Lisäksi sain tänään palautetta aiemmin tekemästani tarkastuksesta. Dokumentoinnin puutteet korostuivat tässäkin palautteessa sekä se, että keräämässäni aineistossa oli liikaakin aineistoa kuten tarkastuksen kannalta epäolennaisia pöytäkirjojen liitteitä.

#### **Viikko 4**

Tämän viikon tavoitteena on syventyä käsitys-työpaperiin tilintarkastuksen suunnittelun näkökulmasta. Työpapereiden virheetön dokumentointi jatkuu tavoitteena viime viikolta.

Maanantai 27.1.2025

Tänään aloitin uuden tarkastuksen ja sain sen melkein valmiiksi. En kuitenkaan ehtinyt sen kummemmin syventyä käsitysvälilehteen. Sen sijaan käytin aikaani varmistamalla työpapereiden dokumentointia. Varmistin vielä päivän lopuksi, että kaikissa työpapereissa oli puumerkkini ja tarvittavat stampit ja muut merkinnät. Vaikeinta on tehdä pääkirjalle oikeat dokumentoinnit, koska on vaikea hahmottaa mitä kaikkea sinne tulisi merkitä. Kaikki tarkastamani tositteet tietenkkin, mutta jos esimerkiksi otan pääkirjalta lukuja stanssin täsmäytyksille, jään usein miettimään tulisiko se merkitä myös pääkirjalle, kuten pankkitilin alkusaldo. Tarkastuskohteessani oli ollut useita hallituksen kokouksia ja käytin melko paljon aikaa miettiessäni, mitkä asiat pöytäkirjoilla olisivat olennaisia asioita tilintarkastuksen kannalta.

Tiistai 28.1.2025

Tänään sain eilisen tarkastustoimeksiannon valmiiksi ja aloitin uuden. Keskityin uudessa toimeksiannossa käsitysvälilehden tehtävien syvempään sisäistämiseen. Käsitysvälilehdellä muodostetaan käsitys yhteisöstä ja sen toimintaympäristöstä riskien tunnistamiseksi ja arvioimiseksi sekä dokumentoidaan tehdyt toimenpiteet. Välilehti liittyy siis tilintarkastuksen suunnitteluun. Työpaperin täyttäminen aloitetaan asunto-osakeyhtiön perustietojen täyttämällä. Työpaperille kerätään tietoja yhtiöjärjestykseltä ja

kaupparekisteriotteelta sekä yhtiökokouspöytäkirjalta. Yhtiöjärjestykseltä tarkistetaan toimiala, asuinneliöt, vastikkeen määräytymisperusteet, osakepääoma ja osakkeiden lukumäärä. Yhtiöjärjestykseltä tarkistetaan myös mitä hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien valinnasta on määrätty. Käsitystä muodostaessa selvitetään myös yhteisön edustajat ja nimenkirjoitusoikeudet. Riskejä arvioitaessa selvitetään myös, minkälainen sääntely liittyy yhteisöön ja sen toimintaan, kirjataan ylös yhteisöä koskevat kiinnitykset, tieto arvonlisäverovelvollisuudesta sekä tehdyistä ja suunnitelluista investoinneista. Osana riskien tunnistamista tarkastamme myös hallituksen jäsenten lähipiiriyitykset ja kiinnitämme tarkastuksessa näihin huomiota. Näiden selvitysten perusteella muodostetaan käsitys ja dokumentoidaan tunnistetut olennaisen virheellisuuden riskit. Sisäistin täyttämieni tietojen tarkoituksen paremmin tänään, kun ajattelin täytettävien kohtien merkitystä riskien tunnistamisen näkökulmasta.

Keskiviikko 29.1.2025

Tänään ehdin tekemään edellisen tarkastuskohteen valmiiksi ja aloitin myös uutta. Uudessa kohteessa aineisto oli eri järjestelmässä kuin aiemmissa, joten jouduin hieman opettelemaan järjestelmän käyttöä. Sain aineiston kasaan ja pääsin aloittamaan alkutäsmäytyksiä. Lisäksi sain palautetta aiemmin tehdystä tarkastuksesta. Palautteessa toistui dokumentointiin liittyvät merkinnät. Toimintakertomusta ja liitetietoja tarkistaessa en ollut merkannut kaikkiin tarkastettaviin kohtiin, mistä olin tiedon tarkastanut (yhtiöjärjestys, pääkirja, talousarvio jne.) Lisäksi olin joistakin ulkoisista pöytäkirjoista unohtanut Stanssi merkinnät. Olin merkannut luvut, joita olin tarkastuksessa käyttänyt, mutta en, missä olin lukua käyttänyt. Korjasin annetun palautteen perusteella dokumentoinnin ja kävin samalla läpi toisenkin tarkastustyöni ja tein sinne samat korjaukset. Dokumentointi on tärkeää, että ulkopuolinenkin tilintarkastaja voisi ymmärtää, mitä ja mistä on tarkastettu.

Torstai 30.1.2025

Tein tänäänkin kahta eri tarkastusta. Lisäksi sain palautetta aiemmin suorittamaani tarkastukseen. Olin tehnyt huomion, että toimintakertomuksella ei mainita olemassa olevasta limiittitilistä ja sain siitä kiitosta. Muuten palaute oli

edelleen dokumentointiin liittyvää. Olenkin tänään tekemissäni tarkastuksissa kiinnittänyt enemmän huomiota niihin ja odotan, että palaute näistä tarkastuksista on myös sen mukaista. Lisäksi läpikäyjä oli korjaillut tuottojen kotiuttamiseen liittyvää laskelmaa, jonka kanssa minulla oli vaikeuksia. Siihen minun täytyy myös paneutua enemmän, että oppisin täyttämään hieman sekavan täsmäytys pohjan oikein. Läpikäyjä vinkkasi myös, että minun kannattaisi kulujen tarkastuksessa tarkastaa myös muita laskuja kuin vain korjauskuluihin liittyviä, vaikka muissa ei mitään erikoista nousisikaan esiin. Huomaan, että joka päivä opin lisää. Kun työ alkaa rutinoitua, pystyn myös kiinnittämään huomioita asioihin, joihin en alussa kiinnittänyt huomiota. Kokouspöytäkirjojen kasaaminen työpapereiksi aiheuttaa edelleen päänvaivaa, koska aineistossa on mukana paljon tarkastuksen kannalta epäoleellisiakin dokumentteja. Niiden tunnistaminen on välillä vaikeaa. Lisäksi aineistosta tulisi poistaa kaikki dokumentit, joita en tarvitse tarkastuksessa. Sekin on hieman vaikeaa kirjanpitäjätaustani takia, koska lähtökohtaisesti mitään dokumentteja ja aineistoja ei saa poistaa.

Perjantai 31.1.2025

Tänään aloitan uuden kohteen tarkastuksen. Kohteessa on ollut tilikauden aikana hanke, joten pääsen tekemään hankkeen tarkastusta sekä laskemaan hankeosuuslaskelmien oikeellisuutta. Aloitan tarkastuksen tavalliseen tapaan perehtymällä aineistoon ja tekemällä alkutäsmäytykset. Vastiketuoitojen kotiutumisen tarkastaminen oli aiempia kohteita vaikeampaa, koska kohteella oli viittä erilaista hoitovastiketta. Yksi näistä vastikkeista oli tullut yhtiöjärjestykseen vasta tilikaudella, ja sitä ei ollut ollenkaan talousarviossa tuottopuolella mukana. Toimintakertomuksessa oli mainittu, kuinka monelta kuukaudelta vastikkeita oli kerätty ja kuinka paljon per osake. Osakemäärät löysin talousarvion kululaskelmalta, mutta laskelmat eivät täsmänneet tuloslaskelman tuottoihin. Jouduin kirjaamaan asian erilliselle työpaperille läpikäyjän selvitettäväksi, koska muuten olisin käyttänyt liikaa aikaa asian selvittämiseen.

**Viikko 5**

Tämän viikon tavoitteeksi asetin riskiarviot välilehden syvemmän tarkastelun sekä hankkeen tarkastuksen.

Maanantai 3.2.2025

Tänään jatkan perjantaina aloitettua tarkastusta. Etsin intrasta hankkeisiin liittyvän työpaperin, jonka avulla olisi tarkoitus laskea hankeosuuslaskelmien oikeellisuus. Totesin kuitenkin, että tämän kohteen hanke ei ollut sellainen, josta laskelmia tarvitsee tehdä. Kohteen hanke oli euromääräisesti melko pieni ja se oli rahoitettu kokonaan ilman lainaa. Hanketta ei ollut myöskään aktivoitu. Varmistin vielä läpikäyjältä asiaa ja hän totesi, että luultavasti hanketyöpapereita ei tarvitse täyttää ja, että hän tarkastaa asian. Jatkoisin tarkastusta eteenpäin ja kulujen tarkastuksen yhteydessä huomasin virheen toimintakertomuksella. Toimintakertomuksella oli väärän asunnon tiedot korjausten osalta. Kyseessä oli sellainen remontti, että mahdollinen ostaja varmasti haluaisi tietää, jos sellaista remonttia olisi tehty asunnossa tai sen naapuriasunnoissa. Joten oletan sen olevan virhe, joka täytyy korjata toimintakertomukselle. Kirjasin asian työpaperille läpikäyjälle. Tarkastusten tekeminen alkaa selvästi rutinoitua ja helpottua. Osaan etsiä oikeita asioita aineistosta helpommin kuin aiemmin. Lisäksi meillä oli koko henkilöstön yhteinen rahanpesulakiin liittyvä koulutus.

Tiistai 4.2.2025

Tämän päivän työlistalla oli suorittaa perjantaina aloitettu tarkastus loppuun ja aloittaa uusi. Aamulla kävin läpi vielä tilinpäätöksen eli toimintakertomuksen ja liitetietojen tarkastamisen ja laitoin kohteen läpikäyjälle tarkastettavaksi. Aloitin uuden tarkastuksen, joka oli pienempi kohde.

Tarkastelin erityisesti riskiarviot välilehteä, joka on esitännyt Stanssi, ja jonka tiedot tulee tarkistaa ja tarvittaessa korjata. Riskiarvioissa arvioidaan muun muassa väärinkäytösriski sekä riski siitä, että johto sivuuttaa kontrolleja. Lähtökohtaisesti väärinkäytösriskin arvioidaan olevan pieni, koska taloyhtiöissä on vain yhden tyyppisiä liiketapahtumia ja vastiketuoitojen suuruus päätetään yhtiökokouksissa. Tuloksen manipulointiin ei nähdä olevan syytä, koska taloyhtiöt ovat luonteeltaan voittoa tavoittelemattomia. Riski, että johto sivuuttaa

kontrolleja on sen sijaa merkittävä riski, koska hallitus koostuu yleensä maallikkojäsenistä, eikä isännöitsijän toimintaa valvota riittävästi.

Kohteessa ei ollut hallinnon kokouspöytäkirjoilla mitään erityistä, joten ajattelin, että saisin tarkastuksen tehtyä loppuun vielä saman päivän aikana. Kohteessa oli kuitenkin jotain pieniä eroja rahoituskulujen tarkastuslaskelmalla, jonka vuoksi myös vastikerahoituslaskelmalla. Muun muassa lainanlyhennyksiä oli kirjanpidossa enemmän kuin saldovahvistuksella. Lisäksi korkojen määrä ei myöskään täsmännyt, mutta se johtui siitä, että saldovahvistuksen korot eivät olleet vielä kirjanpidossa. Yksi rahoituskulujen erä oli vastikerahoituslaskelmalla siirretty muihin hoitokuluihin. Aiemmin vastiketuohtojen kotiutumista tarkastaessani huomasin, että yhdeltä osakkaalta oli pitemmän ajan saatossa kerätty vastiketta hieman liian suurella jyvitetyllä osakemäärällä. Se oli nyt palautettu osakkaalle ja myös se erotti vastikerahoituslaskelmalla muissa kuluissa. Kohde, jonka piti olla helppo ja nopea, aiheuttikin yllättävän paljon pään vaivaa. Suurin osa eroista oli alle vähäpätöisen virheen rajan, mutta en ollut varma voiko ne jättää selvittämättä.

Keskiviikko 5.2.2025

Tänään minun täytyy aloittaa hieman kiireellisempi tarkastus, jonka tulisi olla valmis mieluummin jo saman päivän aikana. Kohteena oli pieni taloyhtiö, jolla oli kaksi lainaa ja päätös rahastoinneista. Alkuhankaluutena ilmeni, että tietojen tuominen vanhoista työpapereista valmiiksi uudelle työpaperille ei onnistunutkaan. Kiireen keskellä jouduin vielä näpyttelemään paljon vertailutietoja työpaperille. Tarkastus eteni muuten joutuisasti, koska kyseessä oli pieni kohde, jossa ei ollut hankkeita meneillään. Tekemiseni hidastui kuitenkin lainaosuuslaskelmien tarkastuksessa, koska jostain syystä kirjanpidon raporttien lainanlyhennykset eivät vastanneet pääkirjan lainanlyhennyksiä. Tämä vaikutti tietysti myös vastikerahoituslaskelman tarkastukseen. Lainoja oli siis kaksi, joista toiseen liittyvät pääomavastikkeet ja lainaosuussuoritukset oli päätetty rahastoida. Ja juuri tähän lainaan oli tehty lainaosuussuorituskin kaudella. Minun piti olla todella tarkkana, että sain oikeat luvut laskelmalleni poimittua. En kuitenkaan saanut laskelmaa täsmäämään lainanlyhennyksissä olevan eron vuoksi. Lisäksi minulla meni paljon aikaa hallinnon tarkastuksessa. Pöytäkirjoilta puuttui allekirjoituksia sekä muun muassa kokouskutsu.

Torstai 6.2.2025

Tämän päivän tavoite oli saada edellinen tarkastus loppuun sekä suorittaa ensimmäinen Fivaldi-järjestelmästä tuleva tarkastus. Laitoin ensimmäisen tarkastuksen läpikäyjälle, kun olin ensin pyytänyt isännöitsijää toimittamaan kaikki puuttuvat raportit aineistoon. Sain palautetta aiemmin viime viikolla tehdystä tarkastuksesta, että voisin dokumentoida ostovelkojen tarkastukseen myös tositenumerot ostolaskuista, jotka olin tarkastanut. Korjasin asian heti seuraavassa tarkastuksessa. Fivaldista aineiston ottaminen olikin sen verran haastavaa, että turvauduin ohjevideoon. Olen käyttänyt kirjanpitäjän useita eri kirjanpito-ohjelmia, mutta Fivaldi ei ole yksi niistä. Onnistuin ottamaan muutamat raportit väärältä kaudelta. Lisäksi huomasin, että aineistot olivat vaikeammin luettavissa kuin aiemmissa tarkastuksissa. Tästäkin aineistosta puuttui pöytäkirjoilta allekirjoituksia sekä lisäksi yhtiökokouskutsu, osanottajaluettelo sekä kunnossapitotarveselvitys. Pääsin tarkastuksessa kuitenkin viimeisen vaiheeseen saakka eli tilinpäätöksen tarkastamiseen. Fivaldin käyttöä minun tulee vielä treenata, jotta löytäisin aineistot nopeammin. Toistot auttavat tässä varmasti.

Perjantai 7.2.2025

Tänään käsittelyssä oli helpohko tarkastus ilman lainoja tai pääomavastikkeita. Viimeaikaisissa tarkastuksissa on toistunut se, että kokouspöytäkirjoilta puuttuu allekirjoituksia. Huomaan, että minulle ei olekaan aivan selvää se, että milloin allekirjoitukset ovat riittävät ja milloin ei. Joskus voi olla, että pöytäkirjalla on pöytäkirjantarkastajan allekirjoitus, mutta ei muita. Joskus taas juuri hänen allekirjoituksensa puuttuu. Tänään sain palautetta useammasta tekemästani tarkastuksesta. Joitakin dokumentointiin liittyviä asioita kuten pääkirjalle tehtäviä ostolaskujen tarkastukseen liittyviä dokumentointeja. Tässä on ohjeistukset hieman eläneet ja muun muassa tositenumeroita ei tarvitsekaan kirjata työpaperille. Välillä on vaikea hahmottaa, mitä minnekin tulisi kirjata. Esimerkiksi jos yhtiön tilinpäätös on voitollinen, mutta yhtiöllä on käytettävissä tappioita tuloksen tasaamiseksi, voi sen kirjata Stanssiin Analyysit välilehdelle. Olen nostanut sen vain työpaperille, johon kerään huomioita läpikäyjälle ja päävastuulliselle tilintarkastajalle.

## Viikko 6

Tälle viikolle asetin tavoitteeksi hallinnon tarkastamisen syvemmän tarkastelun sekä kiinteistöosakeyhtiö-muotoisen yhtiön tilintarkastuksen.

Maanantai 10.2.2025

Tänään jatkan yhdellä tai kahdella pienemmällä tarkastuksella ja aion paneutua näiden yhtiöiden hallinnon tarkastukseen. Aloitan hallinnon tarkastuksen kokoamalla yhtiökokouspöytäkirjat ja hallituksen pöytäkirjat yhdeksi tiedostoksi. Luen pöytäkirjat läpi ja muodostan yleiskäsityksen taloyhtiössä tilikaudella käsitellyistä asioista. Tänään läpi käymissäni pöytäkirjoissa ei ollut mitään erikoista, mutta pöytäkirjat tulee kuitenkin käydä huolellisesti läpi kohtakohtalta, että voidaan varmistaa, että hallinto on hoidettu hyvin. Laitoin kokouspöytäkirjoille stampit ja puumerkkini ja kävin pöytäkirjat läpi Stanssia apunani käyttäen. Stanssissa merkitään, onko yhtiökokouksissa käsitelty lakisääteiset asiat kuten tilinpäätös ja tilikauden tuloksen käsittely. Lisäksi Stanssiin kirjataan muun muassa hallitusten jäsenten valinnat, tilintarkastajien valinnat, mahdolliset rahastointipäätökset ja onko hallitukselle annettu valtuuksia kerätä ylimääräisiä vastikkeita. Lisäksi hankkeisiin liittyvät päätökset kirjataan Stanssiin, dokumentoidaan pöytäkirjalle huomioiduksi ja vielä lisäksi erilliselle työpaperille läpikäyjää ja päävastuullista tarkastajaa varten. Toisessa tänään tarkastamassani yhtiössä oli tehty rahastointipäätös lainaosuussuorituksista sekä pääomavastikkeista. Lisäksi huomasin, että kaupparekisteriin ei ollut rekisteröity voimassa olevaa hallitusta. Jatkan tämän yhtiön hallinnon tarkastusta huomenna.

Tiistai 11.2.2025

Tänään jatkoin eilen kesken jäänyttä tarkastusta. Stanssissa on erillinen Hallinto välilehti, jossa käydään läpi yhtiökokous- ja hallituksen pöytäkirjojen sisältö ja varmistetaan, että kokouksissa on käsitelty lakisääteiset ja yhtiöjärjestyksen määräämät asiat. Tänään oivalsin, että hallintoa tarkastetaan myös muilla välilehdillä. W välilehti on asunto-osakeyhtiön kulujen tarkastamista varten. Ohjeistus on, että kulueriä, jotka ovat alle tarkastusolennaisuuden ja

joissa muutos edelliseen kauteen on alle vähäpätöisen virheen rajan ei tarvitse kommentoida eli aineistotarkastusta ei tarvitse tehdä. Monesti esimerkiksi vakuutus on sellainen erä. Vakuutuskirja tai vakuutuslasku tulee kuitenkin olla asiakkaan perustietokansiossa. Laskulta tai vakuutuskirjalta tarkastetaan, minkälainen vakuutus yhtiöllä on voimassa ja kirjataan Stanssiin W-välilehdelle. Tänään ymmärsin, että se on osa hallinnon tarkastusta, koska hallinnon tehtävä on huolehtia, että taloyhtiö on varautunut mahdollisiin vahinkoihin. Muutenkin huomaan, että hallinnon tarkastus ei rajoitu pelkästään Hallinto välilehdelle. Esimerkiksi kirjanpidon ja varainhoidon asiallisen järjestämisen tarkastaminen tapahtuu riskiarviot välilehdellä sekä KP välilehdellä.

Keskiviikko 12.2.2025

Tänään sain työn alle ensimmäisen kiinteistöosaakeyhtiön. Tarkistin heti ensimmäisenä yhtiöjärjestyksestä noudattaako yhtiö asunto-osaakeyhtiölakia vai osakeyhtiölakia. Yhtiö oli perustettu -90-luvun rajapyykin jälkeen, joten siinä noudatettiin asunto-osaakeyhtiölakia. Lisäksi yhtiöjärjestyksessä oli pykälä, jonka mukaan huoneiston haltuunoton moittimisessa noudatetaan osakeyhtiölakia. Yhtiön tarkastus ei käytännössä eronnut asunto-osaakeyhtiön tarkastuksesta mitenkään.

Tänään sain palautetta myös aiemmista tarkastuksistani. Olin nostanut näissä esille sen, että hallitusta ei ollut rekisteröity kaupparekisteriin sekä pöytäkirjoilla näkyvän virheen, jossa eräs tietty remontti oli suoritettu kahtena eri vuotena. Eli toisessa oli virhe. Molemmat tapaukset menivät kommentointiin asiakkaalle ja pyydettiin korjaamaan.

Torstai 13.2.2025

Tämän päivän tarkastus tuli eri isännöintitoimistosta ja kirjanpitojärjestelmästä kuin aiemmat kohteeni ja sen aineistot olivat hiukan erilaisia. Esimerkiksi talousarvio oli tehty todella suppeasti, ja siitä puuttuivat kokonaan tiedot pääomavastikkeista, jotka kuitenkin olivat muuttuneet tilikauden aikana. Yhtiökokous pöytäkirjoille oli kirjattu päätökset vain hoitovastikkeista. Pääomavastikkeilla katetaan lainanlyhennykset ja lainojen korko- ja hoitokulut, joihin ei voi paljon vaikuttaa. Mutta luulen, että silti niistä pitäisi olla päätös tai

ainakin ne pitäisi olla nähtävissä yhtiökokouksessa samalla kun muukin talousarvioesitys hyväksytään. Kirjasin tämän läpikäyjälle tarkastettavaksi. Osana tilintarkastuksen suunnittelua otetaan käsitysvälilehdellä selvää hallituksen jäsenten lähipiiryhtiöistä, jotta voidaan havainnoida lähipiiritapahtumia. Yhtiössä oli käytetty pienissä töissä tällaista lähipiiryhtiötä, joten tein siitäkin havainnoin läpikäyjälle, vaikkakin summat olivat pieniä eivätkä olennaisia. Huomisen tavoitteena on hankkeen tarkastus.

Perjantai 14.2.2025

Tänään hallinnon tarkastuksessa huomasin, että yhtiökokouksen kokouspöytäkirjalta puuttui hallituksen puheenjohtajan allekirjoitus. Pöytäkirjalla oli pöytäkirjan tarkastajan ja isännöitsijän allekirjoitukset. Olin epävarma, riittääkö nuo allekirjoitukset, koska isännöitsijällä kuitenkin on yhtiöjärjestyksen mukaan nimenkirjoitusoikeus. Tarkistin asian asunto-osakeyhtiölaista ja siellä oli (6 luku 23§), että kokouspöytäkirjalla täytyy olla myös hallituksen puheenjohtajan allekirjoitus. Joten opin taas uutta.

Lisäksi paneuduin tänään hankkeen tarkastamiseen. Kohteessa oli ollut kattoremontti, joka oli saatu päätökseen tilikauden aikana. Tuottojen osalta tarkastaminen oli melko yksinkertaista. Hankalaa oli se, että jouduin hieman selaamaan edellisenkin tilikauden aineistoja, koska hankkeen kertasuoritukset oli suoritettu jo silloin. Sen takia myös velallisten osakkeiden lukumäärän tarkastaminen vaati hieman salapoliisityötä. Kulujen tarkastaminen oli hankalampaa. Ongelmia tässäkin tuotti se, että hankkeen kuluja jakautui kahdelle eri tilikaudelle. Lisäksi hankelaskelmalla näkyviä hyvityksiä en löytänyt kirjanpidosta. Laskeminen ja summien tarkastamisen lisäksi täytyi tarkastus tietysti dokumentoidakin. Oli vaikea ymmärtää, mitä kaikkea evidenssiä tulisi kerätä aineiston tueksi. Otin kuvakaappauksia laskuista sekä tiliotteiden maksusuorituksista. Sekä kuvan hankeosuuslaskelmasta ja urakkasopimuksesta sekä kuvia pääkirjalta, jossa näkyi nostetun lainan määrä. Koska tämä oli ensimmäinen itsenäinen hankkeen tarkastus, pyysin vielä läpikäyjää käymään kanssani sen läpi ennen kuin palautan omalta osaltani.

Asetan tämänkin viikon tavoitteeksi hankkeen tarkastuksen, koska viime viikkoinen hanke oli niin pienitöinen ja sain tälle viikolle isomman hankkeen tarkastuksen.

Maanantai 17.2.2025

Tämän päivän tavoite oli saada hankkeellinen tarkastus loppuun. Olin varannut Teams-palaverin läpikäyjän kanssa, koska minulla oli muutamia kysymyksiä hanketyöpaperin luvuista. Ohjeen mukaan työpaperille tuli ottaa kulujen luvut hankkeen jälkilaskelmalta silloin kun urakkaa varten on otettu limiitti, mutta jos urakkaa varten on nostettu etukäteen laina, silloin luku otetaan hankelaskelmalta. En ollut varma olinko ymmärtänyt tämän oikein ja halusin varmistaa sen läpikäyjältä, mutta hänkään ei ollut aivan varma asiasta. Sovimme palaavamme asiaan myöhemmin. Lisäksi varmistin, että voinhan varmasti käyttää edellisen kauden tarkastusta hyödykseni. Myös silloin oli tarkastettu samaa hanketta. Ja koska pystyin käyttämään edellistä tarkastusta hyödykseni, minun ei tarvinnut tarkastaa samoja laskuja uudelleen. Kokosin vielä yhteen läpikäyjälle, mistä olin mitkäkin luvut ottanut ja muut minua mietityttäneet asiat. Välillä tuntuu oppimisen kannalta hankalalta, että palautetta tehtyihin töihin ei saa heti. Kun aikaa kuluu ja ehtii tehdä muita tarkastuksia välissä, on vanhan tarkastuksen mieleen palauttaminen hankalaa.

Tiistai 18.2.2025

Tänään tein yksinkertaisen tarkastuksen rutiinilla. Jouduin kuitenkin miettimään hankeasioita sekä osakkaiden yhdenvertaista kohtelua. Kohteessa oli ollut pieni hanke, joka liittyi vahingon korjaamiseen. Koska korjaustyö oli euromääräisesti pieni eikä hanketta varten ollut haettu edes lainaa, en ajatellut, että tämä vaatisi hanketyöpaperin täyttämistä. Aineistossa kuitenkin oli hankelaskelmat ja kirjanpidossa hankeosuussuoritukset, aloin epäilemään ja jouduin kysymään läpikäyjältä, tulisiko hanketyöpaperit kuitenkin täyttää. Hän oli samaa mieltä, että hanketyöpaperi ei sovellu tähän kovin hyvin vaan on parempi tehdä kulujen tarkastus W-välilehdellä ja tuottojen tarkastus U-välilehdellä, jossa tarkastetaan tuottojen kotiutuminen. Hallinnon kokouspöytäkirjoilla oli paljon keskusteltu kustannusten jakautumisesta osakkaan ja taloyhtiön välillä, joten jouduin

tarkastelemaan päätöksiä vastuunjakotaulukko mielessä, että voin varmistaa, että kustannusten jako on mennyt oikein. Pöytäkirjoilla oli paljon asiaa ja tarkastuksen kannalta olennaisten asioiden löytäminen oli vaikeaa. Luultavasti saan palautetta, että voisin tiivistää enemmän.

Keskiviikko 19.2.2025

Tänään on tarkoitus suorittaa tarkastus, jossa on suoritettu pari pienempää urakkaa. Jouduin miettimään hanketyöpapereiden täyttämistä niiden osalta. Alkutäsmäytysten ja pöytäkirjojen lukemisen jälkeen luulen, että hanketyöpapereita ei tarvitse täyttää. Urakat on kilpailutettu ja niissä on ollut suunnittelijat ja valvojat, joten urakat ovat kyllä merkittäviä. Summaltaankin urakat ylittävät tarkastusolennaisuuden ihan selvästi, mutta ovat kuitenkin melko pieni taloyhtiön urakoiksi. Urakat on rahoitettu suoraan tililtä ja niitä ei ole aktivoitu taseelle. Teen päätöksen, että en täytä hanketyöpapereita vaan tarkastan urakkaan kuuluvia laskuja W välilehdellä. Toki läpikäyjä voi vielä pyytää minua täyttämään hanketyöpaperit.

Torstai 20.2.2025

Tälle päivälle minulle oli kalenteroitu kiireellisempi tarkastus, jossa on yhtiökokous jo ensi viikolla. Tarkastus oli pieni taloyhtiö ja hyvin tavanomainen. Jouduin kuitenkin laittamaan tarkastuksen läpikäyjälle hieman keskeneräisenä koska en saanut vastiketuoitojen audit trailia täsmäämään. Tuottojen kotiutumista täsmäyttäessä varmistetaan, että vastikereskontran tuotot ja pankkitilin panot täsmäävät. Taloyhtiöillä ei yleensä ole vastikereskontran ulkopuolisia tuottoja, joten täsmäyttäminen on helppoa. Erot voivat johtua hyvityksistä tai palautuksista tai vaikkapa vakuutuskorvauksista. Yleinen syy on myös lainaosuussuoritukset, jotka eivät kulje reskontran kautta. Jos ero ei löydy pankkitililtä, johtuu se luultavasti reskontran ulkopuolisista tuloista. Myös kirjanpito-ohjelmalla on merkitystä tässä. Tämän kohteen kohdalla ero koostui todella monista eri tekijöistä enkä löytänyt niitä kaikkia. Eroa jäi siltikin yli vähäpätöisen virheen rajan. Tästä saan varmasti pian palautetta, koska tämä oli kiireellinen. Oppimisen kannalta koen, että olisi parempi, jos saisin asiaan selvyuden mahdollisimman nopeasti, kun asia on itselläkin vielä tuoreessa mielessä.

Perjantai 21.2.2025

Tälle päivälle minulla on kalenteroituna tarkastus, jossa on tehty kaudella kattoremontti. Minun täytyy siis tehdä hankkeen tarkastus hanketyöpaperille. Tiesin jo etukäteen, että hanke oli alkanut jo edellisellä kaudella ja hanketyöpaperia oli täytetty jo silloin. Aloitin kohteen tarkastuksen perehtymällä ensin edellisen kauden työpaperille, johon oli kerätty kaikki tarkastuksen kannalta huomionarvoiset seikat. Siellä kerrottiin, että hanke oli silloin ollut niin alkuvaiheessa, että lähinnä hankkeen tuottoja oli voitu tarkastella. Läpikäyjä oli siirtänyt minulle valmiiksi tuon edellisen kauden työpaperin asiakkaan kansioon, mutta päätin ladata uuden version työpaperista, koska siinä oli paremmat ohjeet tarkastuksen toteuttamiseen. Luin myös urakkatarjouksen ja urakkasopimuksen läpi ennen kuin aloin toteuttaa tarkastusta. Hankkeen tarkastuksessa vertasin hankelaskelman tuottoja kirjanpidon tuottoihin. Kulupuolella vertasin, että hankelaskelma täsmää urakkasopimukseen sekä kirjanpitoon. Evidenssiksi keräsin työpaperille kuvakaappauksia hankelaskelmasta, pääkirjan tapahtumista, laskuista sekä audit trailin toteamiseksi kuvan myös tiliotteen maksutapahtumasta, jossa urakkaan liittyvä lasku oli maksettu. Hankkeen tarkastuksessa ei ilmennyt mitään huomautettavaa.

## **Viikko 8**

Tälle viikolle asetan tavoitteeksi vastikerahoituslaskelmien syvemmän tarkastelun sekä tavoiteaikataulussa pysymisen.

Maanantai 24.2.2025

Aloitin aamulla keskeneräisellä tarkastuksella. Kohde oli melko yksinkertainen ja minulla oli jäljellä enää tilinpäätöksen ja vastikerahoituksen tarkastaminen. Yhtiöllä oli ollut kaksi lainaa, joista toinen oli päättynyt kaudella. Näissä on monesti niin, että mahdollinen ali- tai ylijäämä rahoitusvastikkeista siirretään hoitapuolen tuottoihin tai kuluihin. Tässäkin kohteessa oli niin, että hoitapuolen laskelmalla oli pieni parin euron erä, jota ei ollut tuloslaskelmalla. Monesti

vastikerahoituslaskelmalle on selvästi kirjattu tällaiset siirtyvät erät, mutta ei tällä kertaa. Mutta koska sama summa oli pääomavastikkeiden rahoituslaskelmalla jäämänä juuri päättyneellä lainalla, päättelin sen liittyvän siihen. Summa oli vain pari euroa, joten en käyttänyt siihen sen enempää aikaa vaan kirjasin kuitenkin sen ylös läpikäyjälle. Tuo tuskin aiheuttaa toimenpiteitä.

Tiistai 25.2.2025

Tämän päivän tarkastuksessa oli muutettu yhtiöjärjestystä kesken tilikauden. Uuteen yhtiöjärjestykseen oli lisätty kaksi vastikelajia lisää. Koska nämä vastikkeet olivat tulleet käyttöön vasta kesken tilikauden, ei niitä ollut otettu huomioon laadittaessa talousarviota kaudelle. Ensin ajattelin, että täsmäytän vastikkeiden tarkastuksessa vain hoitovastikkeet, mutta koska nämä uudet vastikkeet oli mainittu myös toimintakertomuksella, täsmäytin niiden vastaavuuden kirjanpitoon. Tosiasiassa nuo vastikkeet on voitu ottaa toimintakertomukselle juuri kirjanpidosta, koska niitä ei ollut talousarviollla. Kirjasin nämä läpikäyjälle ylös, vaikka summat olivat alle vähäpätöisen virheen. Vastikkeita oli alettu kerätä pari kuukautta myöhemmin kuin mitä yhtiöjärjestys oli tullut voimaan. En tiedä olisiko vastikkeita pitänyt kerätä takautuvasti yhtiöjärjestyksen voimaantulosta vai olisiko vastikkeita pitänyt alkaa kerätä vasta seuraavan tilikauden tai vastikekatkon alusta. Joka tapauksessa kyseessä oli pienet summat, eli ei kokonaisuuden kannalta kovinkaan merkityksellistä. En tiedä, mistä voisin tarkastaa, onko vastikekannossa toimittu oikein, kun vastikkeiden kerääminen on aloitettu kesken tilikauden, mutta ei yhtiöjärjestyksen muutoksesta. Odotan läpikäyjän palautetta.

Keskiviikko 26.2.2025.

Tälle päivälle asetin tavoitteeksi päästä aloittamaan jo huomiselle kalenteroitu työ. Tavoitteena on saada 5–7 tarkastusta viikossa tehtyä. Tällä hetkellä saan tehtyä 5, mutta koska on alkamassa kaikista kiireisin ajanjakso, tulisi minun pystyä tekemään hieman enemmän. Lisäksi tarkastelin viikkotavoitteeni mukaisesti vastikerahoituslaskelmia. Tänään en saanutkaan vastikerahoituslaskelmaa täsmäämään kirjanpitäjän tekemään laskelmaan pelkästään tuloslaskelmaa ja edellisen kauden vastikerahoituslaskelmaa käyttämällä. Vastikerahoituslaskelmalle oli lisätty tuottopuolelle luotollisen tilin

saldon lisäys. Eli tuo summa oli kokonaan taseen puolella. Tuota ei ollut tullut minulle koskaan aiemmin vastaan, joten opin tänään uutta. Osaamiseni vastikerahoituslaskelmien osalta on kasvanut, koska minun on nyt helpompi ja nopeampi ymmärtää myös erikoisempien erien kohdalla, kuuluko erä hoitopuolelle vai pääomapuolelle. Esimerkiksi nytkin, vaikka kyse oli lainasta, oli kyse kuitenkin hoitopuolen tulosta, koska lainaa oli tarvittu hoitopuolen kulujen kattamiseksi.

Torstai 27.2.2025

Sain tänään palautetta aiemmin tekemästäni tarkastuksesta, jossa oli ollut pieni hanke. Hanke oli rahoitettu keräämällä jälkikäteen osakkailta kertavastikkeet toteutuneiden kustannusten mukaan. Olin tarkastanut, että hankeosuuksina oli kirjanpitoon kirjattu sama summa kuin hankkeen kustannuksiinkin. En kuitenkaan saanut tarkastettua oliko vastikkeet peritty oikein ja yhdenvertaisesti osakkailta. Taloyhtiössä oli eri kertoimia eri vastikkeille. Luulin, etten vain osaa laskea vastikkeita kertoimien takia oikein, mutta läpikäyjän mielestä vastikkeet olikin peritty väärin. Olin siis oikeilla jäljillä, mutta aloittelevana tekijänä en luottanut itseeni riittävästi, että olisin voinut tehdä oikean johtopäätöksen. Aikataulujen osalta olen edellä. Meidän tulisi pystyä tarkastamaan 5–7 taloa viikossa ja saan tällä viikolla tarkastettua luultavasti kuusi. Tarkastusvauhtiin vaikuttaa todella paljon taloyhtiön koko ja tilikauden aikaiset tapahtumat, mutta huomaan oman työskentelyni nopeutuneen toistojen myötä.

Perjantai 28.2.2025

Tänään aloitin aamulla katsomalla koulutustallenteen ST-akatemiaan kesäpäiviltä 2024. Tallenne, jonka katsoin, liittyi keskinäisen kiinteistöosaakeyhtiön tilintarkastukseen ja erityisesti niiden arvostamiseen liittyviin seikkoihin. Koulutuksessa oli hyvin tuotu myös esille keskinäisen kiinteistöosaakeyhtiön ja tavallisen kiinteistöosaakeyhtiön eroavaisuuksia. Kouluttautuminen ja ammattitaidon ylläpitäminen on tärkeää tilintarkastajille, ja siksi meilläkin on mahdollisuus käyttää ST-akatemiaan koulutuksia vapaasti ja meitä myös kehoitetaan katsomaan tiettyjä koulutuksia kuten tänäänkin. Lisäksi meillä oli tänään ns. talotiimin oma palaveri, jossa kävimme läpi muun muassa aikataulutavoitteita. Tavoitteena on saada 5–7 tarkastusta tehtyä viikon aikana,

mikä on ihan realistinen tavoite. Sain aloitettua tänään kuudennen tarkastuksen, joten olin ihan hyvin aikataulussa. Jos meillä ei olisi ollut koulutusta ja palaveria, olisin saanut tarkastuksen myös valmiiksi tänään. Palaverin yhteydessä pyysin palautetta ja kehittämisehdotuksia läpikäyjiltä. Palaamme asiaan ensi viikolla.

## **Viikko 9**

Tällä viikolla minulla on kalenterissa kuusi tarkastusta ja ainakin yhdessä on melko iso hankkeen tarkastus. Tavoitteena onkin pysyä aikataulussa haastavasta tilanteesta huolimatta.

Maanantai 3.3.2025

Aamulla luin ensimmäisenä viikonlopun aikana tulleet sähköpostit. Olin saanut parista tarkastuksesta päävastuullisen tilintarkastajan palautteet. Vastikkeiden tarkastuksen osalta opinkin palautteen ansiosta tänään lisää. Stanssi U välilehdellä tarkastetaan tuottojen kotiutumista. Olen aiemmin kirjannut Stanssiin mistä eri eristä tuotot koostuvat kuten hoitovastikkeet tai autopaikkavastikkeet. Nyt sain kuitenkin palautetta tilintarkastajalta, että, jos vastikkeiden summassa on yli vähäpätöisen virheen oleva muutos edelliseen kauteen verrattuna, tulee myös muutoksen syy kirjoittaa kommenttikenttään auki. Syy voi olla vastikkeiden nosto yhtiökokouksen päätöksellä tai ylimääräisten vastikkeiden kerääminen yhtiökokouksen päätöksellä. Lisäksi sain läpikäyjältä palautetta, että muistiotositetarkastuksen yhteydessä tulisi kirjoittaa Stanssiin, millä tositelajilla muistiotositteet löytyvät päiväkirjalta. Kolmannessa palautteessa tilintarkastaja kertoi saaneensa tilinpäätöksestä korjatun version. Olin huomannut, että kirjanpidossa ei ollut siirretty lyhytaikaisia lainoja pitkäaikaisista omaksi eräkseen, joten tilinpäätökseen jouduttiin tekemään vielä korjaus. Tänään minulla kului todella paljon aikaa kokouspöytäkirjojen lukemiseen, koska yhtiössä oli ollut pari isompaa hanketta. Hanke tuntui sekavalta ja aion perehtyä siihen huomenna lisää.

Tiistai 4.3.2025

Jatkoin hankkeellisen kohteen tarkastusta tänään. Minulla kului siihen todella paljon aikaa tänäänkin. Hankkeen takia oli muidenkin osa-alueiden tarkastuksessa erilaisia mietityttäviä asioita. Urakka oli rahoitettu ottamalla limiittilaina. Osakkaat olivat saaneet maksaa osuuksiaan urakan valmistuttua, jonka jälkeen loput limiitistä muutettiin pääomalainaksi. Maksetut osuudet oli kirjattu rahoitustuottojen ryhmään, mutta vastikerahoituslaskelmalla tuotot olivatkin hoitopuolella kuten urakan kulutkin. Tätä jouduin hieman miettimään ja tarkistin vastikerahoitusmallin KILAn yleisohjeesta. Hankkeen tuottojen ja lainaosuuksin tarkastamisen teki vaikeaksi se, että kulut jakautuivat osakkaille hieman erikoisesti. Osuudet jakautuivat pinta-alojen mukaan, mutta osa tiloista oli velvollisia maksamaan osuutensa vain puolikkailla neliöillä. Lisäksi yksi huoneisto oli maksanut puolet osuudestaan kerralla ja puolet jättänyt pääomalainaksi. Lisäksi osa urakasta oli jaettu kaikille osakkaille tasan, koska kaikki osakkaat hyötyivät tästä erästä yhtä paljon. Laskelmassa piti siis ottaa todella paljon asioita huomioon. Sain laskelman lähes täsmäämään, mutta aikaa siihen kului. Loppu päivälle otin helpon tarkastuksen, jossa ei ollut lainoja eikä muutakaan ihmeellistä. Se jäi vielä hieman kesken, mutta luultavasti saan huomenna aikataulun kurottua kiinni.

Keskiviikko 5.3.2025

Tänään kuroin aikataulua kiinni ja aloitin jo huomisenkin tarkastuksen. Osoitin itseohjautuvuutta ja muokkasin loppuviikon työlistani siten, että siirsin Fivaldi-ohjelmasta tulevan tarkastuksen tälle päivälle. Tein alkuviikon Fivaldi kohteita, joten koin nopeammaksi tehdä samasta ohjelmasta tulevan kohteen muiden perään. Ohjelmissa on eroa ja ohjelmasta toiseen vaihtaminen on joskus hidasta, koska täytyy muistella mistä raportit tai tarvitsemani tieto löytyy. Sain tänään palautetta talotiimin läpikäyjältä, että voisin halutessani alkaa enemmän keksimään myös ratkaisuja ongelmakohtissa. Hän antoi esimerkiksi huoneistojen haltuunotot ja rahastointien ja aktivointien epäkohdat. Aion paneutua tähän, kunhan saan sellaisia kohteita työllistelleni.

Torstai 6.3.2025

En päässyt aloittamaan minulle kalenteroitua tarkastusta aineistopuutteiden takia. Tein toisen yksinkertaisemman tarkastuksen, jonka sain jo laittaa suoraan

oman tarkastukseni jälkeen päävastuulliselle tarkastajalle tarkastettavaksi. Ehdin aloittamaan myös toisen tarkastuksen. Tällä kertaa uudemman kohteen, jossa on vielä rakennusaikaistalainaa jäljellä. Tarkastuksessa ilmeni, että yksi osakas oli tehnyt osittaisen lainaosuussuorituksen, joka vähensi hänen velallisten osakkeiden määrää. En ole varma, miten saan lainaosuussuorituksen tarkastettua. Palaan asiaan huomenna.

Perjantai 7.3.2025

Sain tänään palautetta tiistaina tekemästani hankkeen tarkastuksesta. Jätin hanketarkastuksen läpikäyjälle avonaisena eli en ollut aivan varma tarkastuksen oikeellisuudesta koska siinä oli niin monia asioita, joita piti ottaa huomioon. Hän kuitenkin sanoi, että olin saanut tehtyä tarkastuksen aivan oikein, ja, että minulle oli sattunut tarkastettavaksi hankalia hankkeita. Normaalisti hankkeet eivät ilmeisesti ole aivan yhtä työläitä ja sekavia kuin nämä, joiden parissa minä olen työskennellyt. Ilmeisesti olen kuitenkin sisäistänyt hanketarkastuksen pääpiirteet ja pystyn selviämään hankalammistakin tarkastuksista.

## **Viikko 10**

Tämän viikon tavoitteena on tarkastaa kohde, jossa on suoritettu asunnon hallintaanotto. Tarkoitus on siis tarkastaa, että hallitus on toiminut oikein ja lain mukaan haltuunottomenettelyssä.

Maanantai 10.3.2025

Minulla on tällä viikolla kalenterissa kuusi tarkastusta, joissa yhdessä on tehty asunnon haltuunotto. Tarkastus tulee viemään aikaa, koska joudun perehtymään haltuunottoon liittyvään lakiin. Lisäksi minulla oli aamulla vielä työn alla perjantailta jäänyt hankalampi tarkastus. Kohteessa oli tehty hissiremontti, joka jakautui osakkaille kerrosten mukaan. Lisäksi kohteessa oli tehty useita lainaosuussuorituksia. Lisäksi kohteessa oli myös toinen laina, mutta vain hissilainaan liittyvät pääomavastikkeet ja lainaosuussuoritukset rahastotiin. Minun tuli varmistaa, että asiasta oli varmasti tehty päätös. Lainaosuussuoritusten tarkastaminen oli hankalaa, koska lainaosuussuorituksia

ei ollut lyhennetty pankkiin oikealla kaudella. Lisäksi vaikutti siltä, että pääomavastikkeita oli kerätty lainaosuussuoritusten jälkeenkin.

Sain palautetta aiemmasta kohteesta. Tilintarkastajaa antaa tekemieni huomioiden vuoksi tilintarkastuspöytäkirjan puutteista ja virheellisyyksistä, joita tilinpäätös sisälsi.

Tiistai 11.3.2025

Tämän päivän tarkastuksessa jouduin jo miettimään hallintaannottoasioita. Kohteessa oli huoneisto, jolla oli maksamattomia vastikkeita usean vuoden ajalta. Hallitus ei ollut toiminut riittävän ripeästi haltuunoton kanssa ja oli jo edellisellä kaudella saanut asiasta tilintarkastuspöytäkirjan. Jouduin tarkistamaan asunto-osakeyhtiölaista haltuunottoasioita. Valitettavasti minulle ei ollut käytettävissäni kaikkia kokouspöytäkirjoja, joten on voinut varmistaa, että hallitus oli toiminut oikein haltuunotossa. Tein tarkastuksen valmiiksi muilta osin ja siirsin sen päävastuulliselle, koska tarkastus oli kiireellinen.

Kalenterini meni tänään uusiksi, koska sain toisenkin kiireellisen tarkastuksen tehtäväksi. Työ vaatii välillä sopeutumiskykyä yllättäviin muutoksiin. Pysin kuitenkin tekemään aina tarkastuksen valmiiksi ennen kuin siirryn seuraavan.

Keskiviikko 12.3.2025

Tänään tein kiireellistä tarkastusta. Aineisto oli paperinen aineisto, joka oli skannattu pdf-tiedostoiksi. Kohteessa oli vaihtunut isännöintitoimisto ja sen vuoksi aineistosta puuttui paljon tärkeitä materiaaleja. Loppujen lopuksi tarkastus jäi vielä tänään kesken. Jouduin tänään selvittämään KILAn yleisohjeesta vielä rahastointiin liittyviä ohjeita. Kohteessa oli ollut isompi urakka aiemmin, joka oli tuloutettu. Yhtiökokouksessa oli kuitenkin päätetty, että lainaosuussuoritukset rahastoidaan. Yleisohjeen mukaan rahastoida voi vain taseelle aktivoitujen määrän. Yksi osakas oli tehnyt kaudella lainaosuussuorituksen, jota ei kuitenkaan ollut rahastoitu. Eli kirjanpitäjä oli toiminut tilanteessa oikein. Nostin huomion yhtiökokouksen päätöksestä päävastuulliselle tilintarkastajalle. Ehkä hän huomauttaa asiasta isännöitsijälle, että rahastoinnista voi päättää vain taseelle aktivoitujen urakoiden osalta.

Torstai 13.3.2025

Tänään jouduin miettimään hallintaanottoon liittyviä asioita. Tarkastuskohteessa oli otettu yksi huoneistohallintaan ja asunto oli lopulta myyty pakkohuutokaupassa. Tilanteen vuoksi taloyhtiön hallitus oli joutunut pitämään useita kokouksia. Kokouspöytäkirjojen lukeminen ja oleellisten asioiden poiminen päävastuulliselle tilintarkastajalle, oli työlästä, koska aineistoa oli niin paljon. Loppujen lopuksi tilanne oli kuitenkin selviämässä, koska asunto oli vastikään myyty. Tilanteen pitkittymisen vuoksi taloyhtiö kärsi kuitenkin melko suuret tappiotkin. Minun tehtäväni tarkastuksessa olikin vain poimia oleellisimmat asiat ylös ja varmistaa pöytäkirjoista, että hallitus oli tehnyt voitavansa tilanteen ratkaisemiseksi.

Perjantai 14.3.2025

Tänään tein tarkastusta kohteeseen, jossa oli ollut putkisaneerausurakka. Tein hanketarkastus-työpaperit tällä kertaa jo melko rutiinilla. En juurikaan katsonut mallia, työpaperilla olevat ohjeet riittivät. Vastikerahoituslaskelman tarkastuksessa jouduin etsimään apua niin KILAn yleisohjeesta kuin Tomperin ja Suulamonkin teoksista. Urakkaa varten oli nostettu lainaa niiltä osin kuin osakkaat eivät olleet maksaneet hankeosuussuorituksia. Lainan nostoon liittyvät rahoituskulu oli jaettu vastikerahoituslaskelmalla osittain hoitokuluun, osittain rahoituskuluun. Etsin vastikerahoitusmallista sekä hankeosuuksiin liittyen ratkaisua asiaan, mutta koska asia ei ratkennut helposti, kirjasin asian työpaperille päävastuulliselle tilintarkastajalle tiedoksi.

## **Viikko 11**

Tämän viikon tavoitteena jatkuu hanketarkastusten tekeminen sekä poistojen ja poistoerojen tarkastus avustavana työnä päävastuulliselle tilintarkastajalle.

Maanantai 17.3.2025

Tänään aloitin tarkastusta, jossa oli ollut kauden aikana hanke. Hankkeesta ei ollut hankelaskelmaa, joten en voinut vielä tehdä hankkeen tarkastusta. Sen sijaan minulla kului aikaa, kun varmistelin hankesuoritusten kirjauksen oikeellisuutta. Hallitus oli kysellyt osakkaiden halukkuutta maksaa hankeosuussuorituksia ennen lainan nostamista. Taloyhtiö oli ottanut remonttia varten limiitin, joka muutettiin taloyhtiölainaksi urakan valmistuttua ja hankeosuussuoritusten jälkeen. Mielestäni hankeosuussuoritukset olisi tullut kirjata vastikkeiden ryhmään tuotoiksi, nyt ne olivat kuitenkin rahoitustuotoissa. Yhtiökokouksessa ei ollut tehty päätöstä rahastoinneista, vaikka urakasta oli aktivoitu taseelle lainaa vastaava määrä. Hankkeen lainaosuussuoritukset oli kuitenkin käsitelty vastikerahoituslaskelmalla hoitotuotoissa eikä niitä ollut kirjanpitäjän lainaosuussuorituslaskelmalla. Tutkin asiaa KILAn yleisohjeen ja Suulamon teoksen kanssa ja kirjasin päävastuulliselle tilintarkastajalle huomiona.

Tiistai 18.3.2025

Aloitin tänään täyttämään eiliseen tarkastukseen hanketarkastuksessa käytettävää hanketyöpaperia, mutta se jäi kesken, koska minulla ei ollut vielä kukaan hankelaskelmaa käytettävissä. Aloitin toisen tarkastuksen, jossa myös oli ollut kattourakka. En ehtinyt urakan tarkastukseen asti, koska minulla oli ongelmia raha- ja pankkisaatavien täsmäytyksessä sekä tuottojen kotiutumisen tarkastamisessa. Jostain syystä tiliotteella oli vähemmän panoja ja ottoja kuin pääkirjan pankkitilillä. Yhtiössä oli vaihdettu pankkia tilikaudella, mutta se ei ratkaissut tätä ongelmaa. Tuottojen kotiutumisessa oli myös isoja eroja. Tilikaudella oli kerätty hankeosuussuorituksia, jotka osittain selittivät asiaa. Asian selvittäminen jäi minulta tänään kesken. Kahden haastavamman tarkastuksen jälkeen olen jäljessä aikataulusta.

Keskiviikko 19.3.2025

Tänään jatkoin eilistä hidasta tarkastusta. Sain tuottojen kotiutumisen lähestulkoon täsmäämään, kun tajusin laskea yhteen molempien pankkitilien saldot ja vähentää niistä lainannostot ja lainaosuussuoritukset. Ero jäi silti yli vähäpätöisen virheen rajan, mutta luulen, että se ei haittaa, koska prosentuaalinen ero jää kuitenkin melko pieneksi. Sain hankkeen tarkastuksen tehtyä, siinä ei ollut mitään erikoista. Vastikerahoituslaskelman tarkastus sen

sijaan tuotti ongelmia. Yhtiössä oli kerätty korjausvastiketta, jota oli vastikerahoituslaskelmalla seurattu omana eränään. Urakan alettua vastikkeen kerääminen oli lopetettu. Vastikerahoituslaskelman jäämä oli täsmätty niin, että osa kattoremontin kuluista oli siirretty kuluiksi vastikerahoituslaskelmalle ja jäävä jäämä siirretty hoitopuolelle tuotoksi. Tämä vaikutti erikoiselta ja toivon saavani siihen selvityksen läpikäyjältä.

Torstai 20.3.2025

Tänään pääsin tekemään vaihteeksi hieman yksinkertaisemman tarkastuksen, jossa ei ollut ollenkaan lainoja. Vastikkeita sen sijaan oli kuutta erilaista ja niitä seurattiin omilla vastikerahoituslaskelmillaan. Erikoisvastikkeiden jäämä oli alkanut kasvamaan ja kirjoitin sen huomioksi läpikäyjälle. Tilinpäätöksen tarkastuksessa huomasin, että taseen liitetiedoista puuttui kokonaan vapaan sijoitetun pääoman tiedot vapaasta pääomasta. Mietin, voiko siihen olla jokin syy ja varmistin KILAn ohjeista ja kirjanpitolaista liitetietovaatimuksia, mutta luulen, että tuo on vain jäänyt puuttumaan. Sain kurottua aikataulua kiinni ja lisäksi yksi tämän viikon tarkastuksista siirrettiin ensi viikolle, koska en olisi ehtinyt sitä tekemään tällä viikolla.

Perjantai 21.3.2025

Tänään en tehnytkään asunto-osakeyhtiöiden tarkastuksia vaan autoin päävastuullista tilintarkastajaa eräässä osakeyhtiön tarkastuksessa. Yhtiössä oli tehty kirjanpidossa eri suuruisia poistoja kuin mitä verotuksessa oli vähennetty. Päävastuullinen halusi hyödyntää minun kirjanpitäjän selvittelytaitojani ja pyysi selvittämään miten poistot oli tehty, kun kirjanpidossa oli taseella negatiivista hyllypoistoa. Selvittelin asiaa ja poimin ylös, minkälaisia poistoja oli tehty kirjanpidossa ja minkälaisia vähennetty verotuksessa. Huomasin, että kyseessä ei ollut hyllypoisto vaan poistoeron muutos, jonka kirjanpitäjä oli kirjannut virheellisesti tuloslaskelmalle kasvattamaan tulosta ja näin ollen saldo oli negatiivinen taseella, mitä se ei koskaan saisi olla.

**Viikko 12**

Tämän viikon tavoitteena on kiinnittää yhtiöjärjestyksen toteutumiseen taloyhtiön hallinnossa. Lisäksi meillä on tällä viikolla työhyvinvoinnin edistämispäivä. Tilintarkastustyö on hyvin kausiluontoista ja tähän aikaan vuodesta on hyvin kiire. Töitä tehdään paljon myös ylitöinä. Siksi on tärkeää, että työnantaja huolehtii työntekijöiden hyvinvoinnista myös kiireaikana.

Maanantai 24.3.2025

Tänään sain puuttuvan hankelaskelman viime maanantaina aloittamaani tarkastukseen. Hankelaskelma oli kuitenkin melko suppea ja siinä oli vain lopullisen kustannuksen määrä sekä lueteltuna kaikkien huoneistojen osuudet. Luettelossa ei ollut otettu huomioon hankeosuussuorituksia, joten jouduin itse merkitsemään dokumentille hankesuorituksena osuutensa maksaneet käyttäen apuna pääkirjaa, josta näin suorituksia maksaneet henkilöt, sekä vastikereskontraraaporttia, jonka avulla sain yhdistettyä henkilöt ja suoritukset oikeisiin huoneistoihin. Hankesuorituksella osuutensa maksaneiden määrän selvittäminen oli siis hankalaa. Kaiken lisäksi autotalleista otettiin huomioon vain puolikkaat neliöt ja yksi hankeosuussuoritus oli osittainen. Vaikka aikaa meni paljon, sain neliöt kuitenkin laskettua hanketyöpaperille.

Tiistai 25.3.2025

Tänään tein eilen kesken jääneen tarkastuksen loppuun sekä toisen yksinkertaisemman tarkastuksen. Toisessa tarkastuksessa huomasin, käsitysvälilehteä täyttäessäni, että yhtiöjärjestyksessä oli määräys toiminnantarkastajan valitsemisesta tilintarkastajan lisäksi. Molemmille tulisi valita myös varahenkilöt. Toiminnantarkastajaa ei kuitenkaan ollut valittu. Tilintarkastajaksi oli valittu tilintarkastusyhteisö, joten varatilintarkastajaa ei ollut tarpeen valita. Toiminnantarkastaja oli kuitenkin tullut valita. Yhtiöjärjestyksessä oli myös määräys, että varsinaisessa yhtiökokouksessa tulisi tilinpäätöksen lisäksi esittää tilintarkastuskertomus sekä toiminnantarkastuskertomus. Tätä ei tietenkään oltu voida tehdä, koska toiminnan tarkastusta ei ollut suoritettu. Varmistin asian vielä asunto-osakeyhtiölaista ja kirjasin ylös huomiona läpikävijälle.

Keskiviikko 26.3.2025

Tänään tein kaksi pienempää tarkastusta. Kummassakin oli lainoja ja rahoitusvastikkeita, mutta ei lainaosuussuorituksia, joten tarkastukset olivat nopea tehdä. Toisessa kohteessa oli yhtiöjärjestyksessä määräys, että yhtiön toiminimen kirjoittaa aina kaksi yhdessä eli esimerkiksi hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä. Määräys on harvinaisempi, yleensä riittää yksi allekirjoittaja. Tämä oli hyvä muistutus siitä, että vaikka yhtiöjärjestykset monesti ovat hyvin samanlaisia keskenään, tulee ne silti lukea tarkasti. Tällä määräyksellä on merkitystä esimerkiksi silloin kun taloyhtiö sopii urakoista. Urakkasopimuksissa tulee olla yhtiöjärjestyksen mukaiset allekirjoittajat. Koska määräys kahdesta allekirjoittajasta on harvinaisempi, voi se jäädä toteutumatta esimerkiksi silloin kun isännöintitoimisto vaihtuu. Uusi isännöitsijä ei välttämättä huomaa ottaa määräystä huomioon ja kuitenkin isännöitsijä on useimmiten se, joka tällaisista huolehtii.

Torstai 27.3.2025

Tänään jatkoin erityistä huomion kiinnittämistä yhtiöjärjestyksen toteutumiseen asunto-osakeyhtiön toiminnassa. Tänään tarkastettavassa kohteessa oli yhtiöjärjestyksessä määräys kahdesta tilintarkastajasta ja kahdesta varatilintarkastajasta. Kun tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö ei varatilintarkastajaa tarvitse erikseen valita. Yhtiökokouksessa oli kuitenkin valittu toiseksi vastuunalaiseksi tilintarkastajaksi tilintarkastusyhteisö ja sitten nimetty kaksi varatilintarkastajaa. Toisen näistä varatilintarkastajista olisi siis pitänyt olla toinen vastuunalainen tilintarkastaja.

Perjantai 28.3.2025.

Tänään meillä oli työyhteisön työhyvinvointipäivä Kolilla. Jokainen sai viettää ensin aikaa valitsemassaan aktiviteetissa, jonka jälkeen kokoonnuimme saunomaan ja kylpemään sekä myöhemmin syömään. Työtahti on tällä hetkellä todella kiireinen ja moni tekee töitä etätöinä. Emme juurikaan kohtaa toisiamme toimistolla. Siksi on hyvä, että vietämme yhdessä kiireetöntä aikaa. Näin jaksamme uurastaa loppuun kiireisen kevään aina toukokuun loppuun saakka. Hyvä työnantaja huolehtii alaistensa jaksamisesta myös kiireen keskellä.

Maanantai 31.3.2025

Tänään tekemässäni tarkastuksessa oli yhtiöjärjestyksessä määräys, että hoitovastikkeet kerätään huoneistojen pinta-alojen mukaan ja rahoitusvastikkeet kerätään osakkeiden mukaan. Rivitalomuotoisessa taloyhtiössä oli tehty markiisien asennus kaikkiin huoneistoihin. Kustannukset oli jaettu asuntojen määrän mukaan eikä osakkeiden mukaan kuten yhtiöjärjestys olisi vaatinut. Isännöitsijä oli toimittanut tilintarkastusaineiston mukana kaikkien osakkaiden suostumuksen kustannusten poikkeavaan jakamiseen. Varmistin asunto-osakeyhtiölaista, että tilanteessa oli toimittu oikein.