



SAVONIA

AMMATTIKORKEAKOULUTUTKINTO

YHTEISKUNTATIETEIDEN, LIIKETALOUDEN JA HALLINNON ALA

TOIMINNANTARKASTUS KUOPIOLAISISSA ASUNTO- OSAKEYHTIÖISSÄ

Opinnäytetyö

TEKIJÄ: Keinänen Heli

Koulutusala Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala	
Koulutusohjelma Liiketalouden koulutusohjelma	
Työn tekijä Keinänen Heli	
Työn nimi Toiminnantarkastus Kuopiolaisissa asunto-osakeyhtiöissä	
Päiväys	9.11.2015
Sivumäärä/Liitteet	30/35
Ohjaaja(t) Sirpa Grönholm	
Toimeksiantaja/Yhteistyökumppani(t)	
<p>Tiivistelmä</p> <p>Ennen vuotta 2007 alle sadan huoneiston asunto-osakeyhtiöissä ei ollut tarvinnut käyttää auktorisoitua tilintarkastajaa, vaan he pääsääntöisesti käyttivät maallikkotilintarkastajaa. Maallikkotilintarkastukset haluttiin kuitenkin lakkauttaa yhtenäisemmän ja laadukkaamman tilintarkastuksen kehittämiseksi. Uudistettu tilintarkastuslaki lopetti mahdollisuuden maallikkotilintarkastuksiin. Kuitenkin katsottiin, että tilintarkastus oli ylimitoitettua pienille asunto-osakeyhtiöille. Nähtiin siis tarpeelliseksi muuttaa tältä osin asunto-osakeyhtiölakia, jotta pienille asunto-osakeyhtiöille olisi maallikkotilintarkastusta vastaava vaihtoehto.</p> <p>Vuonna 2010 tuli voimaan uusi asunto-osakeyhtiölaki. Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa säädettiin tilintarkastajana voivan toimia vain tilintarkastuslain mukainen ammattitilintarkastaja- tai yhteisö. Asunto-osakeyhtiölakia soveltavassa yhtiössä, jossa oli alle 30 huoneistoa eikä tilintarkastuslakijärjestys, yhtiö tai osakkeenomistajat eivät sitä vaatineet saivat uuden lain myötä mahdollisuuden käyttää toiminnantarkastajaa, joko tilintarkastajan rinnalla tai sijasta, riippuen yhtiön yhtiöjärjestyksestä ja siitä mitä yhtiökokouksessa on päätetty.</p> <p>Kiinnostuin tästä aiheesta huomattessani, että pienessä asunto-osakeyhtiössä, jossa sillä hetkellä asuin oli käytössä tilintarkastaja, vaikka laki ei siihen velvoittanut. Mietin miksi ja aiheetta tutkiessani minulle muodostui asiasta epäily. Itse epäilin, että isännöitsijät haluavat ammattilaisen tarkastamaan pienenkin taloyhtiön. Osakkaat taas saadakseen varmistuksen auktorisoidulta, valvotulta taholta, että yhtiön tilinpäätös ja toimintakertomus ovat kohdullisella varmuudella tarkastettuna oikein. Itsekin mietin ja tutkiessani huomasin monen muunkin mieltävän, onko toiminnantarkastus sopiva pienen asunto-osakeyhtiön tarkastukseen.</p> <p>Tutkimuksen ensimmäinen aihe oli tutkia, kuinka laajasti pienet asunto-osakeyhtiöt käyttävät mahdollisuuttaan toiminnantarkastukseen? Toisena tutkimuksen aiheena oli mikä on isännöitsijöiden näkemys toiminnantarkastuksen laadusta? Työssä käytettiin kvalitatiivista tutkimusta vastauksien saamiseksi. Kvalitatiivinen tutkimus toteutettiin kyselyllä. Kysely tehtiin webropol-ohjelmalla, jonka lähetettiin sähköpostilla Kuopion alueen isännöitsijöille. Isännöitsijöille esitettiin kysymyksiä koskien isännöimiensä pienten asunto-osakeyhtiöiden tilin- tai toiminnantarkastusta.</p> <p>Tutkimuksen tulos oli, että suurin osa pienistä asunto-osakeyhtiöistä käytti tilintarkastajaa, huolimatta oikeudesta korvata tilintarkastus toiminnantarkastuksella. Isännöitsijöiden vastauksista oli pääteltävissä, etteivät he uskoneet toiminnantarkastuksen olevan riittävä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tarkastukseen useimmissa isännöimissään pienissä asunto-osakeyhtiöissä. Toiminnantarkastajan käyttöä pidettiin hyödyllisenä, toisena tarkastajana, tilintarkastajan rinnalla.</p>	
Avainsanat Asunto-osakeyhtiöt, tilintarkastus, toiminnantarkastus	

Field of Study Social Sciences, Business and Administration			
Degree Programme Degree Programme in Business and Administration			
Author(s) Heli Keinänen			
Title of Thesis Performance audit housing companies in Kuopio			
Date	9.11.2015	Pages/Appendices	30/35
Supervisor(s) Sirpa Grönholm			
Client Organisation /Partners			
<p>Abstract</p> <p>Since 2007, when the new Auditing Act entered into force, it was felt that especially small housing companies were excessively using auditors. This resulted in a need to change the Housing Company Act in this regard, in order for small housing corporations to have another option besides auditing.</p> <p>Then in 2010 entered into force of the new Housing Companies Act, which made it possible for small (less than 30 apartments) housing companies to use performance audit instead of an auditor. Beside the stipulations of law, using performance auditing also depends on the company's articles of association and on what the Annual General Meeting terminates.</p> <p>I became interested in this topic when I realized that in a small residential housing company it is often used an auditor even when the law does not oblige into it. I wondered why this is and after researching the topic I became suspicious. In fact, I suspected the property managers want a professional to inspect even a small apartment complex to cover their backs. On the other hand, the shareholders wanted authorized surveyors in order to obtain assurance that the company's financial statements and activity report are with reasonable certainty correct. I doubted myself and discovered that many others had reservations as well on whether the performance audit in the current scale is not sufficient even for a small housing company audit.</p> <p>The purpose of this study is to examine and show how the new Housing Companies Act has contributed to the finances and the administration of small housing companies in Kuopio as regards monitoring. In my work I examine how small housing companies are audited and what building managers' opinion is on performance audit quality. In this study I used qualitative research to obtain responses. A qualitative study was carried out on a survey that was conducted with webropol program, and it was sent by e-mail to building managers in the Kuopio region. Property managers were presented questions regarding small housing companies which they took care of, about auditing and performance auditing.</p> <p>The result of the study was that the majority of small housing companies used auditors, in spite of the right to replace the audit in performance. From the answers of the building managers it could be concluded that they do not believe in a performance audit to be a sufficient way to inspect financial statements and the action report in most of the small housing companies that they managed. They thought the use of a performance auditor was useful as the second inspector, along with the auditor.</p>			
<p>Keywords</p> <p>The housing companies, audit, performance audit</p>			

SISÄLTÖ

1	JOHDANTO	5
2	ASUNTO- OSAKEYHTIÖT	7
3	ASUNTO- OSAKEYHTIÖN TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS	8
4	ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TILIN- JA TOIMINNANTARKASTUS	11
4.1	Asunto- osakeyhtiön tilintarkastus	11
4.2	Asunto-osakeyhtiön toiminnantarkastus.....	12
5	TILIN- JA TOIMINNANTARKASTAJAN VALINTA JA TOIMIKAUSI.....	14
5.1	Tilintarkastajan velvollisuudet ja vaatimukset.....	14
5.2	Toiminnantarkastajan velvollisuudet ja vaatimukset	17
6	OIKEUSMINISTERIÖN KYSELY TOIMINNANTARKASTUKSESTA	19
6.1	Osakkaiden näkemys toiminnantarkastuksesta	19
6.2	Isännöitsijöiden mielteitä toiminnantarkastuksesta.....	21
7	TUTKIMUS TOIMINNANTARKASTUKSESTA KUOPIOLAISISSA ASUNTO-OSAKEYHTIÖISSÄ JA ISÄNNÖITSIJÖIDEN MIELIPITEISTÄ AIHEESTA.....	22
7.1	Tutkimuksen toteutus, eteneminen ja analysointi	22
7.2	Isännöitsijöiden mielipide toiminnantarkastuksesta	23
8	YHTEENVETO TUTKIMUKSESTA JA POHDINTA	26
	LÄHTEET	29
	LIITE 1: ISÄNNÖITSIJÖILLE SUUNNATUN KYSELYN SÄHKÖPOSTIVIESTI, SAATE JA KYSELYRUNKO30	
	LIITE 2: ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TILINTARKASTUSKERTOMUS	34

1 JOHDANTO

Asunto-osakeyhtiön tarkoitus on omistaa ja hallita kiinteistöä tai kiinteistöjä, joiden pinta-alasta enemmän kuin puolet on yhtiöjärjestyksen mukaan asuinhuoneistoja, joita hallinnoivat osakkeenomistajat (Asunto-osakeyhtiölaki 1:2§). Suomessa oli 31.12.2015 asunto- osakeyhtiöitä 86 863 (patentti ja rekisterihallitus 2015). Asunto-osakkeet ovat yksityishenkilön yleisin sijoituskohde ja muodostavat usein merkittävimmän osan varallisuudesta. Usein sijoittajat käyttävät kohdetta kotinaan, joten sijoituksen hoidon tulisi olla ammattitaitoista. Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksen tarkoitus on antaa osakkaille luotettava, puolueeton ja asiantunteva tieto siitä, että yhtiön talousasioissa ja päätöksenteossa on noudatettu lakia ja asukkaiden etua ja heitä on kohdeltu yhdenvertaisesti. (Tilintarkastuksen tarkoitus.)

Ennen vuoden 2007 uutta tilintarkastuslakia asunto osakeyhtiössä käytettiin pääasiassa auktorisoiduttomia maallikkotilintarkastajia. Vanhan lain mukaan asunto-osakeyhtiöissä tuli käyttää auktorisoiduttua KHT- tai HTM (nykyisin HT) tilintarkastajaa jos se oli iso vähintään sadan huoneiston asunto-osakeyhtiö tai enemmistöosakkaiden pyynnöstä (Roininen & Salin, 2005, 93). Yksi uuden lain keskeisimpiä muutoksia oli maallikkotilintarkastusten lakkauttaminen. Uuden tilintarkastuslain mukaan tilintarkastusta ei saa suorittaa, kuin hyväksytty tilintarkastaja. Tämä kuitenkin johti siihen, että koettiin tarpeelliseksi muuttaa asunto-osakeyhtiölakia pienten yhtiöiden kohdalla tässä asiassa. Uutta asunto-osakeyhtiölakia valmistellut työryhmä koki tarpeelliseksi mietinnön ja lausuntopalautteen perusteella esittää entisen maallikkotilintarkastuskäytännön jatkamista toiminnantarkastuksen muodossa helpottaakseen pienten asunto-osakeyhtiöiden hallintoa suomalla heille mahdollisuus toiminnantarkastukseen. Uusi asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan 2010. Kustannusten pienentämiseksi ja toiminnan sujuvuuden edistämiseksi pienille asunto-osakeyhtiöille annettiin mahdollisuus toiminnantarkastukseen. Uusi laki määräsi pieneksi asunto-osakeyhtiöksi enintään 30 huoneiston yhtiön. Ellei lakia ei olisi uudistettu, olisi voinut käydä niin, että pienet asunto-osakeyhtiöt, eivät käyttäisi tilintarkastajaa sen korkeiden kustannusten vuoksi, silloin kun laki ei sitä edellyttäisi ja jäisivät kokonaan ilman minkäänlaista tilinpäätöksen tarkastusta.

Työ vastaa tutkimuskysymykseen, kuinka yleistä toiminnantarkastajan käyttö on pienissä asunto-osakeyhtiöissä? Tutkimuksen tarkoitus on selvittää syitä tähän valintaan ja kyselyyn osallistuneiden isännöitsijöiden mielipide toiminnantarkastuksesta. Mielestäni aihe on tärkeä pienten asunto-osakeyhtiöiden päättäjille, isännöitsijöille sekä tilintarkastajille. Esimerkiksi isännöitsijät voivat käyttää tietoa alueen yleisestä käytännöstä pienten asunto-osakeyhtiöiden kohdalla, kun yhtiökokouksessa valitaan yhtiölle tarkastajaa. Työ hyödyttää myös opinnäytetyön tekijää. Saan vastauksen mieltäni askarruttaneeseen kysymykseen tulevaisuuteen eväitä työelämään ja mahdollisiin jatko-opintoihini. Tilintarkastajat ja toiminnantarkastajat voivat käyttää tietoa esimerkiksi suunnitellessaan palveluntarjontaansa. Tilintarkastaja pystyy työn pohjalta helpommin arvioimaan, onko yli- mitoitettua vai perusteltua tilintarkastuttua siitä vapautettuja asunto-osakeyhtiötä.

Opinnäytetyössä kerrotaan toisessa ja kolmannessa luvussa asunto-osakeyhtiöistä ja asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen sisällöstä ja vaatimuksista. Alkuun kerron hallinnosta ja isännöitsijän roolista, josta siirrytään kolmanteen lukuun ja toimintakertomuksen tilinpäätöksen kuvailuun.

Neljäs luku kertoo asunto-osakeyhtiöiden talouden ja hallinnon tarkastamisesta. Ensin kerron tilintarkastuksesta asunto-osakeyhtiössä ja kuvaan sen merkitystä käytännössä. Luvussa kerrotaan myös tilintarkastajan raportoinnista tarkastuksen päätteeksi. Seuraavaksi luvussa kerrotaan samat asiat vastaavasti toiminnantarkastuksesta siltä osin, kun ne eroavat tilintarkastuksesta.

Viidennessä luvussa perehdytään tilintarkastajien ja toiminnantarkastajien valintaan ja toimikauteen. Siinä kerrotaan velvollisuudesta valita tilin- ja toiminnantarkastaja ja kuinka se valitaan. Luvussa käydään läpi lisäksi riippumattomuutta ja velvollisuuksia koskevat säännökset. Laki määrittelee tarkkaan, kuka on oikeutettu tekemään tilintarkastuksia ja tässä luvussa käydään tilintarkastajaksi hyväksymisen vaatimukset läpi. Luvussa käsitellään myös toiminnantarkastajana toimivan vaatimuksia.

Teoriaosuuden lähteinä käytän erilaista kirjallisuutta ja verkkolähteitä, mutta pääasiallisena lähteenä toimii Suomen laki. Työni perustuessa Suomen lakiin, en löytänyt työhöni juurikaan kansainvälisiä lähteitä, koska muissa maissa ei samanlaista lakia ole. Tutkimuksen pohjustuksena esittelen oikeusministeriön aikaisemmin toteuttaman tutkimuksen kuudennessa luvussa. Seitsemännessä luvussa kerrotaan tähän työhön tehdystä tutkimuksesta. Tässä työssä tutkimus toteutetaan laadullisena tutkimuksena kyselyn muodossa. Kysely tehdään Kuopion alueen isännöitsijöille, jotta saadaan kerättyä tietoa lakimuutoksen vaikutuksista henkilöiltä, joiden työskentelyyn se suoraan vaikuttaa.

Yhteenvedossa ja pohdinnassa muodostetaan kokonaiskuva lakimuutoksen vaikutuksista asunto-osakeyhtiöihin Kuopion alueella. Analysoimalla kyselystä saatuja vastauksia, voidaan vastata tutkimuskysymyksiin. Yhteenvedossa teen myös parannusehdotuksia, jotka mielestäni olisivat aiheellisia. Tämän jälkeen sivulta 30 alkaen löytyvät käytetyt lähteet ja liitteet.

2 ASUNTO- OSAKEYHTIÖT

Hallitus antoi esityksen uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi syksyllä 2008, jolloin uusi laki astui voimaan vuoden 2010 alussa (Tervonen 2014, 20). Tästä seurasi uusi asunto-osakeyhtiölaki, joka astui voimaan ensimmäinen päivä heinäkuuta vuonna 2010. Uuden lain mukaan pienissä asunto-osakeyhtiöissä, joiden omistuksessa on alle 30 asuntoa, on mahdollista valita toiminnantarkastaja.

Asunto-osakeyhtiöiden kirjanpidossa, tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa noudatetaan yleisiltä osin kirjanpitolakia ja –asetuksia. Hallitus vastaa yhtiön hallinnosta, kirjanpidosta ja varainhoidosta. (Asunto-osakeyhtiölaki 7:2§.) Usein taloyhtiössä aisoista päättävät huoneisto-osakkeiden omistajat ovat tietämättömiä asunto-osakeyhtiön lainsäädännöstä, joten he harvemmin tietävät ja ymmärtävät asunto-osakeyhtiön hallintoa koskevia lakeja ja velvoitteita. Yleensä taloyhtiössä on hallituksen apuna hoitamassa yhtiön talous- ja hallintoasioita ammattitaitoinen isännöitsijä. Isännöitsijä sekä hallitus seuraavat yhtiön maksuvalmiutta ja järjestävät asianmukaisen kirjanpidon. Laki ei velvoita isännöitsijän valintaan. Isännöitsijän valinnasta voi olla määräys yhtiöjärjestyksessä tai isännöitsijän valinnasta voidaan päättää yhtiökokouksessa. (Asunto-osakeyhtiölaki 7:17§.) Laki ei kuitenkaan määrittele vaatimuksia isännöitsijän koulutukselle tai pätevyydelle. Eli toisin sanoen myös isännöitsijänä voi toimia ilman erillistä tutkintoa. Tämä johtaa tilanteeseen, jossa asunto-osakeyhtiössä voi olla isännöitsijä ja hallitus, joiden lainsäädännön ja talouden hoitamisen tuntemista ei voida varmistua tutkinnoin. Isännöitsijällä on keskeinen rooli asunto-osakeyhtiön toiminnassa. Isännöitsijää voidaan kutsua asunto-osakeyhtiön toimitusjohtajaksi. Isännöitsijän vastuulla on yhtiön juokseva hallinto hallituksen ohjeiden mukaan. (Asunto-osakeyhtiölaki 7:17§.)

Kiinteistöä voi hallita asunto-osakeyhtiö, keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö tai tavallinen kiinteistöyhtiö. Eri tapauksissa tietenkin tilintarkastus on erilainen. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on yhtiö, jonka osakkeiden omistus tuottaa oikeuden hallita yhtiön omistuksessa olevaa huoneistoa, josta osakkailta peritään yhtiövastiketta. Asunto-osakeyhtiöt ovat aina keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä. Tavallinen kiinteistöyhtiö taas omistaa kiinteistön, mutta sen osakkeet eivät tuota oikeutta yhtiön tilojen hallintaan, vaan tiloja vuokrataan. Se millainen yhtiö on, määrittää sen kirjanpitoon ja tarkastukseen sovellettavan lain. Tavallisiin kiinteistöyhtiöihin sovelletaan osakeyhtiölakia, koska sen tarkoituksena on tuottaa voittoa osakkailleen. Sen sijaan useimmissa keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä ja kaikissa asunto-osakeyhtiöissä sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia. Tässä työssä perehdytään vain asunto-osakeyhtiöiden tarkastukseen, joten sovellettava laki on aina asunto-osakeyhtiölaki. (Suulamo 2012, 4.)

Asunto-osakeyhtiön tarkoitus ei ole tehdä voittoa, vaan kattaa kiinteistön kulut. Käytännössä tämä tarkoittaa, että asunto-osakeyhtiössä osakkailta kerätään varoja vastikkeiden muodossa vain kulujen kattamiseen. Yhtiön tositteet kirjataan kuukausittain, joista nähdään ajantasainen taloudellinen kehitys. Vastikeperusteet määrätään yhtiöjärjestyksessä ja vastikkeet maksetaan asunto-osakeyhtiön omalle pankkitilille. Yhtiöjärjestys määrää myös yhtiön tilikauden, joka yleisimmin on kalenterivuosi. Koska asunto-osakeyhtiöt välttävät voiton tekemistä ei asunto-osakeyhtiöissä myöskään ole verotettavaa tuloa ollenkaan. (Rantanen & Viiala 2015, 5.)

3 ASUNTO- OSAKEYHTIÖN TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

Asunto- osakeyhtiöissä hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja isännöitsijä siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja luotettavalla tavalla järjestetty. Tilinpäätöksellä ja toimintakertomuksella osoitetaan osakkaille, että asunto-osakeyhtiön hallinto on lain ja yhtiöjärjestyksen mukainen. Toimintakertomus, on tärkeä yhtiön tilinpäätöksen asiakirja. Se on hallituksen kertomus yhtiön toiminnasta. Asunto-osakeyhtiössä se sisältää selvityksen tehdyistä korjauksista, arvion tulevista korjauksista ja muista yhtiön talouden kannalta merkittävistä tapahtumista. Hallitus arvioi yhtiöön tehtävät korjaukset toimintakertomuksessa viiden vuoden ajalle. Toimintakertomuksesta näkyvät tiedot yhtiövästikkeen käytöstä ja pääomallainoista ja yhtiön omaisuuteen kuuluvista rasitteista. Toimintakertomuksessa kerrotaan hallituksen ehdotus voiton käyttöön ja vapaan pääoman jakamiseen. Asunto-osakeyhtiölaissa tilinpäätökseen liitettäviä asiakirjoja ovat toimintakertomus, tuloslaskelma, tase, rahoituslaskelma ja liitetiedot.

Kirjanpitolaki ei anna nimenomaista soveltamisohjetta jokaiseen kirjanpidossa, tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksen laatimisessa vastaan tulevaan ongelmaan. Osa on jätetty kirjanpitolain yleisperiaatteiden varaan, joita ovat,

- hyvää kirjanpitolakia on noudatettava juoksevassa kirjanpidossa, tilinpäätöksessä ja laadittaessa toimintakertomusta (Kirjanpitolaki 1:3§).
- yleisiä tilinpäätösperiaatteita on noudatettava tilinavauksessa ja laadittaessa tilinpäätöstä ja toimintakertomusta. Yleisiä tilinpäätösperiaatteita ovat, jatkuvuuden, johdonmukaisuuden, sisältöpainotteisuuden, varovaisuuden, tasejatkuvuuden, suoriteperusteisuuden ja erillisarvostuksen periaatteet. (Kirjanpitolaki 3:3§).
- oikea ja riittävä kuva tilinpäätöksessä kirjanpitovelvollisen tuloksesta ja taloudellisesta asemasta (Leppiniemi 2011, 68).

Kirjanpitolain 1:4§:ssä säädetään asunto-osakeyhtiöiden tuloslaskelmakaavasta. Asunto-osakeyhtiöissä voidaan, myös osakkaiden suostumuksella käyttää kirjanpitolain 1:1§:n mukaista liikekaavaa, tämä koskee yleensä tilanteita, joissa asunto-osakeyhtiön tilinpäätös yhdistellään sen kokonaan omistavan yrityksen konsernitilinpäätökseen. (Kirjanpitolaki 1:1-4§.)

Asunto-osakeyhtiölain syrjäyttäessä kirjanpitolain, niiden tasekaavat, eivät ole suoraan käyttökelpoisia asunto-osakeyhtiölakia noudattavien yhtiöiden oman pääoman esittämiseen. Asunto-osakeyhtiölaissa sidottua pääomaa ovat osakepääoma, rakennusrahasto ja kirjanpitolain mukainen arvonnkorotusrahasto, käyvän arvon- ja uudelleenarvostusrahasto. SVOP-rahasto, edellisten tilikausien voitto ja tilikauden voitto ovat vapaata pääomaa. Uudelleenarvostus- ja arvonnkorotusrahastoa ei tule sekoittaa keskenään, uudelleenarvostusrahasto voidaan esittää ainoastaan tilinpäätöstä laativan kirjanpitovelvollisen taseessa. Kirjanpitolain mukaan asunto-osakeyhtiöt ovat yleensä sen verran pieniä, että heillä on oikeus käyttää lyhennettyä tasekaavaa. (KILA, 2011, 29,30.)

Taseessa asunto-osakeyhtiöiden oma pääoma tulisi esittää seuraavasti:

OMA PÄÄOMA

Osakepääoma

Osakepääoma

Osakepääoman korotus

Rakennusrahasto

Arvonkorotusrahasto

Käyvän arvon rahasto

Vararahasto

Muut rahastot

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Lainanlyhennysrahasto

Perusparannusrahasto

Muut rahastot

Edellisten tilikausien voitto (tappio)

Tilikauden voitto (tappio)

(KILA, 2011, 30.)

Satunnaiset tuotot ja kulut tulisi esittää tilinpäätöksen liitetietoina. Usein ne täytyy myös olennaisuutensa vuoksi esittää toimintakertomuksessa. (Suulamo 2012, 199, 217.) Tilinpäätökseen on sisällytettävä tuloslaskelma ja tase viimeisimmältä, että myös viimeistä edeltävältä tilikaudelta, jotta näitä voidaan keskenään verrata. Jos tuloslaskelman tai taseen eria on muutettu, on aikaisempia tilinpäätökseen sisältyviä tietoja mahdollisuuksien mukaan muutettava vertailukelpoisuuden saavuttamiseksi. (Asunto-osakeyhtiölaki 10:1-6§.)

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen on tarkoitus antaa oikeat ja riittävät tiedot asunto-osakeyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta tilasta. Vaatimus oikeista ja riittävästä tiedoista ei kuitenkaan anna mahdollisuutta poiketa tilinpäätösnormiston säännöksistä. Vaikka tuloslaskelma- tai rahoituslaskelmakaava ei antaisi oikeaa ja riittävää kuvaa yrityksen tuloksesta ja taloudesta, tulee asia selventää riittävässä laajuudessa liitetiedoissa. (Suulamo 2012, 113.) Lain mukaan tilinpäätös on laadittava neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisen jälkeen. Ja se esitellään osakkaille yhtiökokouksessa. Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös on laadittava suomen- tai ruotsinkielellä ja euromääräisenä. Perityistä vastikkeista ja suurista urakoista on tehtävä erilliset jälkilaskelmat. (KILA, 2011, 30.)

Asunto-osakeyhtiön erityisluonteen vuoksi asunto-osakeyhtiölakiin on otettu myös toimintakertomusta täydentäviä säännöksiä, joita ei osakeyhtiölaissa olisi. Toisin kuin osakeyhtiölaissa, asunto-osakeyhtiölain mukaan asunto-osakeyhtiössä on aina laadittava toimintakertomus. Asunto-osakeyhtiölain mukaisessa toimintakertomuksessa on oltava ainakin, tiedot yhtiövastikkeen käytöstä, pää-

omalainojen lainaehdot ja kertyneet kuluksi kertyneet korot, yhtiön omaisuuteen kohdistuvien rasitteiden ja kiinnityksien tiedot ja panttikirjojen sijainti, olennaiset tilikauden ja sen jälkeiset tapahtumat, selvitys talousarvion toteutumisesta ja poikkeamista, arvio tulevaisuuden kehityksestä ja esitys voiton käytöstä ja muiden vapaiden pääomien jakamisesta. (Asunto-osakeyhtiölaki 10:5§.)

Hallitus ja isännöitsijä vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laadinnasta ja sen sisällöstä. He ovat vastuussa siitä, että tilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Tilinpäätöksen käsitelyään sen allekirjoittavat hallituksen jäsenet ja isännöitsijä. Allekirjoittamisen jälkeen tilinpäätös tositteineen annetaan tilin- tai toiminnantarkastajan tarkastettavaksi. (KHT-yhdistys 2011, 74.)

4 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TILIN- JA TOIMINNANTARKASTUS

Asunto-osakeyhtiön tarkastuksen on tarkoitus antaa luotettava ja puolueeton lausunto osakkaille siitä onko hallitus ja isännöitsijä toiminut lain mukaan päätöksenteossa. Ja onko tilinpäätöksen taloudellinen informaatio ollut oikeaa ja riittävää. Jos ongelmia tai lain rikkomuksia havaitaan, on niistä raportoitava osakkaille rikkeen vakavuuden vaatimalla tavalla. Sekä asunto-osakeyhtiön tilin- että toiminnantarkastuksen tavoite on löytää ja kommentoida asunto-osakeyhtiön hallinnossa tai tilinpäätöksessä mahdollisesti vahingosta tai tahallisuudesta johtuva merkittävä virhe. Pienen asunto-osakeyhtiön tilin- ja toiminnantarkastusta koskevat säännökset löytyvät asunto-osakeyhtiölaista 9 luvusta ja tilintarkastuslain 2 luvusta. (Asunto-osakeyhtiölaki 9:1-6§.)

4.1 Asunto- osakeyhtiön tilintarkastus

Tilintarkastuslain muuttuessa 2007, oli tarve muuttaa asunto-osakeyhtiölakia tilintarkastuksenkin osalta, koska ennen tilintarkastuslain muutosta oli käytettävä auktorisoituja tilintarkastajia yli 100 asunnon yhtiöissä ja maallikkotilintarkastus oli sallittu pienemmissä. Maallikkotarkastukset pyrittiin korvaamaan toiminnantarkastuksilla ja samalla muuttaa pienten asunto-osakeyhtiöiden tarkastusta järjestäytyneempiin, ammattitaitoisempiin ja laadukkaampiin tarkastuksiin. Vuonna 2013 oikeusministeriö teetti kyselyn mitä mietteitä eri ryhmissä uusi laki ja toiminnantarkastuksen käyttäminen oli herättänyt. Tarkastuksen laajuus riippuu tarkastettavan yhtiön koosta, toiminnasta, laadusta ja yhtiöjärjestyksestä. Yhtiökokous valitsee yhtiön tilin- ja tai toiminnantarkastajat. Asunto-osakeyhtiöissä tilintarkastusta säätelevät asunto-osakeyhtiölaki ja tilintarkastuslaki.

Tarkastuksessa tarkastetaan asunto-osakeyhtiön lainmukainen hallinto ja taloudenhoito. Tarkastaja kerää itselleen tarvittavan aineiston tilikaudelta varmistuakseen hallinnon, kirjanpidon ja tilinpäätöksen lainmukaisesta hoidosta yhtiössä. Tämän riittävän tarkastusevidenssin pohjalta tarkastaja muodostaa itselleen riittävän kuvan laatiakseen tilintarkastuskertomuksen ja tai toiminnantarkastuskertomuksen. Tarkastuksen tekemiseen on varattava tarkastajalle kohtuullinen aika ja annettava hänelle kaikki tarvitsemansa tiedot. (Halonen & Steiner 2010, 387.)

Yleisimmin tilintarkastaja antaa vakiomuotoisen tilintarkastuskertomuksen, jossa tilintarkastaja vakuuttaa tehneensä tarkastuksen joka olisi kohtuullisella varmuudella tuonut esiin merkittävät virheet ja puutteet. Jos virhe löytyy, tilintarkastajan on kommentoitava sitä tilintarkastuspöytäkirjassa tai tilintarkastuskertomuksessa, jos rike on vakava. Tilintarkastajan tehtävä ei ole arvostella kuinka asunto-osakeyhtiötä on hoidettu, eikä sanella mitä heidän tulee tehdä. Tilintarkastajan tehtävä on huomauttaa säännöksiä rikkovista virheistä ja niistä tiedottamisesta ja tukea virheiden korjaamista neuvomalla kirjanpitoon liittyvissä kysymyksissä. Usein tarkastuksessa havaitut virheet pystytäänkin tavalla tai toisella hoitamaan järjestykseen tarkastuksen aikana, niin ettei niistä tarvitse lopullisessa tilintarkastuskertomuksessa mainita. Tällöin ne löytyvät dokumentoinnista, jota on tehty tilintarkastuksen aikana ja tilintarkastuspöytäkirjasta. Tilintarkastuspöytäkirja esitetäänkin vain hallitukselle, kun taas tilintarkastuskertomus on julkinen dokumentti ja esitetään osakkaille. Tilintarkastuskerto-

muksessa ei saa viitata pöytäkirjaan, joten tarkastuksessa havaittu, korjattu pieni virhe ei tule osakkaiden tietoon. (Suulamo 2012, 356.) Tilintarkastuskertomus luovutetaan osakkaille 2 viikkoa ennen yhtiökokousta ja tilintarkastuslaki määrittelee sen sisältöä. Tilintarkastuksessa on yksilöitävä, mikä tilinpäätös on kyseessä ja kerrottava mitä tilinpäätössäännöstöä on laatimiseen käytetty ja onko noudatettu kansainvälisiä tilintarkastusstandardeja. Tilintarkastaja antaa lausuman tilinpäätöksen ja tilikauden toimintakertomuksen tietojen ristiriidattomuudesta, oikeudellisuudesta ja riittävydestä. Varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Vähintään kaksi viikkoa ennen yhtiökokousta on osakkeenomistajilla oltava mahdollisuus tarkastella tilinpäätöstä, toimintakertomusta ja tilintarkastuskertomusta tai toiminnantarkastuskertomusta. (Tilintarkastuslaki 3:5§). Jos tilintarkastaja havaitsee tilintarkastuksessa sen verran merkittäviä virheitä, että vakimuotoista lausuntoa ei voida antaa, annetaan ehdollinen lausunto. Jos ehdollinen lausunto ei riitä osoittamaan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen virheiden vakavuutta, antaa tilintarkastaja kielteisen lausunnon. (Suulamo 2012, 356.) Jos tilintarkastaja ei kykene suorittamaan tilintarkastusta hyvän tilintarkastustavan mukaisesti, antaa hän avoimen lausunnon, jossa toteaa tämän asian (Tilintarkastuslaki 3:5§.)

Tilintarkastuksen tarkoituksen ollessa antaa yhtiön osakkaille tietoa yhtiön talouden ja hallinnon hoidosta on erittäin tärkeää, että tilintarkastaja on rehellinen ja suorittaa tilintarkastuksen huolella, riittävät tiedot hankkien ja hyvää tilintarkastustapaa noudattaen. Kuitenkin tarkastuksissa läsnä on aina tilintarkastusriski, joka tarkoittaa riskiä, että mahdollinen oleellinen virhe jää huomaamatta. Tilintarkastajalta odotetaan erityistä huolellisuutta. Tilintarkastajan tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta rikkoessa säännöksiä tilintarkastuskertomuksen laatimisessa tai antaa lausunnossaan tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta väärän tai harhaanjohtavan kuvan tai rikkoo salassapitovelvollisuuttaan, on tuomittava vähintään sakkoihin. Tilintarkastajalla on korvausvelvollisuus vain hänen aiheuttamaansa vahinkoon. Esimerkiksi jos asunto-osakeyhtiötä tarkastaessaan tekee työn puolihuolimattomasti, käymättä läpi tarkastusaineistoa kunnolla ja hänellä jää huomaamatta olennainen virhe. Tästä virheestä koituu asunto-osakeyhtiölle taloudellista haittaa, eikä tilintarkastaja pysty dokumentoinnilla todistamaan hankkineensa tarvittavan tilintarkastusevidenssin, joutuu tilintarkastaja korvaamaan vahingon. Rangaistus tilintarkastusrikoksesta säädetään rikoslaisissa. (Tilintarkastuslaki 10:1-4§.)

4.2 Asunto-osakeyhtiön toiminnantarkastus

Vuonna 2007 voimaan tullut tilintarkastuslaki poisti mahdollisuuden käyttää auktorisoimatonta tilintarkastajaa, joten kaikkien yhtiöiden, joiden tuli käyttää tilintarkastajaa, oli valittava HTM- tai KHT-tilintarkastaja. Katsottiin, etteivät heidän suorittamat tilintarkastukset välttämättä ole tarkoituksenmukaisia ja tarpeellisia pienissä asunto-osakeyhtiöissä, joissa oli ennen mahdollisesti käytetty maallikotilintarkastajaa. Tästä syntyi tarve muuttaa asunto-osakeyhtiölakia niin, että pienille asunto-osakeyhtiöille olisi keino viestittää osakkailleen, että kirjanpito, hallinto, ja tilinpäätös on hoidettu asianmukaisella tavalla käyttämättä tilintarkastajaa. Toiminnantarkastuksella haluttiin korvata entisiä maallikotilintarkastuksia. Toiminnantarkastajakin voi olla maallikko ja toiminnantarkastajat erottuvatkin tilintarkastajista olennaisesti siinä, ettei heillä ole tutkintovaatimuksia. Toiminnantarkastuksen

tarkoitus oli olla yhtenäisempää ja ammattimaisempaa, kuin aikaisemman maallikkotilintarkastuksen. Kun ennen käytettiin osakasta maallikkotilintarkastajana, ovat nämä uuden lain mukaan toiminnantarkastajia. Kuten aikaisemmassa oikeusministeriön teettämässä tutkimuksessa kävi ilmi, suurin osa toiminnantarkastusta käyttävistä asunto-osakeyhtiöistä käyttivät osakasta toiminnantarkastajana. Toiminnantarkastajan nimike ei muuta osakkaan osaamista, jollei hän itse ole aiheeseen perehtynyt enemmän kuin tavallinen osakas.

Toiminnantarkastaja antaa tilikaudelta päivätyn ja allekirjoitetun toiminnantarkastuskertomuksen. Toiminnantarkastuskertomus on luovutettava hallitukselle kahta viikkoa ennen yhtiökokousta, jossa tilinpäätös aiotaan vahvistaa. (Suulamo 2012, 358.)

Jos yhtiöllä on sekä tilin-, että toiminnantarkastaja antavat he erilliset vain omaa tehtäväänsä koskevat kertomukset. On myös pyrittävä, ettei tarkastuskertomuksia ole mahdollista sekoittaa keskenään. Kuten tilintarkastuksen, toiminnantarkastuksen tavoite tuottaa osakkaille tietoa siitä, onko yhtiön talous ja hallinto järjestetty lain ja osakkaiden edun mukaisesti. Toiminnantarkastajalla ei ole tutkintovaatimuksia, mutta heillä odotetaan olevan sellainen taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus, kun tehtävä vaatii ja oltava samalla tavoin riippumaton kuin jäljempänä kuvatun tilintarkastajan. (Asunto-osakeyhtiölaki 9:9§.)

Kuten tilintarkastuskertomuksessa, myös toiminnantarkastuskertomuksessa on yksilöitävä sen kohteena oleva tilinpäätös ja huomautettava jos hallinnon toimielimet ovat syyllistyneet lain tai yhtiöjärjestyksen rikkomiseen. Tarkastettaessa yhtiön hallintoa, on se tehtävä riittävässä laajuudessa, jotta saadaan selville, onko asunto-osakeyhtiötä asianmukaisesti hoidettu. Hallinnon tarkastus koskee ainakin seuraavia,

- onko yhtiön kiinteistöhuollon, kunnossapitotarpeiden, maksuvalmiuden, vastikkeiden, maksujen ja laskujen seuranta hoidettu.
 - onko kirjanpito, varainhoito ja vakuutusasiat lainmukaisesti hoidettu.
 - ovatko yhtiön johdon palkkiot ja toimet lähipiirin kanssa, yhtiökokouksessa hyväksytyt mukaisia.
 - toteutuuko yhdenvertaisuuden periaate.
 - suuret rakennustyötä muut poikkeukselliset toimet vaativat yksityiskohtaisempaa selvitystä.
- (Leppiniemi 2011, 401.)

Toiminnantarkastuskertomuksessa on myös mainittava sisältäkö tilinpäätös yhtiön olennaiset tuotot, kulut, varat, oman pääoman velat ja annetut vakuudet ja Asunto-osakeyhtiölain 10:5-7§:ssä tarkoitettut seikat. Tarkastaja voi kertomuksessaan antaa myös muita tarpeelliseksi katsomiaan tietoja, jos niistä ei ole tarkastettavalle yhtiölle haittaa, eikä riko salassapitovelvollisuuttaan. Toimintakertomuksesta on lausuttava sisältäkö se sille asetetut tiedot. Jos lausuntoa ei voida antaa on siitä ilmoitettava toiminnantarkastuskertomuksessa. Toiminnantarkastaja ei vakuuta tarkastaneensa asunto-osakeyhtiön tilinpäätöstä varmistaakseen kohtuullisella varmuudella, ettei se sisällä oleellista virhettä,

vaan ainoastaan kommentoi ovatko tilinpäätöksessä kaikki lain vaatimat tiedot. Toiminnantarkastuskertomus luovutetaan yhtiön hallitukselle viimeistään kaksi viikkoa ennen yhtiökokousta, jossa tilinpäätös esitetään vahvistettavaksi. (Suulamo 2012, 360.)

5 TILIN- JA TOIMINNANTARKASTAJAN VALINTA JA TOIMIKAUSI

Asunto-osakeyhtiössä täytyy lain mukaan käyttää tilintarkastajaa, jos yhtiön rakennuksessa tai rakennuksissa on vähintään 30 huoneistoa, joita osakkaat hallinnoivat. Tilintarkastaja täytyy valita, vaikka huoneistoja olisi alle 30, mutta joko yhtiöjärjestys niin määrää tai vähintään kymmenesosa osakkeista tai kolmasosa osakkeista kokouksessa haluavat tilintarkastajan valintaa. (Asunto-osakeyhtiölaki 9:5§.)

Tilintarkastuslaissa taas määritellään, että huolimatta huoneistojen lukumäärästä on tilintarkastaja valittava aina, jos yhtiössä on edellisellä ja päättyneellä tilikaudella täyttynyt kaksi alla olevista edellytyksistä. Taseen loppusumma on yli 100 000 euroa, tai liikevaihto on yli 200 000 euroa, tai yhtiö työllistä keskimäärin yli kolme henkeä. (Tilintarkastuslaki 2:2§.)

Lisäksi jos yhtiöjärjestys määrää tilintarkastajan tai useamman tai tilin- ja toiminnantarkastajan on näin toimittava, vaikka muut lait eivät valintaa edellyttäisi. Yhtiöjärjestystä muutettaessa on asiasta pidettävä yhtiökokous, jossa muutos on hyväksyttävä määräenemmistöllä, ellei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin (Asunto-osakeyhtiölaki 9:2§.)

Tilin- ja tai toiminnantarkastajaan pätee, että molemmat valitaan yhtiökokouksessa ja tästä valinnasta uuden tarkastajan toimikausi alkaa ja vanhan päättyy kokouksen loppuun. Jos yhtiöjärjestyksessä on päätetty useamman tilintarkastajan tai tilin- ja toiminnantarkastajan valinnasta on nämä valittava ja heidän suoritettava tarkastus. Kuitenkin jos tarkastajia on useita, voidaan yhtiöjärjestyksessä määrätä, että osa heistä valitaan toisessa järjestyksessä. Jos tarkastettavaan kohteeseen valitaan vain yksi tarkastaja, joka ei ole tilintarkastusyhteisö on hänelle valittava myös varatilintarkastaja, jota sitoo samat lait kuin varsinaista tilintarkastajaa. (Asunto-osakeyhtiölaki 9:4§.)

Jos yhtiökokous ei valitse tilintarkastajaa, Patentti- ja rekisterihallitus määrää tilintarkastajan, jos osakkeenomistaja hakee määräämistä kuukauden kuluessa yhtiökokouksesta. Uuden tilintarkastajan toimikausi alkaa ja vanhan päättyy tilintarkastajan valintaa käsittelevän yhtiökokouksen päättyessä. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä toistaiseksi jatkuvasta tai määräaikaisesta tilintarkastajan toimikaudesta. (Asunto-osakeyhtiölaki 9:2§.)

5.1 Tilintarkastajan velvollisuudet ja vaatimukset

Tilintarkastajan velvollisuutena on antaa suoritettun tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että tilintarkastaja noudattamaa ammattieettisiä periaatteita. Tilintarkastaja suorittaa työnsä Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää tilintarkastajan suunnittelemaan ja suoritta-

maan tilintarkastuksen kohtuullisella varmuudella arvioiden, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko hallituksen jäsenet tai isännöitsijä syyllystyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan, taikka rikkoneet asunto-osaakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä. (KHT-yhdistys 2011, 74.)

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan valintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet, muttei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen. (KHT-yhdistys 2011, 74.)

Tilintarkastajaa käyttävät asunto-osaakeyhtiöt, voivat laatia IFRS-tilinpäätöksen. IFRS on lyhenne sanoista International Financial Reporting Standards. IFRS on kansainvälinen standardi tilinpäätöstietojen julkaisuun, jotta ne olisivat vertailukelpoisia eri maiden kesken. Tilinpäätöstä voidaan kutsua IFRS-tilinpäätökseksi kun täyttää kaikki IFRS-standardien vaatimukset. IFRS-standardit ovat IAS-asetuksessa säädettyjä EU-yhteisössä sovellettavia standardeja ja niiden tulkintoja. (KHT-yhdistys 2012, 9.)

Tilintarkastajana voi toimia tilintarkastuvalvonnan tilintarkastajaksi hyväksymä henkilö, joka ei ole vajavaltainen, konkurssissa tai liiketoimintakiellossa taikka jonka toimintakelpoisuutta ei ole rajoitettu. (Tilintarkastuslaki 6:1§.) Tilintarkastuslaki määrittää tilintarkastajaksi joko auktorisoidun HT- tai KHT-tilintarkastajan tai – yhteisön. Auktorisoidulla tilintarkastajalla on aina vuosien koulutus ja kokemusta taloudellisista ja oikeudellisista asioista. Näin pyritään varmistamaan tilintarkastajan paitsi osaaminen myös muiden luottamus tilintarkastajan osaamiseen. Tilintarkastajilta edellytetään ehdotonta luotettavuutta, asiantuntijuutta ja hänen täytyy olla riippumaton tarkastelemastaan yrityksestä.

HT-tilintarkastaja on patentti- ja rekisterihallituksen hyväksymä tilintarkastaja. Heidän tavanomaisia tarkastuskohteitaan ovat pienet yritykset ja asunto-osaakeyhtiöt. KHT-tilintarkastajat taas työskentelevät usein suurten ja keskisuurten yritysten parissa. Kaikilla listatuilla yrityksillä täytyy olla KHT-tilintarkastaja. Jos tilintarkastajaksi on valittu yksi tai useampi luonnollinen henkilö, on vähintään yhdellä oltava asuinpaikka ETA-valtiossa (Tilintarkastuslaki 6:2§.) HT-tilintarkastaja on kauppakamarin tilintarkastusvaliokunnan hyväksymä tilintarkastaja ja HT-yhteisö on saman valiokunnan hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastuslaki määrittää tutkintoa suorittamaan pääsevien HT-tilintarkastajien vaatimukset. HT-tilintarkastajan oltava tehtävään sopiva luonnollinen henkilö, joka ei ole konkurssissa, liiketoimintakiellossa tai vajaavaltainen. HT-tutkintoa suorittaessaan on henkilöllä

oltava korkeakoulututkinto laskentatoimen ja oikeustieteiden opinnoista tai seitsemän vuoden työkokemus alan tehtävistä. Kuitenkin tutkinnon suorittajalla on oltava vähintään kolmen vuoden kokemus tilinpäätösten tarkastamisesta. Kun henkilö on suorittanut hyväksytysti HT-tutkinnon antaa hän tuomioistuimelle tilintarkastajan vakuutuksen, ennen kuin saa toimia tilintarkastajana. (Tilintarkastuslaki 6:6§.)

Tilintarkastusyhteisöksi voidaan hyväksyä osakeyhtiö, kommandiittiyhtiö tai avoimen yhtiön, joka harjoittaa tilintarkastustoimintaa ja on riippumaton. Tilintarkastusyhteisössä on oltava enemmistö omistajista yhtiössä työskenteleviä tilintarkastajia. (Tilintarkastuslaki 6:5§.)

HT-tilintarkastajan tutkinnon jälkeen tilintarkastaja voi erikoistua KHT-tilintarkastajaksi, jolloin hän on pätevä tarkastamaan suurempia yhtiöitä ja pörssiyrityksiä. Toinen erikoistutkinto on JHT-tilintarkastaja, joka tarkastaa julkishallintoa ja -taloutta. Molempiin erikoistuesssa, täytyy täyttää samat kelpoisuussäännökset, kuin HT-tilintarkastajan tutkinnossa. Lisäksi KHT-tilintarkastajalla täytyy olla tutkintoa suorittamaan mennessään ylempi korkeakoulututkinto tai viiden vuoden työkokemus HT-tilintarkastajana. (Tilintarkastuslaki 6:6§.)

Tilintarkastajan on oltava riippumaton suorittaessaan toimeksiantoa ja turvattava riippumattomuutensa toimensa ajan. Jos riippumattomuutta epäillään, on tilintarkastajan kieltäydyttävä vastaanottamasta toimeksiantoa tai luovuttava siitä. Toimeksiannosta ei välttämättä tarvitse luopua jos, riippumattomuutta uhkaavat tekijät ovat kokonaisuutena vähäiset tai tilintarkastaja on ryhtynyt toimenpiteisiin riippumattomuuden turvaamiseksi. Riippumattomuutta uhkaa ja voidaan epäillä seuraavissa tapauksissa:

- jos tilintarkastajalla on etuuksia yhteisössä tai säätiössä.
- jos tilintarkastajalla liikesuhde yhteisöön tai säätiöön.
- tilintarkastaja ei myöskään ole riippumaton, jos tarkastettavana on tilintarkastajan oma toiminta, tai tilintarkastaja toimii oikeudenkäynnissä tai muuten yhteisön tai säätiön puolesta tai vastaan.
- tilintarkastajalla on läheinen suhde henkilöön, joka kuuluu tarkastettavan yhteisön tai säätiön johtoon.
- epäillään, että tilintarkastajaa painostetaan.
- riippumattomuutta uhkaavat tekijät ja riippumattomuuden turvaamiseksi tehdyt toimenpiteet kirjataan toimeksiannon asiakirjoihin. (Tilintarkastuslaki 4:6§.)

Tilintarkastaja ei voi olla riippumaton, jos tilintarkastaja on yhteisön hallituksen jäsen, toimitusjohtaja tai vastaavassa asemassa oleva. Tilintarkastaja ei myöskään ole riippumaton, jos hän hoitaa yhteisön tai säätiön kirjanpidon tai varat, on palvelussuhteessa yhteisöön tai säätiöön, hänellä on osakkeita ja etuuksia tai rahalaina yhteisöltä tai säätiöltä. Tilintarkastajan tekee esteelliseksi myös, jos tilintarkastajan perhettä on tarkastettavan yrityksessä tai säätiössä merkittävässä asemassa. Jos tilintarkastaja ei ole riippumaton on hän esteellinen suorittamaan tarkastusta. (Tilintarkastuslaki 4:6§.)

Asunto-osakeyhtiössä käytetään HT- ja KHT- tilintarkastajia. Ammattitilintarkastajat ovat koulutettuja talouden ja juridiikan asiantuntijoita. Heidä valvotaan ja heidän koulutuksellaan on korkeat laatuvaatimukset. Patentti- ja rekisterihallitus valvoo tilintarkastajia. HT- tilintarkastajat tekevät tilintarkastuksia usein päätyönsä ohella ja KHT-tilintarkastajat yleensä päätyönään. Asunto-osakeyhtiössä yhtiökokous päättää maksettavista palkkioista. Yleensä tilintarkastajille maksetaan tilintarkastajan laskuttama summa. Tilintarkastajalle tilintarkastuksesta maksettava palkkio ei saa määräytyä tavalla, joka voi vaarantaa tilintarkastajan riippumattomuuden. (Tilintarkastuslaki 1:2§.)

5.2 Toiminnantarkastajan velvollisuudet ja vaatimukset

Jos asunto-osakeyhtiössä ei ole lain tai yhtiöjärjestyksen edellyttämää tilintarkastajan valinta pakkoa, he voivat valita toiminnantarkastajan. Toiminnantarkastajan valitseminen ja toiminnantarkastajan toimikausi määräytyvät samoin, kuin tilintarkastajan kohdalla. Yhtiöjärjestyksessä voidaan velvoittaa asunto-osakeyhtiötä käyttämään yhtä tai useampaa toiminnantarkastajaa vaikkei laki sitä yhtiöltä edellyttäisikään. Toiminnantarkastajan toimikausi määräytyy myös samoin kuin tilintarkastajan asunto-osakeyhtiössä. Jos valitaan vain yksi toiminnantarkastaja, on hänelle valittava vähintään yksi sijainen. Toiminnantarkastajalla on oikeus saada työstään kohtuullinen palkkio. Tarkastettavan yhtiön on myös vastuussa muista toiminnantarkastuksesta aiheutuvista kuluista. (Asunto-osakeyhtiölaki 9:4- 16§.) Toiminnantarkastajalla on oltava sellainen taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus kuin yhtiön toiminnan laatuun ja laajuuteen nähden on tarpeen tehtävän hoitamiseksi. Toiminnantarkastajan on oltava riippumaton toiminnantarkastusta suorittaessaan, kuten tilintarkastajan. Jos edellytykset riippumattomaan toimintaan olennaiselta osin puuttuvat, toiminnantarkastajan on kieltäydyttävä vastaanottamasta tehtävää tai luovuttava siitä. (Asunto-osakeyhtiölaki 9:8§.)

Toiminnantarkastajina toimivilla on oikeus saada yhtiöstä tietoja muodostaakseen riittävän kuvan kohteesta tarkastukselleen. Koska toimintaa voi harjoittaa kuka vaan vakiintuneita toiminnantarkastustapoja ei ole. Näin ollen ei voida verrata onko toiminnantarkastus yhteneväistä ja tasalaatuista. Asunto-osakeyhtiölain mukaan toiminnantarkastuskertomuksen tulee sisältää yhtiön talouden ja hallinnon tarkastus siinä laajuudessa, kun on tarpeen ottaen huomioon yhtiön toiminnan ja laadun. Koska asunto- osakeyhtiöt eivät tavoittele voittoa, ovat ne yksinkertaisempia tarkastettavia toiminnantarkastajille. (Asunto-osakeyhtiölaki 9:12§.)

Toiminnantarkastajan on oltava riippumaton samoin kuin tilintarkastajan. Asunto-osakeyhtiölle haitaksi olevan vahingon sattuessa on toiminnantarkastajan korvattava vahinko, jonka hän aiheuttaa on tehtävänsä suorittaessaan tarkastettavalle yhtiölle tai osakkeenomistajille. Johtui se joko tahallisuudesta tai huolimattomuudesta. (Asunto-osakeyhtiölaki 9:8§.)

Toiminnantarkastajille on annettava kunnollinen tilaisuus toimittaa tarkastus siinä laajuudessa kuin tämä katsoo sen tarpeelliseksi sekä isännöitsijän ja hallituksen on annettava tarvittaessa selvitettävä

ja annettava apua, jota toiminnantarkastaja pyytää. Tytäryrityksellä on sama velvollisuus emoyhtiön toiminnantarkastajalle. Toiminnantarkastaja voi olla läsnä ja käyttää puhevaltaa hallituksen kokouksessa tai yhtiökokouksessa, jossa käsitellään hänen tehtävänsä asioita. Toiminnantarkastajalla on velvollisuus osallistua kokoukseen, jos hänen läsnäolonsa on tarpeen ja annettava tietoja, jos se vaikuttaa käsiteltävän asian arviointiin. Toiminnantarkastajan on myös annettava kaikki yhtiötä koskevat tiedot, jos osakkeenomistaja niitä yhtiökokoukseen pyytää, eikä siitä koidu yritykselle haittaa. Toiminnantarkastajan saa kertoa huomiosta, joista toiminnantarkastajan on ilmoitettava tai lausuttava lain varjolla tai asiasta jonka viranomainen, tuomioistuin tai joku mu on lain perusteella oikeutettu saamaan tietoonsa. (Asunto-osakeyhtiölaki 9:12§.)

6 OIKEUSMINISTERIÖN KYSELY TOIMINNANTARKASTUKSESTA

Oikeusministeriön teki kvalitatiivisen tutkimuksen avoimella internet- kyselyllä koskien uutta asunto-osakeyhtiölakia vuonna 2013. Kyselyssä tiedusteltiin kansalaisten näkemyksiä toiminnantarkastuksesta ja sen toimivuudesta selvittääkseen, olisiko tarpeen puuttua ja kehittää lainsäädännöllisin ja tai hallinnollisin määräyksiin asunto-osakeyhtiöiden ja yhtiöiden piiriin kuuluvien sidosryhmien toimintaa. (Tervonen 2014.)

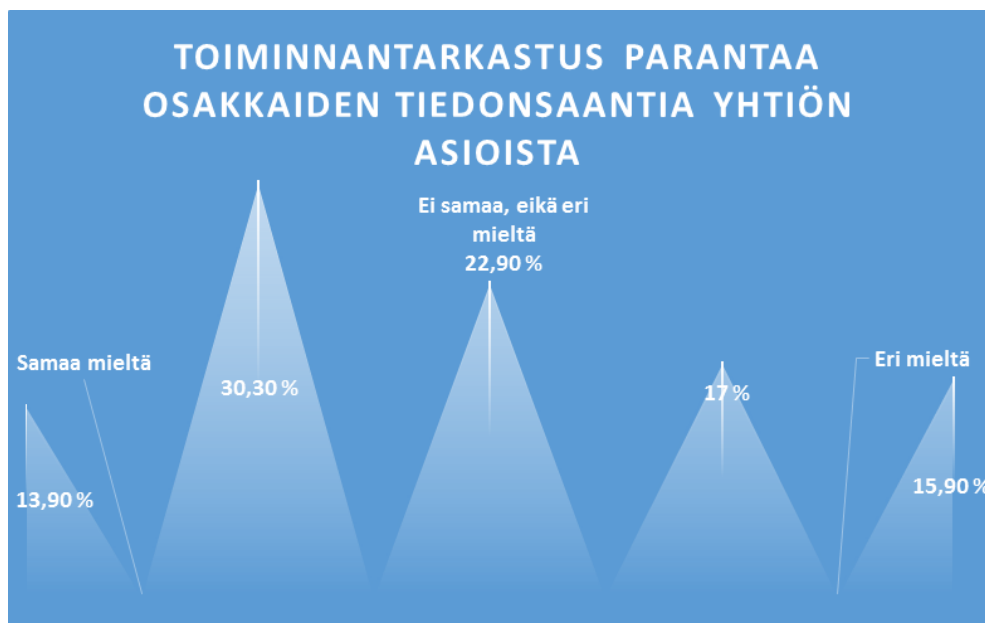
Kyselyyn vastanneiden hallituksen jäsenien taloyhtiöistä 48 % oli asunto-osakeyhtiölain mukaan vapaa valita toiminnantarkastaja. Näistä taloyhtiöistä suuri osa, 46 % käytti toiminnantarkastajaa. Yleisintä oli, että toiminnantarkastaja oli myös taloyhtiön osakas. Vain noin kolmanneksessa toiminnantarkastajana oli joku muu kuin osakas. (Tervonen 2014.)

28 % toiminnantarkastajista antaa tarkastuksesta toiminnantarkastusmallin mukaisen kertomuksen ja suurin osa 59 % ilmoitti tarkastajan itse muotoilemansa tai täydentämänsä toiminnantarkastuskertomuksen. Suurin osa tutkimuksessa olleista hallituksen jäsenistä oli kokonaan tai jokseenkin sitä mieltä, että toiminnantarkastus lisää luottamusta johtoa kohtaan ja siitä on hyötyä taloyhtiölle. (Tervonen 2014.)

6.1 Osakkaiden näkemys toiminnantarkastuksesta

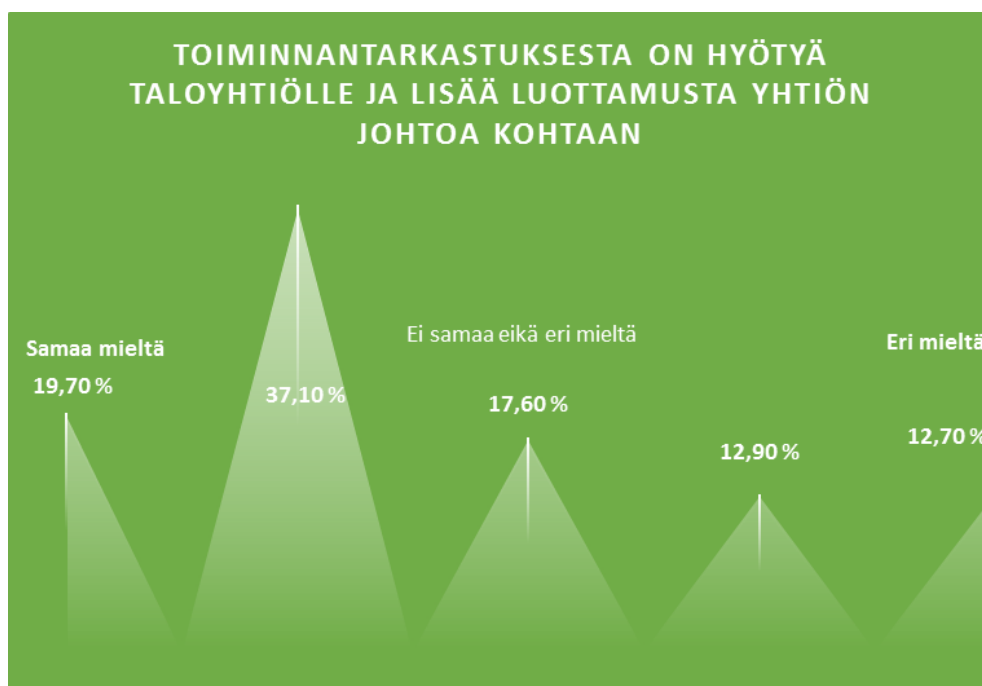
Kyselyyn vastanneiden osakkaiden taloyhtiöistä noin neljänneksellä oli sekä toiminnan- että tilintarkastaja. Vähän reilulla puolella oli tilintarkastaja ja alle viidenneksellä toiminnantarkastaja ja 2 prosentilla ei ollut tarkastajaa ollenkaan. 5,1 prosenttia vastaajista ei tiennyt, onko taloyhtiöllä tilin- ja tai toiminnantarkastajaa. Osakkailta, jotka vastasivat yhtiössä olevan toiminnantarkastuksen, tiedusteltiin tietävätkö he mitä toiminnantarkastus sisältää. Vastaajista 80,9 prosenttia sanoi tietävänsä. Loput vajaa viidennes ei tiennyt mitä toiminnantarkastus sisältää. (Tervonen 2014.)

Osakkaille esitettiin kaksi väittämää. Ensimmäinen oli, toiminnantarkastus parantaa osakkaiden tiedonsaantia yhtiön asioista ja toinen toiminnantarkastuksesta on hyötyä taloyhtiölle ja se lisää luottamusta taloyhtiön hallintoa kohtaan. (Tervonen 2014.)



Kuva 1. Toiminnantarkastus parantaa osakkaiden tiedonsaantia (Tervonen 2014).

Kuvan 1 perusteella voisi päätellä, että suurin osa, on sitä mieltä, että toiminnantarkastus parantaa osakkaiden tiedonsaantia yhtiön asioista. Reilu viidesosa ei ole samaa eikä eri mieltä ja 32,9 % on eri tai jokseenkin eri mieltä. (Tervonen 2014.)



Kuva 2. Toiminnantarkastuksesta on hyötyä ja se lisää luottamusta johtoon (Tervonen 2014).

Kuvasta 2 voisi päätellä suurimman osan vastaajista olevan sitä mieltä, että toiminnantarkastuksesta on hyötyä ja se lisää luottamusta yhtiön johtoon. Vain alle yksi viidestä ei ole samaa eikä eri mieltä ja reilu viides eri tai jokseenkin eri mieltä. Oikeusministeriön kyselyn perusteella suurin osa osakkaista olettavat olevansa tietoisia, onko heidän yhtiössään tilin- vai ja toiminnantarkastaja ja siitä mitä toiminnantarkastus pitää sisällään. (Tervonen 2014.)

6.2 Isännöitsijöiden mietteitä toiminnantarkastuksesta

Noin kymmenyksellä isännöitsijöistä tai heidän asiakkaistaan oli ollut toiminnantarkastajan kanssa suuria näkemyseroja tämän tehtävistä. Useimmin tämän nähtiin johtuvan siitä, ettei tarkastajan asiantuntemus riitä suorittamaan tehtävää. (Tervonen 2014.)

Suurin osa kyselyyn vastanneista isännöitsijöistä oli täysin tai jokseenkin sitä mieltä, että toiminnantarkastus lisää luottamusta johtoa kohtaan ja siitä on hyötyä taloyhtiölle (Tervonen 2014).

Isännöitsijät olivat kohdanneet isännöimiensä yhtiöiden tarkastuksissa toiminnantarkastajia, jossa katsoivat, että tarkastusta suorittavalla toiminnantarkastajalla ei ollut tarvittavaa osaamista tehtävän suorittamiseen. Suurin osa ei kuitenkaan ollut huolissaan, vaan toiminnantarkastusta pidettiin kuitenkin hyödyllisenä ja luotettavana. (Tervonen 2014.)

7 TUTKIMUS TOIMINNANTARKASTUKSESTA KUOPIOLAISISSA ASUNTO-OSAKEYHTIÖISSÄ JA ISÄNNÖITSIJÖIDEN MIELIPITEISTÄ AIHEESTA.

Lain vaikutuksia ei ole Kuopion alueella aikaisemmin tutkittu, joten halusin tutkia toiminnantarkastusta Kuopiolaisissa pienissä asunto-osakeyhtiöissä. Lähetin kyselyn 27 isännöitsijälle, josta sain vastauksen reilulta kymmeneltä prosentilta. Sain heiltä vastaukset kysymyksiini, mutta otanta ei ole kovin laaja. Uskon kuitenkin, ettei laajemmassakaan vastaajamäärässä olisi tullut juurikaan näistä poikkeavia vastauksia, koska verrattuna aikaisempiin oikeusministeriön teettämässä tutkimuksessa oleviin isännöitsijöiden kommentteihin, antavat Kuopion alueen isännöitsijät samankaltaisia vastauksia. Sen sijaan tulevaisuuden tutkimuksen kohteena voisi olla, kuinka toiminnantarkastusta voisi kehittää yhteneväisemmäksi ja luotettavammaksi ja luoda oppaan tai käsikirjan.

7.1 Tutkimuksen toteutus, eteneminen ja analysointi

Koska aikaisempaa tutkimustietoa ei ollut, oli ilmeistä, että asioita piti kysyä. Päätin tehdä tutkimuksen ja kysyä kysymyksiäni kyselyllä. Kyselytutkimuksen tarkoitus on koota tietyin kriteerein valitulta ryhmältä vastaus samoihin kysymyksiin, joten aloitin lomakkeen tekemisen miettimällä, keneltä saisin tutkimusongelmaani vastauksen. Luonnollinen valinta oli isännöitsijät, koska haluan opinnäytetyössäni tutkia ja kerätä tietoa kyselyllä lakimuutoksen vaikutuksista henkilöiltä, joiden työskenteleyn lakimuutos vaikuttaa. (Likitalo & Rissanen 1998, 26.) Tutkimus on kvalitatiivista tutkimustapaa käyttävä tutkimustyö. Työ on kvalitatiivinen tutkimustyö, koska kvantitatiivinen tutkimus olisi antanut tutkimuksestani hyvin kapean kuvan. Tutkimuksen luontaisen kuvaustavan ollessa numeerinen on se kvantitatiivinen, kun taas jos numeerinen arvo kuvastaa vain osaa muuttujasta on se kvalitatiivinen. Tässä työssä olisi pystynyt käyttämään kvantitatiivista tutkimusta, joka olisi ilmoittanut lukumäärät. Kuitenkin kvalitatiivisella tutkimuksella saan tutkimuksesta enemmän irti mieltiessäni enemmän syitä näihin lukumääriin, jolloin tutkimuksesta tulee kvalitatiivinen. (Kallio, Korhonen, Salo. 2012, 73.) Kvalitatiivisessa tutkimuksessa on oleellista ilmiön ymmärtäminen, tulkitseminen ja kuvaaminen. Tässä tutkimuksessa oli pitkälti kyse isännöitsijöiden käytännön kokemuksista, mielipiteistä ja henkilökohtaisista ominaisuuksista, joista muodostin kokonaiskuvan ja syitä, jotka siihen olivat vaikuttaneet. Kvalitatiivista tutkimusaineistoa kerätäkseni suoritin isännöitsijöille kyselyn webropolissa. Oletin sen olevan houkutteleva kanava isännöitsijöille vastaamiseen, sen helppokäyttöisyyden ja nopeuden vuoksi. Näin pystyin muodostamaan käsityksen toiminnantarkastuksista pienissä asunto-osakeyhtiöissä Kuopion alueella. Kyselyn tulokset ovat luottamuksellisia ja esitetään ne työssäni anonymisti. Ilmoitin isännöitsijöille tekemääni kyselyn lopussa yhteystietoni, jonka kautta annan heille mahdollisuuden ilmoittautua erilliseen haastatteluun. Kyselyrunko ja saate löytyvät liitetiedoista.

Kun aineisto oli koottu, oli se tarkastettava ennen analysointia. Tämän tutkimuksen tarkastaminen oli nopeaa pienen vastaajamäärän vuoksi. Kaikkiin kysymyksiin oli vastattu täsmällisesti ja melko yhtenäisesti. Isännöitsijät eivät olleet aina yhtenäisiä keskenään, mutta yhtenäisiä kannassaan, joten sain muodostettua hyvän kokonaiskuvan. Tässä työssä analysoinnin tarkoitus oli lajitella ja järjestää

kerätty tieto uuteen muotoon niin, että saatiin poimittua tietovirrasta ne olennaiset tiedonmurut, jotka yhdistämällä sain vastauksen tutkimuskysymykseen. Laadullisessa tutkimuksessa analyysi ei ole viimeinen vaihe, vaan ohjaa koko ajan tutkimusprosessia eteenpäin. (Kananen 2008, 88.) Kuten tässäkin kyselyssä analysoinnin jälkeen mietin vielä, onko tutkimuskysymykseen vastatakseni tarpeen vielä haastatella isännöitsijöitä kasvotusten. Saatuani vastauksen tutkimuskysymykseeni kyselyn pohjalta, erillisiä haastatteluja ei ollut tarpeen järjestää.

Tutkimus toteutettiin sähköpostikyselynä Kuopion alueen isännöitsijöille. Webropol on kyselytyökalu, jossa saatiin tehtyä monipuolinen ja helposti tulkittavissa oleva kysely. Laadin kyselyyn 11 kysymystä, jotta se ei olisi liian pitkä, vaan houkuttaisi kiireisiä isännöitsijöitä vastaamaan. Kysely oli puolistrukturoitu, jossa käytin sekä avoimia kysymyksiä, että väittämiä peruskysymysten lisäksi. Näin sain parhaiten selville isännöitsijän mielipiteen, kuinka uusi asunto-osakeyhtiölaki oli vaikuttanut, Kuopion alueen pienten asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastukseen. Työssä asettelin kysymykseni niin, että saisin selkeän kuvan isännöitsijöiden mielipiteistä toiminnantarkastuksesta ja toiminnantarkastuksen käytön yleisyydestä. Jätin kyselyyn myös kentän vapaalle tekstille, jos isännöitsijä haluaa vapaasti kommentoida aihetta. Ennen kyselyn lähettämistä esittelin sen muutamalle opettajalleni ja testasin henkilöllä, joka asuu itse pienessä asunto-osakeyhtiössä. (Likitalo & Rissanen 1998, 26.)

Kyselyyn vastasi kolme kyselyn vastaanottajista. Kyselyyn vastanneita kaikilla oli isännöitävänä pieniä asunto-osakeyhtiöitä. Kyselyyn vastanneista yksi olisi ollut valmis tulemaan haastateltavaksi, mutta koin haastattelun tarpeettomaksi. Päädyin tähän ratkaisuun kolmesta syystä. Ensiksi, koska mielestäni sain selkeän vastauksen isännöitsijöiltä jo kyselyllä. Toiseksi, vaikka vastaajamäärä oli pieni, olivat vastaajien vastaukset hyvin yhteneväisiä ja kolmanneksi, koska vastaukset olivat samankaltaisia, en usko, että haastattelu olisi tuonut merkittävästi uutta tietoa.

7.2 Isännöitsijöiden mielipide toiminnantarkastuksesta

Kyselyyn vastasi 3 isännöitsijää. Alkuun kysyin perustietoja. Ensimmäisenä peruskysymyksenä kysyin, kuinka monta asunto-osakeyhtiötä isännöitsijällä oli asiakkaanaan. Kaksi vastaajaa vastasi isännöivänsä 21- 30 yhtiötä ja yhdellä vastaajista oli isännöitävänä 11-20 yhtiötä. Seuraavaksi tiedustelin, kuinka moni näistä on pieniä asunto-osakeyhtiöitä. Kahdella vastaajista oli 1-10 pieniä asunto-osakeyhtiöitä isännöitävänä ja yhdellä 11- 20 kappaletta. Tämän jälkeen tiedustelin, kuinka moni heidän asiakkaanaan olevista pienistä asunto-osakeyhtiöistä käyttää tilintarkastajaa. Kaikki isännöitsijät vastasivat tähän eri vastaukset, joten pystyin päättämään seuraavaa:

- vastaaja, jolla oli isännöitävänä 1-10 pientä asunto-osakeyhtiötä vastasi, että hänen isännöimissään yhtiöissä 1-5 käytettiin tilintarkastajaa.
- toinen vastaaja, jolla oli saman verran isännöitävänä pieniä asunto-osakeyhtiöitä, käyttivät tilintarkastajaa 6-11 yhtiössä.
- isännöitsijä, jolla oli eniten pieniä asunto-osakeyhtiöitä isännöitävänä 11- 20 yhtiötä, vastasi tilintarkastajaa käytettävän 12- 20 käytettävän yhtiössä.

Peruskysymysten jälkeen esitin isännöitsijöille avoimia kysymyksiä, jotta he saavat kertoa omin sanoin mitä ovat asioista mieltä. Avoimien kysymysten aluksi kysyin tiedustelevatko pienten asunto-osakeyhtiöiden hallituksen jäsenet, kannattaako valita tilintarkastaja ja kuinka isännöitsijät vastaavat. Kahdelta oli tiedusteltu tätä ja kolmannelta ei ollut ikinä kysytty. Toinen jolta asiaa oli kysytty, vastasi näin: ”Kyllä tiedustelevat. Vastaan, että taloyhtiön kannalta on aina parempi vaihtoehto ottaa ammattitilintarkastaja taloyhtiöön. Kustannus ammattilaisesta on pitkän päälle edullisempi kuin amatööristä.” Toinen taas vastasi, että häneltä oli joskus tiedusteltu ja hänen mielestään toiminnantarkastajan käyttäminen kannattaa, jos taloyhtiöstä löytyy halukkaita ja asiansa osaavia toiminnantarkastajia. Hänestä toiminnantarkastajan käyttö kannattaa varsinkin tapauksissa joissa vanha yhtiöjärjestys edellyttää kahta tilintarkastajaa, silloin kannattaa valita toiseksi toiminnantarkastaja.

Sitten tiedustelin isännöitsijöiltä ovatko osakkeenomistajat vaatineet tai ehdottaneet tilintarkastajan vaihtamista toiminnantarkastajaan ja ovatko tietoisia tällaisesta mahdollisuudesta? Yksi vastasi, että toiminnantarkastajaan vaihtamista on esitetty ja johon isännöitsijä oli vastannut, että jos he pyrkivät ammattimaiseen kiinteistönhallintoon, kuuluu siihen myös ammattimainen tilintarkastus. Toinen vastaajista vastasi, ettei oltu kysytty ja epäili, etteivät osakkaat ole mahdollisuudesta tietoisia. Yksi vastaaja vastasi näin: ”Ovat yleensä hyvin tietoisia mahdollisuudesta, mutta toiminnantarkastajaa käytetään hyvin harvoin. Minun isännöimissä kohteissa (30) vain yhdessä on ainoastaan toiminnantarkastaja (4 huoneistoa) ja kahdessa on tilintarkastajan lisäksi toiminnantarkastaja. Parissa kohteessa on yhtiöjärjestyksen muutoksen yhteydessä otettu yhtiöjärjestykseen pykälä, että yhtiöllä ei ole velvollisuutta valita tilintarkastajaa tai toiminnantarkastajaa ellei yhtiökokous toisin päättä, ja näissä molemmissa käytetään pykälästä huolimatta tilintarkastajaa.”

Seuraava kysymykseni oli, onko toiminnantarkastus riittävä pienen asunto-osakeyhtiön talouden ja hallinnon tarkastamiseen? Isännöitsijöistä kaksi kolmesta oli sitä mieltä, että ei ole. Yhden isännöitsijän mielestä voi olla, jos sattuu kohdalle hyvä ja kyvykäs toiminnantarkastaja, eikä taloyhtiössä ole sillä hetkellä meneillään isoja remontteja.

Sen jälkeen tiedustelin, onko isännöitsijöiden mielestä toiminnantarkastuksen ja aiemman maallikotilintarkastuksen luotettavuudessa eroja. Jos on niin mistä syystä? Ensimmäinen vastaaja oli sitä mieltä, että ei, mutta ammattitaidossa on. Toinen vastaaja epäili, että eroa on. Kolmas vastaaja oli sitä mieltä, että on. Hän vastasi: Kyllä, toiminnantarkastuksessa tarkastetaan taloyhtiön hallintoa laajemmin kuin aiemmin pelkässä maallikon tekemässä tilintarkastuksessa. Tosin luotettavuus on pitkälti riippuvainen toiminnantarkastajan kyvyistä.

Ennen väittämiä heitin isännöitsijöille avoimen kysymyksen, johon pyysin saada heidän mielipiteensä vuonna 2010 voimaan tulleen lain muutoksista pienten asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastukseen. Ensimmäinen vastasi: ”Amatöörit pois ammattilaisten töistä eli lakimuutos ei ollut muutosta parempaan vaan huonompaan suuntaan.” Toinen taas ei osannut sanoa muutoksista. Kolmannen mielestä muutos oli oikeaan suuntaan.

Tutkimukseni loppuksi esitin isännöitsijöille väittämiä. Ensimmäisenä väittämänä esitin että, toiminnantarkastajan ja aiemman maallikkotilintarkastajan koulutus, tietotaito ja tausta ovat samankaltaiset. Yksi ei ollut samaa eikä eri mieltä ja kaksi olivat eri mieltä tai jokseenkin eri mieltä. Toisena väittämänä esitin, että toiminnantarkastus on lähempänä tilintarkastusta, kuin maallikkotilintarkastus. Vastaajista oli kaksi jokseenkin samaa mieltä ja yksi jokseenkin eri mieltä. Kolmanneksi väitin, että luotan siihen, että toiminnantarkastaja tuntee riittävässä määrin tarvittavat lait ja osaa tarkastaa tärkeimmät laskelmat. Tähän vastaajista yksi ei ollut samaa eikä eri mieltä ja kaksi jokseenkin eri mieltä ja eri mieltä.

8 YHTEENVETO TUTKIMUKSESTA JA POHDINTA

Yhteenvetona voisin todeta aihetta tutkittuani, että harva pieni asunto-osakeyhtiö valitsee toiminnantarkastajan. Uusi asunto osakeyhtiölaki ei juurikaan pieneten asunto-osakeyhtiöiden toiminnantarkastukseen vaikuttanut, ainakaan kyselyyn vastanneiden isännöitsijöiden isännöimissä yhtiöissä. Tilintarkastajia käytetään edelleen pääasiassa, vaikka laki ja yhtiöjärjestys sallisivat toiminnantarkastajan käytön. Tutkimuksesta nousi esille selkeimmin kolme johtopäätöstä. Ensiksi tutkimuksessa ilmeni, että toiminnantarkastusta pidettiin kyllä luotettavampana, kuin entistä maallikkotilintarkastusta. Kuitenkaan suurin osa isännöitsijöistä ei pitänyt pelkkää toiminnantarkastusta vielääkään tarpeeksi luotettavana. Tästä syystä, isännöitsijät suosittelivat tilintarkastajan käyttöä ja valtaosa pienistä asunto-osakeyhtiöistä käyttäekin tilintarkastajaa edelleen. Toiminnantarkastajan käyttöä suositettiin lähinnä tilintarkastajan rinnalla. Toisekseen yleisin syy toiminnantarkastajan valintaan oli, asunto-osakeyhtiön osakkaana oleva luotettava ja asiantunteva toiminnantarkastaja. Joten valinta toiminnantarkastajasta ei perustu vain siihen, että se on lain puitteissa mahdollista. Ellei osakkaana olisi kykenevää toiminnantarkastajaa käytettäisiin yhtiössä edelleen tilintarkastajaa. Kolmanneksi isännöitsijät eivät kuitenkaan uskoneet toiminnantarkastajien osaamiseen tarkistaa tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tavalla, jolla ne muodostaisivat osakkaille luotettavan kuvan yhtiön talouden ja hallinnon hoidosta.

Kun tilintarkastuslaki muutettiin, oli perusteltua myös muuttaa asunto-osakeyhtiölakia. Isännöitsijöillä on iso vaikutus tarkastajan valintaan, joten he suosittelevat enemmän tilintarkastajaa, vaikka laki tai yhtiöjärjestys ei sitä edellyttäisi. Olen samaa mieltä. Mielestäni nykyinen laki on liian väljä, joka voi pahimmillaan johtaa siihen, että osakkaiden yhdenvertaisuus tai sijoitusten arvo kärsii. Esimerkkinä on vanha 20 huoneiston kerrostalo. Tällaisessa asunto-osakeyhtiössä voisi yhtiön hallitus ja isännöitsijä olla maallikoita, osakkaan toimiessa toiminnantarkastajana. Kuvitellaan, ettei isännöitsijä ole osannut toimintakertomukseen kuuluvaa suunnitelmaa ollenkaan tulevista perusparannuksista seuraaville vuosille. Tästä voisi seurata yllättäviä odottamattomia kulueriä osakkaille, jotka yllättäen kustannusten noustessa laittaisivat osakkeitaan myyntiin. Tämä johtaa siihen, että osakaat myyvät osakkeensa alhaisempaan hintaan, kuin taloyhtiössä, jossa perusparannuksien kulut on jakotettu pidemmälle ajanjaksolle.

Minulla on kaksi ehdotusta, kuinka nykyistä asunto-osakeyhtiölakia voitaisiin muuttaa mielestäni parempaan suuntaan. Ensimmäinen ehdotukseni olisi, että lakipykälä toiminnantarkastuksen mahdollisuudesta pidettäisiin ennallaan, mutta toiminnantarkastusta säädeltäisiin enemmän. Toiminnantarkastajanakin voisi toimia vain hyväksytty toiminnantarkastaja. Toiminnantarkastajat hyväksyvä taho voisi olla esimerkiksi Kiinteistöliitto, joka ymmärtää pienten asunto-osakeyhtiöiden tarkastukseen vaadittavan osaamistason. Toiminnantarkastukselle olisi tärkeää luoda raamit ja ohjeet ja raportointistandardit. Ehdotukseni olisikin, että toiminnantarkastus saataisiin yhteneväisemmäksi ja laadukkaammaksi, kuin luotaisiin yksityiskohtaiset ohjeet toiminnantarkastuksen tekemiseen käytännössä ja raportointiin. Toiminnantarkastajille voitaisiin järjestää viikonlopun mittaisia kursseja,

jossa käytäisiin nämä raamit ja toiminnantarkastuksen teko läpi. Kurssin jälkeen he olisivat hyväksytyjä toimimaan toiminnantarkastajana. Kurssille pääsemisen vaatimuksena olisi asunto-osakeyhtiön talouden ja hallinnon ymmärtäminen.

Toinen vaihtoehto asunto-osakeyhtiöiden tarkastuksen laadun parantamiseksi olisi muuttaa toiminnantarkastukseen oikeuttavaa rajaa. 30 huoneiston asunto-osakeyhtiö on minun mielestäni jo melko kookas, jos ajatellaan, kuinka paljon sen kokoisessa yhtiössä on tilikauden aikana tapahtumia. Toiminnantarkastus olisi mielestäni riittävä paritaloille, joten rajoittaisin tässä tapauksessa huoneistojen määrän kahteen. Uskon toiminnantarkastuksen palvelevan hyvin asunto-osakeyhtiömuotoisessa paritalossa asuvia, koska eri puolien osakkaat saisivat varmistuksen, että kaikki menee niin kuin on sovittu, mutta tilintarkastus olisi ylimitoitettu. Suuremmissa asunto-osakeyhtiöissä taas on sen verran enemmän huomioitavia asioita, ettei toiminnantarkastus nykyisellään mielestäni ole riittävä. Yli kahden huoneiston asunto-osakeyhtiöiden tulisi tilintarkastuslain mukaan käyttää laissa määriteltyä tilintarkastajaa. Toiminnantarkastajan käyttö tilintarkastajan rinnalla olisi edelleen sallittu.

Olen sikäli samaa mieltä tutkimukseeni vastanneiden isännöitsijöiden kanssa, että uusi asunto-osakeyhtiölaki on muutos oikeaan suuntaan kohti ammattitaitoisempaa toiminnantarkastusta, mutta amatöörien ei pitäisi antaa tehdä ammattilaista vaativaa työtä. Koska asunto-osakeyhtiöt eivät tavoittele voittoa voisi olettaa, ettei talouden ja hallinnon tarkastaminen ole niin monimutkaista kuin vaikka osakeyhtiössä. Kuitenkin asunto-osake on usean yksityishenkilön suurin yksittäinen sijoitus. Pienissäkin asunto-osakeyhtiöissä on osakkaina suurin osa ihmisiä, jotka eivät ole tietoisia asunto-osakeyhtiön toiminnasta, vaan ovat sijoittaneet asuntoon ja asuvat siinä. He eivät välttämättä ole ollenkaan tietoisia tai kiinnostuneita tietämään yksityiskohtia, jotka kuitenkin voivat vaikuttaa hänen taloudelliseen tilanteeseensa. Tästä syystä minusta pienissäkin asunto-osakeyhtiöissä tulisi olla luotettavasti työnsä osaava tarkastaja, joka raportoi osakkaille yhtiön taloudellisesta tilasta ja hallinnosta. Uusi asunto-osakeyhtiölaki oli tarpeellinen ja toiminnantarkastus hyvä lisäys siihen. Kuitenkin se on mielestäni nykyisellään vähän kesken. Tästä mielestäni kertoo jo se, ettei se useimmissa tapauksissa ole muuttanut tilintarkastajan käyttöä taloyhtiössä. Jatkotutkimuksena olisi mielenkiintoista kehittää toiminnantarkastukselle raamit.

Suunnittelin ja toteutin kyselyni huolellisesti ja harkiten. Tiedostin mahdollisuuden, etten saisi kyselystä vastausta tutkimuskysymykseen ja varauduin tähän keräämällä kyselyllä myös haastatteluun käytettävissä olevien isännöitsijöiden yhteystietoja. Järjestelmällinen ja huolellinen työ varmistaa tutkimuksen laadun, sitä toteutettaessa.

Reabiliteetti on tärkeä käsite empiirisen tutkimuksen luotettavuutta arvioitaessa, mutta tähän kvalitatiivisen tutkimukseen sopii paremmin terminä luotettavuuden arviointi. Reabiliteettiä pystytään parantamaan arvioimalla ulkoisia seikkoja, kriittisesti. Tämä tutkimus saa rehabiliteettiä eli sen luotettavuuteen voi mielestäni luottaa kyselyn kohteena olevat isännöitsijät olivat ammattilaisia. (Kallio ym. 2012, 74.)

Jos työstä puuttuu valideetti, on tutkimus arvoton, koska silloin tutkimus on harhautunut alkuperäisestä aiheestaan, eikä vastaa tutkimuskysymyksiin. Koska valideettia voidaan tutkailla monelta kanalta, on tähän työhön mielestäni työn luonteen vuoksi paras tarkastella loogista validiteettia. Tämä tarkoittaa kokonaisuuden kriittistä tarkastelua. Tämän työn valideetin perusta on sen helposti ymmärrettävissä kysymyksissä. Kysymykset ovat tarpeeksi selkeitä, jotta kyselyyn vastanneiden väärintymmärtämisen riski on pieni ja ne vastaavat kysymyksiin. Minun tutkimukseni oli alueellisesti ja vastaajamäärältään suppea, joten tutkimukseni vastaa vain pienen vastaajamäärään mielipidettä ja toimintaa. Näin ollen yleistävyyttä ei tällä tutkimuksella saavuteta, vaan tutkimuksen tulokset ovat omiani ja isännöitsijöiden näkemyksiä asioista. Tein puolistrukturoidun haastattelun, joten aikaisemmin muodostunut kuva toiminnantarkastuksesta on kuitenkin voinut vaikuttaa tutkimuskysymysten muodostamiseen, joka heikentää valideettia, koska haluan kyseenalaistaa miksi laki mahdollistaa toiminnantarkastuksen, kun se mielestäni kasvattaa riskiä olennaisen vahingossa tai tahallaan aiheutetun virheen huomioimatta jäämiseen. (Hirsjärvi & Hurme 2008, 184 -186.) Mielestäni myös oikeusministeriön aikaisemmin julkaisema tutkimuksen isännöitsijöiden mielipiteet antavat samansuuntaisia vastauksia. Täysin isännöitsijöiden vastaukset eivät ole mielestäni vertailukelpoisia, koska kun kysely on suoritettu, oli laki kuitenkin mahdollistanut toiminnantarkastuksen vasta kolme vuotta. Toiminnantarkastus suoritetaan vain vuosittain, joten tuona aikana oletettavasti mielipide on muodostunut harvoista kokemuksista. Kun taas minun tutkimukseni aikaan on laki ollut voimassa jo viisi vuotta ja on perusteltua olettaa, että mielipide on vakiintunut ensivaikutelmaan tai muuttunut vuodesta 2013. (Kallio ym. 2012, 74.)

Muilta osin oikeusministeriön kyselyn tulokset eivät ole mielestäni vertailukelpoisia, koska ne olivat suunnattu kaikille. Osakkailla ja hallituksella on mielestäni ehkä hiukan positiivisempi kuva toiminnantarkastuksista, kuin isännöitsijöillä oikeusministeriön tutkimuksessa. Tämän epäilen johtuvan siitä, että oikeusministeriön kysely on suunnattu kaikille, eikä otantaa ole kohdistettu mihinkään ryhmään. Näin ollen epäilen suuresti, että henkilö, joka ei ole edes hiukan tavallista osakkeenomistajaa enemmän perehtynyt toiminnantarkastukseen ei vahingossa ole etsiytynyt vastaamaan oikeusministeriön kyselyyn. Tästä päättelisin, että suurin osa vastaajista on ehkä juuri niitä toiminnantarkastajina toimivia osakkeenomistajia ja asiasta kiinnostuneita osakkaita. He eivät kuitenkaan ole ammattilaisia, joten kun heillä on toiminnantarkastuksesta huomattavasti positiivisempi kuva, kuin isännöitsijöillä mieltii väkisinkin, johtuuko se tietämättömyydestä.

LÄHTEET

- Asunto-osakeyhtiölaki. 22.12.2009/1599. [Viitattu 2015-15-12]. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>
- Halonen, K, Steiner M-L, 2010. Tilintarkastusprosessi käytännössä. JUVA: WSOYpro Oy.
- Hirsjärvi, S, Hurme, H, 2008. Tutkimushaastattelu: teemahaastattelun teoria ja käytäntö. HELSINKI: Gaudeamus Helsinki University Press.
- Kallio, M, Korhonen, P, Salo, S, 2003. Johdatus kvantitatiiviseen analyysiin taloustieteessä. HELSINKI: Hakapaino Oy.
- Kananen, J, 2008. KVALI, Kvalitatiivisen tutkimuksen teoria ja käytänteet. Jyväskylä: Jyväskylän yliopistopaino.
- KHT-Yhdistys, IFRS- tilinpäätösmalli, 2012, HELSINKI: Bookwell Oy.
- KHT-Yhdistys, Tilintarkastajan raportointi, 2011, HELSINKI: KHT-Media Oy.
- Kirjanpitolaki. 30.12.1997/1336. [Viitattu 2016-1-2]. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1997/19971336>
- KILA, 2010. Yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. [Viitattu 2016-2-1]. Saatavissa: <http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/all/074334A2C020B394C22577FB003AE682?openDocument>
- Leppiniemi, J, 2011. Tilinpäätäjän käsikirja. HELSINKI: WSOYpro Oy.
- Likitalo, H, Rissanen, R, 1998. Tutkimusmenetelmät. HELSINKI: Hakapaino Oy.
- L21.7.2006/624. Osakeyhtiölaki. [Viitattu 2015-12-17]. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2006/20060624>
- Patentti- ja rekisterihallitus 2015. Yritysten lukumäärät kaupparekisterissä. [Viitattu 2015-12-20]. Saatavissa: <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.html>
- Rantanen, R, Viiala, H, 2015. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. Kiinteistöalan Kustannus Oy
- Roininen, A ja Salin, M, 2005. Asunto-osakeyhtiön kirjanpito- ja verokirja. HELSINKI: Edita Prima Oy.
- Suulamo, A, 2012. Kiinteistöyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Tilintarkastuslaki. 1141/2015. [Viitattu 2016-12-15]. Saatavissa: [http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2015/20151141?search\[type\]=pika&search\[pika\]=1141%2F2015%20tilintarkastuslaki#Lidp4116784](http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2015/20151141?search[type]=pika&search[pika]=1141%2F2015%20tilintarkastuslaki#Lidp4116784)
- Tilintarkastuksen tarkoitus. Taloyhtiö.net- toimitus. [Viitattu 2015-12-30]. Saatavissa: <HTTP://WWW.TALOYHTIO.NET/TALOUS/TILINTARKASTUS/TARKOITUS/>
- Tilintarkastusvalvonta, tutkinnot. Patentti ja rekisterihallitus. [Viitattu 2016-3-15]. Saatavissa: <https://www.prh.fi/fi/tilintarkastusvalvonta/tutkinnot.html>
- Tervonen, M. Julkaisu 20/2014, Oikeusministeriön mietintöjä ja lausuntoja. [Viitattu 2016-12-15]. Saatavissa: <HTTP://URN.FI/URN:ISBN:978-952-259-371-9>

LIITE 1: ISÄNNÖITSIJÖILLE SUUNNATUN KYSELYN SÄHKÖPOSTIVIESTI, SAATE JA KYSELYRUNKO

Alla oleva viesti oli sähköpostini saatteena:

Kysyn pienten alle 30 huoneiston asunto-osakeyhtiöitä isännöivien mielipiteitä ja toimintaa tutkimukseeni. Tutkimusta tulkitsen opinnäytetyöhöni, joka tutkii vuonna 2010 voimaan tulleen asunto-osakeyhtiölain vaikutuksia pienten asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksiin. Kyselyn päätteeksi tuli ruudulle kiitos vastuksista- viesti ja ohjeistus yhteyden otosta, jos on käytettävissä haastatteluun. Webropol- kyselyn pohjana käytin Savonia omaa pohjaa, jotta isännöitsijöiden mieleen jäisi mistä kysely tulee.



Kysely isännöitsijöille

Hei!

Olen Heli Keinänen ja opiskelen kolmatta vuotta Savonia ammattikorkeakoulussa liiketaloutta, suuntautumisenani taloushallinto ja on tullut aika tehdä opinnäytetyö.

Aiheekseni olen valinnut alle 30 huoneiston asunto-osakeyhtiöiden tilin-/ toiminnantarkastuksen ja pyydänkin Kuopion alueen isännöitsijöiltä nyt hieman apua.

Opinnäytetyöni tutkii uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutuksia pienten asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuskäytäntöihin. Selvitän kuinka usein käytetään tilintarkastajaa, vaikka olisi oikeutettu toiminnantarkastajan käyttämiseen ja miksi.

Kysynkin, pienten alle 30 huoneiston asunto-osakeyhtiöitä isännöivien mielipiteitä ja toimintaa tutkimukseeni. Jos te isännöitte kyseessä olevaa pientä asunto-osakeyhtiötä, olisi korvaamatonta, jos te voisitte vastata alla oleviin kysymyksiin.

Kysely koostuu kolmesta osasta. Ensimmäisessä osassa on joitakin esitietoja kartoitettavia kysymyksiä. Toisessa osassa on kysymyksiä liittyen tilin- ja toiminnantarkastukseen. Kolmannessa osassa on väittämiä aiheesta, jossa vastataan valitsemalla se numero, joka kuvaa parhaiten teidän ajatuksianne.

Kysymykset koskevat asunto-osakeyhtiöitä, joissa on enintään 30 huoneistoa. Kyselyllä pyrin selvittämään uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutuksia pienissä asunto-osakeyhtiöissä Kuopion alueella.

Kyselyn tulokset esitetään anonymisti.
Kysely on auki 22.2.2016 saakka.

1. Kuinka montaa asunto-osakeyhtiötä isännöitte?

- 1-10
- 11-20
- 21-30
- 31-50
- 51-70
- 71-tai enemmän

2. Kuinka moni teidän isännöimistänne asunto-osakeyhtiöistä on alle 30 huoneiston asunto-osakeyhtiötä?

- 1-10
- 11-20
- 21-30
- 31-tai enemmän
- ei yksikään

3. Kuinka moni teidän isännöimistänne alle 30 huoneiston asunto-osakeyhtiöistä käyttävät tilintarkastajaa?

- 1-5
- 6-11
- 12-20
- 21 tai enemmän
- ei yksikään

4. Tiedustelevatko pienten asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsenet, kannattaako valita toiminnan- vai tilintarkastaja? Kuinka vastaatte?

An empty rectangular text input field with a light gray border. On the right side, there are three vertically stacked buttons: a small square with an upward-pointing triangle, a small square, and a small square with a downward-pointing triangle. On the bottom left, there is a small square with a left-pointing triangle, and on the bottom right, a small square with a right-pointing triangle.

5. Ovatko osakkeenomistajat vaatineet tai ehdottaneet tilintarkastajan vaihtamista toiminnan-tarkastajaan ja ovatko tietoisia tällaisesta mahdollisuudesta?

 An empty rectangular text input field with a light gray border. On the right side, there are three vertically stacked buttons: a small square with an upward-pointing triangle, a small square, and a small square with a downward-pointing triangle. On the bottom left, there is a small square with a left-pointing triangle, and on the bottom right, a small square with a right-pointing triangle.

6. Onko teidän mielestänne toiminnantarkastus riittävä pienen asunto-osakeyhtiön hallinnon ja talouden tarkastukseen? *

 An empty rectangular text input field with a light gray border. On the right side, there are three vertically stacked buttons: a small square with an upward-pointing triangle, a small square, and a small square with a downward-pointing triangle. On the bottom left, there is a small square with a left-pointing triangle, and on the bottom right, a small square with a right-pointing triangle.

7. Onko teidän mielestänne toiminnantarkastuksen ja aiemman maallikkotilintarkastuksen luotettavuudessa eroja? Jos on, mistä syystä?

 An empty rectangular text input field with a light gray border. On the right side, there are three vertically stacked buttons: a small square with an upward-pointing triangle, a small square, and a small square with a downward-pointing triangle. On the bottom left, there is a small square with a left-pointing triangle, and on the bottom right, a small square with a right-pointing triangle.

8. Sana on vapaa, haluaisin kuulla teidän mielipiteenne 2010 voimaan tulleen asunto-osakeyh-tiölain muutoksista pienten asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastukseen? *

 An empty rectangular text input field with a light gray border. On the right side, there are three vertically stacked buttons: a small square with an upward-pointing triangle, a small square, and a small square with a downward-pointing triangle. On the bottom left, there is a small square with a left-pointing triangle, and on the bottom right, a small square with a right-pointing triangle.

9. Toiminnantarkastajan ja aiemman maallikkotilintarkastajan koulutus, tietotaito ja tausta ovat usein samankaltaiset.

1 2 3 4 5
Samaa mieltä Eri mieltä

10. Toiminnantarkastus on lähempänä tilintarkastusta, kuin maallikkotilintarkastus.

1 2 3 4 5
Samaa mieltä Eri mieltä

11. Luotan siihen, että toiminnantarkastaja tuntee riittävässä määrin tarvittavat lait ja osaa tarkastaa tärkeimmät laskelmat.

1 2 3 4 5
Samaa mieltä Eri mieltä

LIITE 2: ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TILINTARKASTUSKERTOMUS

Asunto-osakeyhtiön vakiomuotoinen tilintarkastuskertomus. Lausunto osoitetaan asunto-osakeyhtiön yhtiökokoukselle. Olemme tilintarkastaneet

Asunto-osakeyhtiön kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.-31.12.20xx. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman, (rahoituslaskelman) ja liitetiedot. (KHT-yhdistys 2011, 73)

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia. (KHT-yhdistys 2011, 74-75)

Tilintarkastajan toimi, paikka ja päiväys

Tilintarkastajan allekirjoitus

Tilintarkastajan osoite (KHT-yhdistys 2011, 74-75)

Joskus tilintarkastajan ja yhtiön hallituksen tai isännöitsijän näkemykset saattavat erota toisistaan, mutta tällöin tilintarkastajan on tärkeää pystyä perustelemaan mielipiteensä hankkimansa tilintarkastusevidenssin pohjalta.