



SAVONIA

OPINNÄYTETYÖ - AMMATTIKORKEAKOULUTUTKINTO
YHTEISKUNTATIETEIDEN, LIIKETALouden JA HALLINNON ALA

TILINTARKASTAJAN JA TOIMIN- NANTARKASTAJAN VALINTA ASUNTO-OSAKEYHTIÖSSÄ: LAKI- PERUSTEET JA ISÄNNÖITSIJÄN NÄKÖKULMA

LIIKETALouden OPINNÄYTETYÖ

TEKIJÄ:

Minttu-Maria Tikander

Koulutusala Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala			
Koulutusohjelma Liiketalouden koulutusohjelma			
Työn tekijä(t) Minttu-Maria Tikander			
Työn nimi TILINTARKASTAJAN JA TOIMINNANTARKASTAJAN VALINTA ASUNTO-OSAKEYHTIÖSSÄ: LAKI-PERUSTEET JA ISÄNNÖITSIJÄN NÄKÖKULMA			
Päiväys	1.6.2016	Sivumäärä/Liitteet	40
Ohjaaja(t) Kaisa Hämäläinen, Jukka Honkanen			
Toimeksiantaja/Yhteistyökumppani(t) -			
<p>Tiivistelmä</p> <p>Tutkimuksen tavoitteena on selvittää, kumpi on mieluisampi valinta taloyhtiölle: toiminnantarkastaja vai tilintarkastaja. Tutkimusaihe on tärkeä, koska tulokset antavat kuvaa siitä, kuinka laajalti taloyhtiöt käyttävät toiminnantarkastajaa tilintarkastajan sijasta silloin kuin valinta on mahdollista. Tutkimus on kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimus, joka toteutettiin käyttämällä teemahaastattelua. Haastattelu suoritettiin isäntätoimisto Isännöintipalvelu Isarvo Oy:n Kuopion yksikössä. Haastattelu tehtiin osittain keskustellen ja osittain sähköisessä muodossa aikataulutuksen vuoksi.</p> <p>Tutkimuksen tueksi on koottu myös teoriaa aiheista, joiden avulla lukija saa itselleen tietyn ymmärryksen asiasta vaikka entuudestaan aihe ei olisikaan tuttu. Teoriassa avataan aiheina asunto-osakeyhtiön perustamista, sen rakennetta, asunto-osakeyhtiössä toimivien henkilöiden toimenkuvaa sekä tilintarkastajaa ja toiminnantarkastajaa. Isännöitsijän näkökulma asunto-osakeyhtiön arjessa koettiin tarpeelliseksi tuoda esille, koska isännöitsijällä on niin suuri rooli asunto-osakeyhtiössä.</p> <p>Tutkimustuloksista ilmeni, että taloyhtiöt suosivat edelleen tilintarkastajaa enemmän kuin toiminnantarkastajaa. Hinta ei ollut ratkaisevassa asemassa valintaa tehdessä, vaan painoarvoa annettiin enemmän ammattitaidolle ja luotettavuudelle.</p>			
Avainsanat Tilintarkastus, toiminnantarkastus, tilintarkastaja, toiminnantarkastaja, asunto-osakeyhtiö, taloyhtiö, isännöitsijä osakkeenomistaja			

Field of Study Social Sciences, Business and Administration			
Degree Programme Degree Programme in Business and Administration			
Author(s) Minttu-Maria Tikander			
Title of Thesis HOUSING COMPANIES' PREFERENCE BETWEEN AN OPERATIONS INSPECTOR AND AN AUDITOR			
Date	1.6.2016	Pages/Appendices	40
Supervisor(s) Kaisa Hämäläinen, Jukka Honkanen			
Client Organisation /Partners			
<p>Abstract</p> <p>The aim of the study was to find out which is a more pleasing choice for housing companies, to use an operations inspector or an auditor. The research topic is important because the result provides important information about the behavior of housing companies in cases when it is possible for them, according to the current law, to choose whether to use an operations inspector instead of an auditor.</p> <p>The study was a qualitative research conducted by using theme interviews. The interview was executed at the property management office Isännöintipalvelu Isarvo Oy unit in Kuopio. The interview was conducted in part by discussing and partly in electronic format due to scheduling.</p> <p>In support of this study is gathered the theory about the topics, to help the reader to get a certain understanding of the matter even though the subject is not familiar to him or her. In theory this study opens the topics of the creation of a housing company, its structure, the job description of the people in the housing companies, as well as auditors and operations inspectors. The superintendents' perspective about the housing company and its everyday life was felt necessary to be highlighted, because the superintendent has such a big role in housing companies.</p> <p>The results showed that housing companies still favor the auditor rather than the operations inspector. The price did not have a decisive role in the selection process. Instead, professionalism and reliability were considered to be the most important factors.</p>			
Keywords An auditor, operation inspector, audit, performance audit, a housing company, property management, shareholder			

SISÄLTÖ

1	JOHDANTO	5
1.1	Tutkimuksen tavoitteet ja rajaus	5
1.2	Opinnäytetyön rakenne	5
1.3	Opinnäytetyön tutkimustapa ja menetelmät.....	6
2	ASUNTO-OSAKEYHTIÖ.....	7
2.1	Asunto-osakeyhtiön perustaminen	10
2.2	Asunto-osakeyhtiöiden toiminta	11
2.3	Yhtiökokous.....	12
2.4	Taloyhtiön hallitus.....	16
2.5	Isännöitsijä.....	18
2.6	Milloin voi tehdä valinnan tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan välillä.....	21
3	TILINTARKASTAJA JA TOIMINNANTARKASTAJA.....	23
3.1	Tilintarkastaja.....	23
3.2	Toiminnantarkastaja.....	25
3.3	Tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan eroavaisuudet.....	28
4	TUTKIMUS JA TUTKIMUKSEN TULOKSET.....	29
4.1	Isännöintipalvelu Isarvo Oy	29
4.2	Haastattelun tulokset	32
5	JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA.....	36
	LÄHTEET JA TUOTETUT AINEISTOT	38
	LIITE 1: HAASTATELUN KYSYMYKSET	40

1 JOHDANTO

Suomessa on monia erikokoisia taloyhtiöitä. Jokaisella asunto-osakeyhtiöllä on lainsäädäntö ja säännökset, joiden mukaan on toimittava. Säännökset koskevat niin yhtiöjärjestystä, varojen keräämistä, varojen käyttämistä kuin sitä, miten tätä kaikkea valvotaan. Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on perehtyä tarkemmin juurikin tähän valvovaan elimeen eli tilintarkastukseen ja annettujen rajojen salliessa toiminnantarkastukseen.

Tällä opinnäytetyöllä tarkastellaan teorian, haastattelujen sekä pohdintani pohjalta asioita, jotka koskevat asunto-osakeyhtiötä, isännöitsijää, omistajia, tilintarkastajia sekä toiminnantarkastajia. Idea opinnäytetyöhön syntyi kiinnostuksesta tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan vertailuun. Päädyin tutkimaan aihetta asunto-osakeyhtiön näkökulmasta, koska kiinnostusta ollut myös sen tutkimiseen omalla sarallaan.

1.1 Tutkimuksen tavoitteet ja rajaus

Tutkimuksen tavoitteena on saada selvyyttä siihen, mitkä ovat päätekoja päätöksenteossa valittaessa tilintarkastajaa ja toiminnantarkastajaa sekä se, ketkä ovat vaikuttamassa päätöksentekoon. Tarkastelussa on esimerkiksi se, onko päätöksenteon vaikuttimena raha, vai halutaanko toimia asunto-osakeyhtiön tilanteeseen nähden sopivilla tarkastuksilla.

Opinnäytetyön rajaus on mietitty tarkkaan. Näkökulmaksi on siis otettu pääasiassa taloyhtiö ja osakkeenomistajat asunto-osakeyhtiössä sekä hallituksen ja isännöitsijän rooli kaikessa tässä. Tietenkin on loogista perehtyä tarkemmin myös tilintarkastajiin sekä toiminnantarkastajiin, koska on hyvä ymmärtää, mitkä ovat heidän toimenkuvansa sekä vastuunsa tarkastuksen ja asunto-osakeyhtiön näkökulmasta.

1.2 Opinnäytetyön rakenne

Teoreettinen viitekehys opinnäytetyölle syntyi asunto-osakeyhtiölain, sen voimaannpanosäännösten sekä tilintarkastuslain pohjalta. Koska työn kannalta on tärkeää ymmärtää sekä tilintarkastajia että toiminnantarkastajia, heidän toimenkuvansa on pyritty avaamaan lukijalle tarpeellisella laajuudella teoriapohjalta. Tätä varten on etsitty tietoa monista eri kirjallisista lähteistä ja yritetty saada sitä kautta muodostettua mielikuva näiden kahden yhtäläisyyksistä sekä eroavaisuuksista. Näitä käsitellään luvussa 3. Tärkeämmäksi on koettu kuitenkin saada selville teemahaastattelujen pohjalta isännöitsijän mielipide siitä, mitkä tekijät vaikuttavat päätöksentekoon valintaa tehdessä. Näihin liittyvää teoriaa sekä haastattelua ja tutkimusta käsitellään tarkemmin luvuissa 2 ja 4. Luvussa 4 esitellään tutkimuksen tulokset, ja viides luku sisältää pohdinnan sekä johtopäätökset.

Runko on rakennettu siten, että se tukee koko opinnäytetyön tekemistä alusta loppuun saakka ja helpottaa näin pysymistä tarkoitettuun rajaukseen. Yksittäin katsottuna näistä jokaisesta aiheesta

mitä on käsitelty teorian pohjalta, saisi kirjoitettua oman opinnäytetyönsä ja sen vuoksi ennalta suunniteltu runko on ollut tässä tapauksessa erityisen tarpeellinen.

1.3 Opinnäytetyön tutkimustapa ja menetelmät

Tutkimustavaksi valittiin kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimusote, joka sopii parhaiten tämän tyyppiseen opinnäytetyöhön, koska tarkoituksena on saada nimenomaan isännöitsijöiden mielipide tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valintaan vaikuttavista tekijöistä. Tutkimuksen tavoitteena ei ole kuitenkaan esittää yleispäteviä tuloksia, koska sellaisen toteuttaminen vaatisi kohtuuttoman paljon työtä. Tutkimusmenetelmäksi valittiin teemahaastattelu, koska se tuntui soveltuvan parhaiten haastattelun tekemiseen. (Hirsjärvi, Remes ja Sajavaara, 1997, 162–163.)

2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖ

Jotta saataisiin jonkinlainen käsitys käsiteltävästä aiheesta, on tärkeää selventää, mikä on asunto-osakeyhtiö. Taloyhtiö on yleensä yhtiömuodoltaan asunto-osakeyhtiö, mutta ei kaikissa tilanteissa. Mikäli asuntoja halutaan hallita esimerkiksi osuuskuntamuotoisesti tai säätiön kautta, sellaisiin taloyhtiöihin sovelletaan kutakin yhtiömuotoa koskevaa lakia. (Kuhanen, Kanerva ja Furuhjelm, 2010, 53.)

Tunnusomaista asunto-osakeyhtiölle on se, että yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön tarkoituksena on omistaa ja hallita rakennusta tai sen osaa. Yhtiön tulee omistaa rakennus, jossa vähintään puolet huoneistoista on asuinkäytössä. AOYL:n (asunto-osakeyhtiölain) mukaan säännös estää kuitenkin sen, että perustettaisiin yhtiö, joka hallitsisi rakennusta tai sen osaa pelkästään vuokraoikeuden perusteella. Joissakin tapauksissa voidaan todeta, ettei omistuksen eli rakennuksen kuitenkaan tarvitse olla kiinteää omaisuutta vaan yhtiö voi omistaa esimerkiksi rakennuksen, vaikka maapohja kuuluisi esimerkiksi kunnan omistukseen tai olisi jonkun muun asunto-osakeyhtiön kanssa yhteisomistuksessa. Yhtiön vuokraomistuksen kautta on kuitenkin mahdollista hallita muitakin rakennuksia, kuten esimerkiksi toiselta tontilta vuokrattua autotallirakennusta. (Kuhanen ym. 2010, 53–55.)

Asunto-osakeyhtiössä ei voi olla vapaaosakkeita, jotka eivät liity minkään tilan hallintaan, vaan kaikkien osakkeiden on liityttävä huoneiston tai jonkin muun tilan hallintaan. Käytännössä katsoen yhtiötä ei voida rekisteröidä asunto-osakeyhtiöksi, jos osa sen osakkeista ei tuota lainkaan hallintaoikeutta. Kuitenkin saman huoneiston tai muun tilan hallintaan voi liittyä useampia osakkeita, kuten yleensä liittyikin, ja näiden osakkeiden lukumäärä on usein suhteutettu huoneistojen pinta-alaan. (Kuhanen ym. 2010, 56.)

Osakkaan merkittävin oikeus on oikeus pitää huoneistoa tai muuta tilaa omassa hallinnassaan. Tällainen hallintaoikeus onkin selvän tapa erottaa asunto-osakeyhtiö tavallisesta osakeyhtiöstä. Itsessään hallintaoikeuden perusajatuksena on antaa osakkaan hallita huoneistoaan mahdollisimman pitkälle omistusoikeutta muistuttavalla tavalla. Tällainen hallintaoikeus, joka on osakkeiden tuottama, ilmenee yhtiöjärjestyksen huoneistosiselelmästä eli se määrää osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden rajat, josta on kuvaus kappaleen alla. Osake tai osakeryhmä voi yksinkin antaa oikeuden hallita myös muita kohteita kuin asuin- tai muita huoneistoja. Tästä ovat hyviä esimerkkejä esimerkiksi varastotilat tai tietyt määrättyt alueet, kuten vaikka autopaiikka pihalla tai rakennuksessa itsessään. (Kuhanen ym. 2010, 56; Grass, Heino, Kaivanto, Koskela ja Kulomäki, 2013, 14.)

Esimerkki huoneistoselviteelmästä, kerrotaan mitä minkäkin osakkeen hallintaoikeuksiin kuuluu:

Taulukko 1

Tunnus	Tyyppi	Pinta-ala	Osakkeiden lukumäärä	Osakkeiden nro:t
1	2h+k+s, as	60	60	1-60
2	3h+k+s, as	72	72	61-132
3	3h+k+s, as	80	80	133-212
4	4h+k+s, as	95	95	213-307

Taulukko 1

Lisäksi voi olla maininta, että yhtiön hallintaan jäävät huoneiston ja piha-alueiden lisäksi myös esimerkiksi varastorakennukset. (Luoto 2013-07-13, 1-2.)

Asunto-osakeyhtiöiden toiminnan ei kuulu tuottaa voittoa, ja yleensä se kattaakin kulunsa ja investointinsa pääsääntöisesti osakkailta keräämällään yhtiövastikkeella tai vaihtoehtoisesti yhtiön hallinnassa olevien huoneistojen tai muiden tilojen vuokraamisella. Vaikka asunto-osakehtiö on yhteisomistusmuoto, on hyvä muistaa, että se on samalla aito osakeyhtiö: vaikka sen tarkoituksena ei olekaan tuottaa rahallista voittoa, sen tehtävänä on tuottaa turvallisia ja terveellisiä asumispalveluita ylläpitäen samalla ja kasvattaen osakkeiden arvoa. (Grass ym. 2013, 14–15.)

Yhtiövastike on osakkeenomistajan maksama summa, jolla katetaan asunto-osakeyhtiössä yhtiön kustannuksia. Asunto-osakeyhtiölain (AOYL) 3. luvun pykälissä 1–8 on määritetty yhtiövastiketta seuraavanlaisesti:

1§: Pykälässä kerrotaan osakkaan velvollisuudesta osallistua asunto-osakeyhtiön kustannuksiin maksamalla yhtiövastiketta.

2§: Pykälässä on määritelty ne menot, joiden kattamiseen yhtiövastiketta voidaan kerätä.

3§: Pykälässä kerrotaan, että yhtiöllä voi olla erilaisia vastikeperusteita erilaisten kustannusten kattamiseen, ja niihin liittyvillä maksuilla voi olla erilainen maksuperuste. Velvollisuus maksamiseen voi myös olla vain tietyillä osakkeiden omistajilla.

3§: Pykälän 2. momentissa kerrotaan pääomavastikkeella katettavia menoja olettamassäänöksessä.

4§: Pykälässä luetellaan yhtiövastikeperusteet ja veloitetaan osakasta ilmoittamaan asunto-osakeyhtiölle huoneistossa asuvien määrä, jos sitä tarvitaan esimerkiksi vesimaksujen perimiseksi.

5§: Pykälän mukaan säännös on uusi ja koskee sitä, että osakkaan on oikeus saada alennusta yhtiövastikkeesta huoneiston käytön estymisestä esimerkiksi huoneistossa tehtävien kostausten vuoksi.

6§: Pykälässä kerrotaan, mistä alkaen vastiketta tulee maksaa.

7§: Pykälä selventää sitä, miltä osin uusi osakkeenomistaja voi joutua vastuuseen vastikerästeistä, jotka ovat jääneet edelliseltä osakkaalta maksamatta.

8§: Pykälässä viitataan säännöksiin, joissa määritellään mahdollisuudet tai velvollisuudet vastikeperusteesta poikkeamiseen sekä siihen, missä säädetään vastikeperusteen osalta yhtiöjärjestyksen muuttamista.

Esimerkkejä vastikeperusteista:

- Pinta-alan mukaan: Peruste on koettu yleisesti oikeudenmukaisimmaksi tavaksi. Se on yleensä huoneistojen lattiapinta-alasta laskettu, ja sen täytyy olla mainittuna yhtiöjärjestyksen huoneistoselvitelmässä.
- Osakkeiden lukumäärä: Lukumäärä on usein verrannollinen pinta-alaan joko suoraan tai kerroimen kautta.
- Jyvitys: Tämä vastikeperuste voi tarkoittaa esimerkiksi sitä, että liikehuoneistoilla on suurempi ja autotalleilla pienempi yhtiövastike kuin asuinhuoneistoilla. Tämäkin täytyy olla määriteltynä yhtiöjärjestykseen, jotta sitä voidaan käyttää.
- Kulutus: Vastike määräytyy lämmön, veden, sähkön tai muun hyödykkeen todellisen tai luotettavalla tavalla arvioitavissa olevan kulutuksen perusteella. (Kuhanen ym. 2010, 167.)

Toisin sanoen yhtiövastike kattaa

- hoitovastikkeen, kuten yleisten tilojen siivoukset, huollon, veden ja kiinteistöveron
- erillisvastikkeesta esimerkiksi asunto-osakeyhtiössä olevan laajakaistan, hissivastikkeen sekä erikseen henkilömäärän tai kulutuksen mukaan maksettavan vesimaksun
- käyttökorvausmaksun, joka on puolestaan käyttöön perustuva korvaus esimerkiksi pesutuvan, saunavuoron tai autopaikan käytöstä
- pääoma- eli rahoitusvastikkeen: jos muuta ei ole yhtiöjärjestyksessä määriteltynä, niin tämä kattaa kaikki pitkäaikaiset menot, kuten esimerkiksi kiinteistön ja rakennuksen rakentamisen, peruskorjauksen sekä uudistukset rakennuksessa. (Isännöintiliitto)

Moni osakkeenomistaja helposti unohtaa, että hänen asuntonsa omistaa asunto-osakeyhtiö ja osakkeenomistajat omistavat vain tietyn huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. Osakkaiden ei kannata unohtaa myöskään sitä, että osakkaalla on yhtiössä myös tiettyjä vastuita, velvollisuuksia sekä oikeuksia, ja niistä määrätään yhtiöjärjestyksessä sekä asunto-osakeyhtiölaissa. Samalla osakkeenomistaja voi vaikuttaa asunto-osakeyhtiön toimintaan yhtiökokouksessa esimerkiksi osallistumalla yhtiön hallituksen valintaan tai yhtiökokouksiin. (Grass ym. 2013. 14–15)

2.1 Asunto-osakeyhtiön perustaminen

Ymmärtääkseen paremmin kokonaisuutta on hyvä käsitellä asunto-osakeyhtiön perustaminen eli perustamisen vaiheet, asiakirjat sekä se, kuka perustamisesta päättää. Lisäksi on aiheellista käsitellä myös sitä, miten ja milloin asunto-osakeyhtiö siirtyy osakkaiden haltuun.

Asunto-osakeyhtiön perustamisesta säädetään AOYL:n 12. luvussa. Koska kaikkien asunto-osakeyhtiön osakkaiden täytyy olla tiedossa perustamishetkellä, kaikki perustamistoimet tehdään yhden vaiheen aikana, jota kutsutaan simultaaniperustamiseksi. Ennen lakimuutosta perustaminen tehtiin enemmän vaiheittain: perustajat laativat ensin perustamiskirjan, ja sitten vasta etsittiin halukkaita osakkaiksi sekä pidettiin perustamiskokous yhtiön perustamisesta ja johdon valitsemisesta. Tätä mallia kutsutaan suksessiiviperustamiseksi. Yleensä tällä tavalla ei perustettu yhtiötä, joten sen vuoksi on päädytty perustamaan yhtiötä lain mukaan simultaaniperustamisena. Perustamisen jälkeinen osakeanti onkin sopiva ratkaisu yhtiölle, mikäli jatkossa on tarvetta laajan osakkeenomistajajoukon keräämiseen yritystoiminnan alkuvaiheessa. Osakeannilla tarkoitetaan osakkeiden antamista osakkaiden haltuun. (Kuhanen ym. 2010, 661, 687.)

Nykyisen lainsäädännön mukaan kaikki osakkeenomistajat tiedetään jo perustamishetkestä saakka, joten on luovuttu edellisen lain erillisistä perustamiskirjoista sekä perustamiskokouksen pöytäkirjan vaatimuksista kokonaan. Nämä kaksi asiakirjaa on nykyisessä laissa yhdistetty perustamissopimukseksi, jossa osakkeenomistajat tekevät perustamissopimuksen yhtiön perustamista varten kirjallisesti ja yhtiön johto taas valitaan allekirjoittamalla perustamissopimus. Perustamiskokouksen puuttuessa jatkossa edellytetään kaikkien osakkeenomistajien olevan yksimielisyyttä perustamisesta, joskin perustajana voi toimia myös yksi osakkeenomistaja. (Kuhanen ym. 2010, 661.)

Erillisiä säännöksiä perustajista ei nykyisessä laissa tarvita, koska yhtiön johto valitaan samalla kun perustamissopimus allekirjoitetaan, ja heidän tehtävänsä alkavat heti, kun viimeinenkin osakkeenomistaja on allekirjoittanut sopimuksen. Tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että mikäli perustaminen raukeaa, merkintähinnan palauttamisen vastuu on asetettu yhtiön hallitukselle sekä isännöitsijälle, jos hänet on jo valittu. Ennen yhtiön rekisteröimistä sovelletaan sopimusoikeudellisia säännöksiä yhtiön perustajaosakkeenomistajien välisissä suhteissa esimerkiksi perustamissopimuksen, yhtiöjärjestyksen tai muiden vastaavien asiakirjojen muuttamisessa sekä osakemerkintäehtojen laatimisessa. (Kuhanen ym. 2010, 661–662, 604.)

Perustamissopimuksen allekirjoituksen jälkeen on pidettävä hallituksen kokous, mikäli perustamissopimuksessa ei ole päätetty avata yhtiölle pankkitiliä tai valittu yhtiölle hallituksen puheenjohtajaa. Jotta yhtiö pystyy rekisteröitymään, osakkeet tulee maksaa perustamissopimuksessa mainittuun eräpäivään mennessä, joskaan se ei voi olla yli kolmen kuukauden päästä allekirjoituksesta, koska yhtiö tulee rekisteröidä kolmen kuukauden sisällä allekirjoituksesta. Edellytyksenä hyväksytylle rekisteröinnille on esimerkiksi se, että kaikki osakkeet on maksettu täysimääräisinä sekä oikea-aikaisesti yhtiön tilille. Yhtiö pystyy syntymään vasta sen jälkeen, kun se on merkitty kaupparekisteriin. (Kuhanen ym. 2010, 662.)

Perustamissopimuksen sisältö:

- 1) Sopimuksen päivämäärä
 - 2) Kaikki osakkeenomistajat ja kunkin merkitsemät osakkeet
 - 3) Osakkeista yhtiölle maksettava määrä (merkintähinta)
 - 4) Osakkeen maksuaika
 - 5) Yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden alkamisen perusteet
 - 6) Osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden alkamisen perusteet
 - 7) Yhtiön hallituksen jäsenet
- (AOYL 12 luku 2§)

2.2 Asunto-osakeyhtiöiden toiminta

Asunto-osakeyhtiön perustamisen lisäksi on syytä perehtyä myös sen toimintaan. Mitä tarkoittaa yhtiökokous, ja mikä on sen rooli asunto-osakeyhtiössä? Mitä puolestaan ovat hallitus ja isännöitsijä, ja mikä niiden tarkoitus on yhtiön toiminnassa? Tässä on siis tarkoitus käsitellä näitä esitettyjä kysymyksiä, jotta asunto-osakeyhtiöstä, sen toiminnasta ja sitä pyörittävistä toimielimistä muodostuisi mahdollisimman kokonaisvaltainen kuva.

Asunto-osakeyhtiössä kaikki tärkeimmät päätökset tehdään yhtiökokouksessa. Yhtiökokous on kokous, jossa osakkeenomistajat pääsevät käyttämään ääntään päätettäessä asunto-osakeyhtiön asioista. Päätökset siis tehdään pääosin yhtiökokouksessa, mutta poikkeuksena ovat ne päätökset, jotka ovat laissa tai yhtiöjärjestyksessä määrätty hallituksen hoidettavaksi. Yhtiökokous ylimpänä toimivallan käyttäjänä erottaakin asunto-osakeyhtiöt muista osakeyhtiöistä, joissa päätösvalta on annettu hallitukselle. Yhtiökokouksella on siis oikeus päättää myös sellaisista asioista, joita ei ole erikseen laissa tai yhtiöjärjestyksessä määrätty yhtiökokoukselle kuuluviksi, ottaen tietenkin huomioon ne asiat, jotka on uskottu hallituksen ja isännöitsijän päätettäväksi. (Kuhanen ym. 2010, 323–324.)

Asunto-osakeyhtiössä sekä hallituksella että isännöitsijällä on itsenäinen toimivalta eli yleistoimivalta päättää sellaisista asioista, jotka kuuluvat heidän toimivaltaansa. Yhtiökokous pystyy siirtämään kuitenkin itselleen hallituksen sekä isännöitsijän tehtäviä ilman, että se vaikuttaa yhtiön edustamiskelpoisuuteen. Tällainen tehtävien siirto vaikuttaa ainoastaan hallituksen sekä isännöitsijän toimivaltaan, ja jompikumpi toimii kuitenkin edustajana sellaisessa yhtiökokouksessa, jossa näitä siirrettyjä asioita käsitellään. Jos tällaisia tehtävien siirroksia tehdään, hallituksen jäsenten sekä isännöitsijän on hyvä myös muistaa toimia heille rajoitetun toimivallan puitteissa. Mikäli he kuitenkin ylittävät toimivaltansa voivat he joutua vahingonkorvausvelvolliseksi, koska he ovat toimineet yhtiöjärjestyksen vastaisesti. Jos hallituksen jäsenet sekä isännöitsijä noudattavat omia rajoitettuja toimivaltojaan, niin se tarkoittaa myös sitä, että yhtiökokouksen päätöksen alaisuuteen siirrettyjen asioiden vastuu jää yhtiökokoukselle. Tällöin ylin johto vain valvoo päätöksen täytäntöönpanoa sekä yhtiökokouksen päätöksen lainmukaisuutta. (Kuhanen ym. 2010, 326–327.)

Hallitus pystyy myös itse siirtämään tiettyjä omaan ja isännöitsijän toimivaltaan kuuluvia yleisiä tehtäviä eli juoksevia hallintoasioita päätettäväksi yhtiökokoukseen esimerkiksi tarkoituksenmukaisuus- syistä tai peräti vain välttääkseen erimielisyyksiä. Tällaisiin siirrettäviin asioihin eivät kuulu hallituksen tai isännöitsijän erityiset tehtävät, kuten kirjanpito ja varainhoidon valvonta, vaan yhtiökokouksen päätettäväksi voi siirtää vain yleisiin tehtäviin kuuluvia asioita. Tällaisiin tilanteisiin usein törmätään silloin, kun hallitus kokee, että osakkeenomistajilla voisi olla jostain asiasta omat eriävät mielipiteensä, koska usein osakkeenomistajille pienikin asia voi olla merkityksellinen. Hallitus voi myös siirtää yhtiökokouksen päätettäväksi sellaisia asioita, joista sillä ei ole täyttä varmuutta sen suhteen, kuuluuko asia heidän yleisiin tehtäviinsä vai ei. Tällaisia voivat olla esimerkiksi tilanteet, joissa on vaikea hahmottaa, onko päätettävä asia epätavallinen tai laajakantoinen, mikä vaatisi yhtiökokouksen päätöksen. Siirtämällä asian yhtiökokouksen päätettäväksi hallitus voi olla varma, että se on toiminut oikein. Joskus voi tulla vastaan tilanteita, joissa hallitus ei ole tehnyt vielä sellaista siirtopäätöstä, jolla asia siirrettäisiin yhtiökokouksen päätettäväksi. Tällöin osakkeenomistajat voivat tehdä yksimielisen päätöksen asiasta, jonka hallitus voi siirtää yhtiökokouksen päätettäväksi, mutta tällöin on pidettävä itse yhtiökokous ja kaikilta pitää olla hankittuna suostumus erikseen – myös niiltä osakkeenomistajilta, jotka eivät olleet paikalla yhtiökokouksessa asiasta päätettäessä. (Kuhanen ym. 2010, 327–328.)

2.3 Yhtiökokous

Kuten aiemmin on jo todettu, yhtiökokous toimii ylimpänä päättävänä elimenä asunto-osaakeyhtiössä. Itse yhtiökokous on pidettävä viimeistään kuusi kuukautta siitä, kun edellinen tilikausi on päättynyt. Tämä on sellainen aikaraja, jota ei voida nykyisen lainsäädännön mukaan muuttaa edes yhtiöjärjestyksessä pidemmäksi tai lyhyemmäksi. Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, etteikö itse yhtiökokousta hallituksen päätöksen mukaan voisi pitää aiemminkin, esimerkiksi maalisi- tai huhtikuussa. Useimmiten asunto-osaakeyhtiön tilikausi on kalenterivuosi, joten yhtiökokous on tällöin järjestettävä viimeistään kesäkuun loppuun mennessä. Toisinaan voi käydä niin, ettei yhtiökokousta pystytä järjestämään määräaikaan mennessä. Näissä tapauksissa yhtiökokous voidaan pitää myöhemmässäkin ajankohdassa niin, että päätökset tehdään samalla tavalla kuin oikeaan aikaan olevan yhtiökokouksen aikanakin. Kuitenkin, koska hallitus on velvollinen järjestämään yhtiökokouksen ajallaan, hallitukselle voi tulla vahingonkorvausvelvollisuus, mikäli yhtiölle on tullut jotain vahinkoa viivytyksen seurauksesta. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiö pitää useamman varsinaisen yhtiökokouksen vuoden aikana. Tästä hyvänä esimerkkinä on monessa yhtiössä käytäntönä oleva syysyhtiökokous. Syysyhtiökokouksen ei kuitenkaan tarvitse ajallisesti noudattaa puolen vuoden aikarajaa, koska nimensä mukaisesti se on tarkoitus järjestää syksyisin. (Kuhanen ym. 2010. 328–329; Kuhanen P. 2010, 11.)

Asunto-osaakeyhtiössä voidaan järjestää tarpeen mukaan myös ylimääräisiä yhtiökokouksia. Kuhasen (ym. 2010) mukaan tällaisia ylimääräisiä yhtiökokouksia on pidettävä, jos:

- yhtiöjärjestyksessä näin määrätään,
- yhtiökokous tai hallitus katsoo siihen olevan aihetta, tai
- osakkeenomistaja, tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja sitä vaatii 5. §:n mukaisesti.

(Kuhanen ym. 2010, 338.)

Myös tässä tapauksessa pätee säännös, jossa määritellään, että jos kymmenesosa osakkaista vaatii ylimääräisen yhtiökokouksen pitämistä, niin se on myös pidettävä. Yhtiöjärjestyksessä voidaan tietysti määrätä, että osakkeenomistajista alle kymmenesosakin riittää ylimääräisen yhtiökokouksen koolle kutsumiseen, mutta siinä ei kuitenkaan voida määrätä sen ylittävän kymmenesosan osakkaista. Osakkeenomistajien vaatimus täytyy kuitenkin olla kirjallinen, ja sen täytyy koskea nimetyn asian käsittelemistä ja olla sitä varten pyydettyä koolle. Yhtiökokous voi myös päättää enemmistöpäätöksellä ylimääräisestä yhtiökokouksen pitämisestä siitakin huolimatta, että sitä ei ole mainittu yhtiökoukouskutsussa. Päätöksen jälkeen hallitus on luonnollisesti velvollinen lähettämään virallisen yhtiökoukouskutsun kaikille. Hallitus voi myös päättää ylimääräisen yhtiökokouksen pitämisestä nähdessään sen tarpeelliseksi sellaisen asian kohdalla, johon se kokee tarvitsevansa yhtiökokouksen päätöstä – kuitenkin niissä rajoissa, mitä hallitus voi antaa yhtiökokouksen päätettäväksi. Tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan kohdalla riittää, kun yksi heistä tekee vaatimuksen, oli kyse sitten yhdestä tilintarkastajasta tai toiminnantarkastajasta, useasta tilintarkastajasta tai toiminnantarkastajasta, tai jos yhtiöllä on sekä tilintarkastaja että toiminnantarkastaja. Hallitus voi kieltäytyä ylimääräisen yhtiökokouksen koolle kutsumisesta, mikäli asia ei ole samaa toimialaa kuin asunto-osakeyhtiö itse on. Ylimääräisessä yhtiökokouksessa tulee käsitellä myös sellaiset asiat, joiden käsittelemistä osakkeenomistaja on vaatinut aiemmin. Hallitus voi näiden edellä mainittujen lisäksi ottaa myös muita asioita käsiteltäväksi ylimääräisessä yhtiökokouksessa. Ylimääräisessä yhtiökokouksessa hallitus voi esimerkiksi yrittää muuttaa jo aiemmin tehtyä päätöstä. (Kuhanen ym. 2010, 339–340.)

Keitä sitten on yhtiökokouksessa? Kenellä on äänioikeus ja kenellä puheoikeus? Lain mukaan yhtiökokoukseen saa osallistua jokainen osakkeenomistaja, ja tämä käytännössä taas tarkoittaa sitä, että osakkeenomistajilla on oikeus olla paikalla, käyttää puhevaltaa sekä äänestää eli osallistua päätöksentekoon. Nämä ovatkin osakkeenomistajan tärkeimmät oikeudet, jotka osakas saa osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden lisäksi. Jos kyse on yhteisomistuksesta, kaikki yhteiset osakkeet omistavat osakkaat voivat tulla kokoukseen ja käyttää puheoikeuttaan kokouksessa. Äänioikeutta ei kuitenkaan voida jakaa esimerkiksi osuuksien mukaan, vaan tulee päättää, kuka heistä antaa äänensä kaikkien yhteisosakkaiden puolesta. Mikäli osa yhteisosakkaista ei pääse tulemaan paikalle, muilla läsnäolevilla täytyy olla valtakirja saadakseen äänestää poissaolevien suostumuksella yhtiökokouksessa. Kuitenkin, jos tällaista valtakirjaa ei ole, paikalle tulleille yhteisomistajille voidaan antaa puheoikeus kokouksessa, mutta ei äänioikeutta. (Kuhanen ym. 2010, 345–346.)

Leski ilman valtakirjaa ei voi osallistua yhtiökokoukseen, ellei hänellä ole muiden kuolinpesän osakkaiden yhteisomistajien valtuutusta, vaikka hänellä olisi huoneistoon hallintaoikeus. Perilliset tosin voivat valtuuttaa lesken toistaiseksi voimassa olevalla valtakirjalla osallistumaan yhtiökokoukseen käytännöllisyyssyistä helpottaakseen äänivallan käyttöä. Pesänselvittäjä voi myös edustaa kuolinpesän puolesta yhtiökokouksessa kuolinpesän osakkaiden valtuuttamana. Toisinaan on tilanteita, joissa osakkeenomistajasta tulee vajaavaltainen tai hän on ollut koko omistuksen ajan vajaavaltainen, ja tällöin häntä on edustamassa edunvalvoja. Edustus-oikeutensa edunvalvojan täytyy todistaa näytämällä esimerkiksi virkatodistus tai oikeuden antama määräyskirja. Edustajia voi olla myös muunlai-

sia, esimerkiksi jos osakkeenomistaja on yhteisö. Osakeyhtiön toimitusjohtajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen ilman valtakirjaa. Avoimessa yhtiössä voi edustajana toimia yhtiömiehistä kuka tahansa. Kuten yhtiömuodostakin voi jo päätellä, kommandiittiyhtiössä edustus-oikeus on vain vastuunalaisilla yhtiömiehillä, ei äänettömillä yhtiömiehillä. Myös henkilöillä, joilla on yhtiönsä toiminnan kirjoitus-oikeus, on oikeus edustaa yhtiötä, kuten myös prokuristeilla. Prokura tarkoittaa sitä, että annetaan yhdelle tai useammalle oikeus edustaa yritystä yksin, tai jos se on määrätty useammalle, niin kaksin tai niin, että kaikki heistä ovat paikalla. Kummatkin edellä mainitut voidaan tarvittaessa tarkistaa kaupparekisteristä. (Kuhanen ym. 2010, 346–347.)

Osakkeenomistaja voi myös käyttää yhtiökokouksessa oikeuttaan valtuutetun välityksellä, ja tätä ei voida edes yhtiöjärjestyksessä kieltää. Valtuutetun osakkeenomistaja saa itse päättää vapaasti, koska laissa ei ole mitään pätevyysvaatimuksia valtuutetun ammattitaidosta. Valtuutetun tarvitsee vain esittää päivätty valtakirja tai todistaa muulla tavalla edustavansa osakkeenomistajaa kokouksessa. Muita tapoja ovat esimerkiksi asemavaltuutuksen kaltainen eli huoneistossa asuva avio- tai avopuoliso, ja muiden kohdalla sähköposti- tai tekstiviesti, jos se on helposti todistettavissa juurikin siltä osakkeenomistajalta tullee. Valtakirja on yhtiökokoukselle annettava kirjallinen ja päivätty asiakirja, esimerkiksi avoin asianajovaltakirja (yksinkertainen sisältö, esim. antajan nimi, päiväys sekä päiväyspaikka), yksilöity valtakirja (tiettyä yhtiökokousta varten annettu), määräaikainen valtakirja (tietyn ajan voimassa) tai toistaiseksi oleva valtakirja (voi toistaiseksi käyttää osakkeenomistajan äänioikeutta). Paikalla voi olla myös osakkeenomistajan tai valtuutetun mukana avustaja. Avustaja voi myös käyttää puhe- sekä äänioikeutta osakkeenomistajan puolesta. Se ei kuitenkaan poissulje sitä, etteivätkö osakkeenomistaja sekä avustaja olisi oikeutettuja käyttämään puheenvuoroja yhtiökokouksessa. Kuten valtuutetun kohdalla, myös osakkeenomistaja saa valita myös avustajan mielensä mukaan, koska laissa ei ole avustajankaan kohdalla määrityksiä pätevyysvaatimuksista. Yhtiökokous tai yhtiöjärjestys ei voi rajoittaa avustajan olemista paikalla kuten ei valtuutetunkaan kohdalla. Koska osakkeenomistaja on itse paikalla avustajan kanssa, erillistä valtakirjaa avustajan käyttämisestä ei tarvita vaan riittää pelkästään osakkaan ilmaisu siitä, että hänellä on kokouksessa avustaja. (Kuhanen ym. 2010, 348–353.)

Jos yhtiöllä sattuu olemaan omia osakkeita, niillä ei voi osallistua yhtiökokouksessa, kuuluivat ne sitten yhtiölle itselleen tai tytäryhteisölle (esimerkiksi eläkesäätiöt). Yhtiön tai tytäryhteisön hallussa olevia osakkeita ei myöskään lasketa mukaan esimerkiksi tilanteissa, joissa päätös vaatii kaikkien osakkaiden suostumuksen tai joissa lasketaan kymmenesosamäärää osallistujista heidän vaatiessaan oikeuksiaan. Hallituksen jäsenen ja isännöitsijän osallistuminen yhtiökokoukseen on myös lain sanelemaa, ja näin ollen heidän läsnäoloon ei voida kieltää, ellei yksittäistapauksissa yhtiökokous yksimielisesti paikallisesti päättä toisin esimerkiksi silloin, kun mietitään vahingonkorvauskanteen nostamista jompaakumpaa vastaan. Koska hallituksen jäsenten ja isännöitsijän läsnäoloa ei voi pysyvästi kieltää, samalla saadaan turvattua osakkeenomistajan kyselyoikeuskin. Kyselyoikeus eli tietojensaantioikeus tarkoittaa sitä, että osakkaalla on oikeus, osakkaalla on oikeus saada sellaisia tietoja yhtiön hallitukselta, joiden pohjalta osakas voi esimerkiksi muodostaa mielipiteen äänestettävään asiaan. Tietoja annetaan kuitenkin vain niissä rajoissa, kun se ei vahingoita yhtiötä oleellisesti. Tämä käyt-

tännössä tarkoittaa sitä, että hallituksen jäsenten ja isännöitsijän täytyy olla paikalla, jotta tällaisiin tiedusteluihin, joita osakkeenomistaja tekee, voidaan vastata. (Kuhanen ym. 2010, 353–354.)

Tilintarkastaja ja toiminnantarkastaja voivat olla läsnä ja käyttää puhevaltaa aina, kun käsitellään sellaisia asioita, jotka liittyvät heidän tehtäviinsä sekä silloin, kun heidän läsnäolonsa on tarpeellista muutoin. Toisin sanoen tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja voi olla paikalla aina, kun käsitellään esimerkiksi tilinpäätösasioita. Yhtiökokoukseen voi osallistua myös muita henkilöitä, esimerkiksi, esimerkiksi päätöksen alla olevan korjaushankkeen suunnittelija, hankkeen valvoja tai urakoitsijan edustaja, ja heidän läsnäolostaan päätetään enemmistöpäätöksellä. Tietyissä tilanteissa myös vuokralaisella on oikeus tulla yhtiökokoukseen. Näitä ovat muun muassa sellaiset yhtiökokoukset, joissa päätetään kunnossapidosta tai oleellisesti asukkaan huoneistoon tai yleisten tilojen käyttöön vaikuttavasta uudistuksesta. Vuokralainen voi osallistua kokoukseen myös silloin, kun käsitellään noudatettavia järjestyssääntöjä tai muutoin yleisten tilojen käyttöä. Asukkailla on yhtiökokouksessa käytössä puhevalta, mutta päätösvaltaa heille ei luonnollisesti anneta. Sitä, saavatko asukkaat olla läsnä muidenkin käsiteltävien asioiden aikana kokouksessa, ei ole säännöksessä tarkalleen säädetty. Olisi siis mahdollista, että kun asia heidän osaltaan on käsitelty, heidät voisi poistaa kokouksesta muiden asioiden käsittelyn ajaksi, mutta ei ole mitään esteitä sille, etteikö heille voitaisi antaa lupaa olla paikalla koko yhtiökokouksen ajan. (Kuhanen ym. 2010, 354–357.)

Jotta osakkeenomistaja voi osallistua kokoukseen, pitää hänen olla rekisteröitynä osakeluetteloon tai olla ilmoittanut osakkeiden siirtymisestä itselleen todistaen sen jollakin luotettavalla tavalla yhtiökokoukselle. Osakasluettelo on lista osakkaista ja heidän omistuksistaan. Osakkeet luetellaan luetteloon aina osakeryhmittäin, ja siellä on myös tieto siitä, mikä osakeryhmä oikeuttaa omistajan hallitsemaan mitäkin huoneistoa sisältäen myös, mitä huoneistoa mikäkin osakeryhmä oikeuttaa omistajansa hallita sisältäen myös ne muut tilat, joihin osakkeet antavat hallintaoikeuden. Osakkeenomistajasta itsestään ei tarvitse olla paljoakaan tietoa osakasluettelossa. Tietona riittää nimi, osoite ja syntymäaika. Muuta tietoa kuten henkilötunnusta siihen ei tarvita, eikä näin ollen otetakaan. Nämäkin tiedot ovat luettelossa vain sen vuoksi, että osakkeenomistajat voidaan luotettavalla tavalla yksilöidä. Mikäli osakas on luovuttanut omistusoikeutensa osakkeisiin, hän automaattisesti menettää oikeutensa osallistua yhtiökokoukseen, vaikka hänen nimensä vielä näkyisikin osakasluettelossa. Uuden omistajan halutessa kokoukseen hänen tulee todistaa saannostaan luotettava selvitys viimeistäänkin yhtiökokouksessa. Jos yhtiöjärjestyksessä on lunastusrajoituksia (esimerkiksi lunastuslauseke), ne rajoittavat myös osakeoikeuksien käyttämistä. Tämä tarkoittaa sitä, että osakkeiden uusi omistaja voi ainoastaan hallinnoida osakkeeseen kuuluvaa huoneistoa, ja hänellä on myös oikeus yhtiön varojen jaon suhteen. Lisäksi hänellä on etuoikeus osakeannissa ennen kuin lunastusoikeuden käyttämisestä on tehty päätös. Tällaisen tilanteen sattuessa ei entisellä eikä uudella omistajalla ole oikeutta osallistua yhtiökokoukseen: entisellä siksi, että hän on myynyt osuutensa ja uudella sen takia, että ei ole varmuutta lunastusoikeuden käytöstä. (Kuhanen ym. 2010, 145–146, 347–348.)

2.4 Taloyhtiön hallitus

Asunto-osakeyhtiössä hallitus edustaa osakkeenomistajia ja sillä on yleistoimivalta. Vaikka yhtiökoukous on ylin päätöksentekuelin, sillä ei siltikään ole yleistoimivaltaa kuten hallituksella ja isännöitsijällä, joiden tehtävänä on huolehtia yhtiön hallinnollisista asioista sekä sen toiminnan asianmukaisesti järjestämisestä. Jotta nämä toimielimet voivat tehdä työnsä huolellisesti, heidän yleistoimivaltansa on yleensä laaja myös isoissa asioissa. Jos jotakin tehtävää ei ole säädetty nimenomaan yhtiökouksen tai isännöitsijän vastuulle, hallitus hoitaa kaikki tehtävät. Hallituksen tehtävänä on huolehtia, että kiinteistön ja rakennusten ylläpito on asianmukaisesti järjestetty ja että yhtiön kirjanpito ja varainhoito on valvottu asianmukaisesti. Hallitus vastaa isännöitsijän valitsemisesta ja erottamisesta sekä isännöitsijän toiminnan valvomisesta, ja hallituksen tulee antaa ohjeet isännöitsijälle, jotta tämä voi huolehtia yhtiön juoksevasta hallinnosta. (Grass ym. 2013, 22–23.)

Asunto-osakeyhtiölle tulee valtavasti erilaisia asiakirjoja. Niille tulee varata tilaa yhtiön tiloista luotettava arkistointia varten. Niiden säilyttämisestä ei löydy yhtä selkeää luetteloa, vaan ne on ripoteltu esimerkiksi AOYL:n ja kirjanpitolakiin, ja osa liitetään osaksi suurempaa kokonaisuutta, joten niiden säilytysaikoja ei ole tämän vuoksi eritelty. Asiakirjoja ovat muun muassa:

- **yhtiöjärjestys:** Asunto-osakeyhtiön sisäinen laki, säilytetään luotettavalla tavalla (Kotitalo 2014).
- **hallituksen päätösehdotukset:** Toimitetaan yhtiökokoukselle, ja itse päätökset liitetään pöytäkirjaan.
- **tilinpäätös:** Koostuu varallisuudesta ja tuloksesta, taseesta ja tuloslaskelmasta. Ehdotuksen tilinpäätöksestä hallitukselle laatii isännöitsijä, ja viimeistelty versio menee yhtiökokouksen vahvistettavaksi.
- **toimintakertomus:** Liitetään kirjallisesti tasekirjaan, sivut numeroidaan ennen liittämistä (KirjPL 3. luku, 8. §).
- **tilintarkastuskertomus:** Tilintarkastajan tekemä tarkastus yhtiön tilikauden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta sekä hallinnon toimien tarkastaminen standardien mukaan (Etelämaa 2008).
- **toiminnantarkastuskertomus:** Talouden ja hallinnon tarkastus tarpeeksi laajasti ja siten riittävällä tavalla, että laatu voidaan taata. Toiminnantarkastajan tekemä. (Kärkkäinen ja Tikkanen 2012.)
- **osakasluettelot:** Säilytys 10 vuotta lukien siitä hetkestä, kun sinne on merkitty uusi osakas, mutta niitä saa säilyttää pitempäänkin. Yleensä isännöinti huolehtii. (AOYL, 2. luku, 14. §, 15. §.)
- **osakeluettelo:** Sama säilytysaika kuin osakasluettelossa, ja muutoinkin samanlainen kuin osakasluettelo, mutta kirjataan numerojärjestyksessä osakkeiden mukaan, kun taas osakasluettelo kirjataan aakkosjärjestyksessä.
- **hallituksen pöytäkirjat:** Numeroidaan juoksevasti ja säilytetään luotettavasti (AOYL, 7. luku, 6. §). Tilanteissa, joissa päätös tehdään kokousta pitämättä, se on liitettävä pöytäkirjojen juoksevaan numerointiin ja säilytettävä samalla tavalla kuin muutkin pöytäkirjat (AOYL, 7. luku, 3. §).

- **isännöitsijäntodistus:** Tietoa esimerkiksi tehdyistä kuntoarvioinneista ja tulevista korjaustarpeista. Tärkeä asiakirja asuntokauppaa ajatellen. (Kotitalo 2014.)
- **energiatodistus:** Kertoo paljonko energiaa rakennus kuluttaa A-G luokituksella, jossa A-luokka on vähiten ja G-luokka on eniten (Kotitalo 2014). Laadinnassa käytetty aineisto ja todistus on säilytettävä vähintään 12 vuotta (ARA 2015).
- **korjausohjelma:** Suunnitelma yhtiön rakennusten kunnossapidosta ja tulevista korjauksista tehtynä aina tietyille aikavälille. Remonteista päätetään erikseen, pienistä päätös hallituksella, suurista yhtiökokouksella. (Kotitalo 2014.)
- **kunnossapitotarveselvitys:** Hallituksen laatima, vähintään viiden vuoden mittaiseksi suunniteltu vuosittain yhtiökokoukselle esiteltävä asiakirja, josta selviää yhtiön rakennusten kunnossapitotarve (Kotitalo 2014).
- **pelastussuunnitelma:** Hätä- ja onnettomuustilanteiden varalta tehtävä turvallisuussuunnitelma, jossa on toimintaohjeet hätätilanteiden varalta (Kotitalo 2014). Suomen pelastusalan keskusjärjestö SPEK suosittelee pelastussuunnitelman tekijöiksi asukkaita ja osakeenomistajia, jotta kaikki huomioisivat vaarat (SPEK).
- **talousarvio:** Tulevan vuoden tuotot ja menot arvioituna (Taloyhtio.net). Vahvistetaan yhtiökokouksessa, ja tulos liitetään pöytäkirjaan.
- **ääniluettelo:** Luettelo, johon kokouksen puheenjohtaja kerää läsnäolevien osakkeenomistajien, valtuutettujen sekä avustajien nimet ja johon merkitään osakkeenomistajien osakkeiden lukumäärä ja siten myös niiden oikeuttama äänimäärä (AOYL, 6. luku, 23. §). Liitetään pöytäkirjaan.
- **kirjanpitoasiakirjat:** Esimerkiksi tasekirja, tase-erittely, pääkirja sekä muut kirjanpitokirjat eli tililuettelo. Säilytys 10 vuotta. (KirjPL, 2. luku, 10. §.) Myös lainanosuuslaskelmat, jotka säilytetään koko lainanmaksun ajan (Kiljunen 2014, 11). Lisäksi kirjanpitotositteet, esimerkiksi kuitit, liiketapahtumia koskeva kirjeenvaihto sekä koneellisen kirjanpidon täsmäselvitykset järjestettynä loogiseen järjestykseen. Tulee säilyttää 6 vuotta tilikauden päättymisestä. (KirjPL, 2. luku, 10. §.)

Toisin sanoen joidenkin asiakirjojen kohdalla viitataan 6-10 vuoden säilytysaikaan ja joitakin säilytetään jatkuvasti, koska lain termi ”luotettava säilytys” viittaa siihen, ettei niitä hävitetä tietyn ajan kuluessa. (Kuhanen ym. 2010, 384–394.)

Vaikka jokin asia kuuluisi lain mukaan isännöitsijän toimivaltaan, hallitus voi ottaa päätettäväkseen myös sellaisen asian. Yhtiökokouksen toimivaltaan kuuluvia asioita se ei kuitenkaan voi ottaa päätettäväkseen, vaan niistä päättää yksin yhtiökokous. Hallituksen on hankittava yhtiökokouksen päätös, jos kyseessä ovat epätavalliset tai laajakantoiset asumiskustannuksiin vaikuttavat ratkaisut.

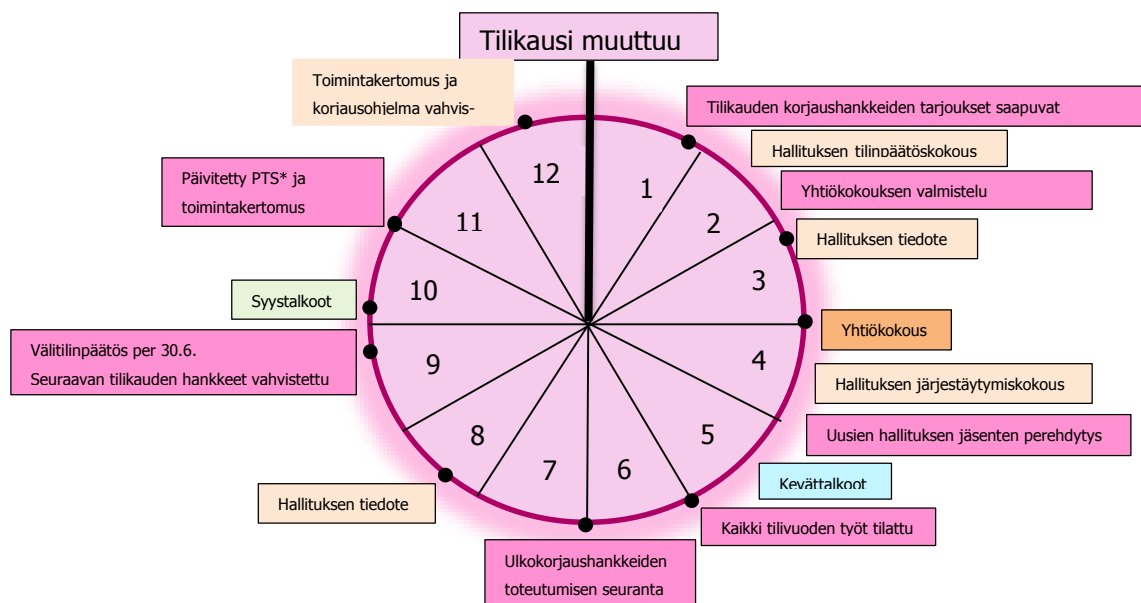
Grassin (ym. 2013) mukaan yhteenvetona hallituksen tehtävistä voidaan luetella seuraavat asiat:

1. strategiset tehtävät:keinoja päämääriin pääsemiseksi esimerkiksi kuntoarvio, korjaushistoria, kunnossapitotarveselvitys, huoltokirja, pelastussuunnitelma, energiakatselmus sekä ylläpitöstrategia (Arjasmaa ja Kaivanto 2014, 171.)
2. kokonaisuuden hallinta ja tulevaisuuden suunnittelu
3. isännöitsijän tukeminen, valvominen ja ohjeistaminen

4. isännöitsijän valitseminen ja tarvittaessa erottaminen
5. osakkeenomistajien edunvalvonta
6. yhtiön taloudesta vastaaminen
7. taloyhtiön sopimussuhteiden hallinta
8. lakisääteiset, asunto-osakeyhtiölakiin perustuvat tehtävät
9. yhtiöjärjestyksen noudattaminen.

(Grass ym. 2013, 23.)

Kaavio 1 Esimerkki taloyhtiön vuosikellosta



*Pitkän tähtäimen suunnitelma

(Arjasmaa ja Kaivato. 2014. 216)

2.5 Isännöitsijä

Ei ole lakiin sidottu, että asunto-osakeyhtiön olisi valittava itselleen isännöitsijä isossakaan yhtiössä. Kuitenkin niin suurissa kuin pienissäkin asunto-osakeyhtiössä toimii usein isännöitsijä joko sivutoimisesti tai kokopäiväisesti. Isännöitsijältä ei vaadita tiettyjä koulutuksia tehtävään, vaikka niitä onkin tarjolla, vaan tuntemus taloudellisesta, hallinnollisesta ja teknisistä asioista on välttämätöntä selviytyäkseen työstä päivästä toiseen. Isännöitsijän valinta kuuluu hallituksen toimenkuvaan, mutta hallituksen kannattaa kysyä osakkeenomistajienkin mielipidettä asian suhteen, mikäli se haluaa turvata oman toimintansa jatkuvuuden. Kun mietitään isännöintisopimusta, sen sisältöä sekä laajuutta, tulee ottaa huomioon yhtiön toiminnalliset tarpeet, taloudellinen tila ja rakennuksen ikä. (Ingman ja Haarma. 2005, 9-10.)

Taloyhtiön juoksevien asioiden hoito, riittävien asukaspalveluiden käytännön järjestäminen ja varsinainen operatiivinen johtaminen kuuluvat isännöitsijän tehtäviin. Jotta isännöitsijä ja hänen toimistohenkilökuntansa voivat tehdä työnsä hallituksen antamien ohjeiden ja määrätysten mukaan, on yhtiön annettava riittävät mahdollisuudet isännöitsijälle hoitaa tehtävänsä takaamalla riittävät re-

surssit ja tekemällä selkeän työjaon hallituksen ja isännöitsijän kesken. Isännöintitodistuksen antaminen on yksi isännöitsijän tehtävistä. Asunto-osakeyhtiölaissa säädetään isännöitsijätodistuksesta, ja sen sisällöstä on annettu myös erillinen valtioneuvoston asetus (365/2010). Grassin (ym. 2013) mukaan todistus on annettava osakkeenomistajalle, pantinsaajalle tai välitysliikkeelle, jolla on toimeksianto osakkeiden myynnistä tai osakehuoneiston vuokralle antamisesta. Mikäli yhtiöllä ei ole isännöitsijää tai isännöitsijä on esteellinen, niin todistuksen antaa hallituksen puheenjohtaja. (Grass ym. 2013, 24–26.)

Isännöitsijän työaika on monelle mysteeri. Monella on tietynlainen mielikuva isännöitsijästä, kuten Hammarsten (2015) kertoo artikkelissaan tukevasta keski-ikäisestä miehestä, joka päivystää ympäri vuorokauden puhelimen äärellä valmiina hoitamaan tukkeutuneet putket, meluavat naapurit sekä hallituksen jäsenten väliset riidat. (Hammarsten. 2015, 18.)

Tietenkään asiat eivät ole aina niin kuin mielikuvituksessaan ajattelee. Edellä mainitusta artikkelista tosin kevyesti voidaan todeta, että ainakin isännöitsijät ovat varsinaisia ”työmyyriä”. Artikkelissa kerrotaan isännöitsijän keskimääräisen työajan olleen vuonna 2014 jopa 43 tuntia ja 20 minuuttia viikossa. Monessa ammatissa tuo työmäärä saattaa ylittyä, mutta niitä ei ole monia. Ja tuleehan työaikalakikin jo tämän tason tuntimäärissä vastaan. Ohessa on taulukko, miten isännöitsijän työaika keskimäärin kuluu hänen työpäiviensä aikana.

Taulukko 2

32 % Päivittäiset kontaktit asiakkaiden/asukkaiden/käyttäjien kanssa (puhelut, sähköpostit, tapaamiset)

17 % Hallinnolliset kokoukset (suunnittelu, osallistuminen)

14 % Korjaushankkeiden johtaminen ja läpivienti

13 % Palvelujen hankinta asiakkaille ja niiden johtaminen

13 % Asiakkaiden taluden johtaminen (suunnittelu, seuranta/raportointi)

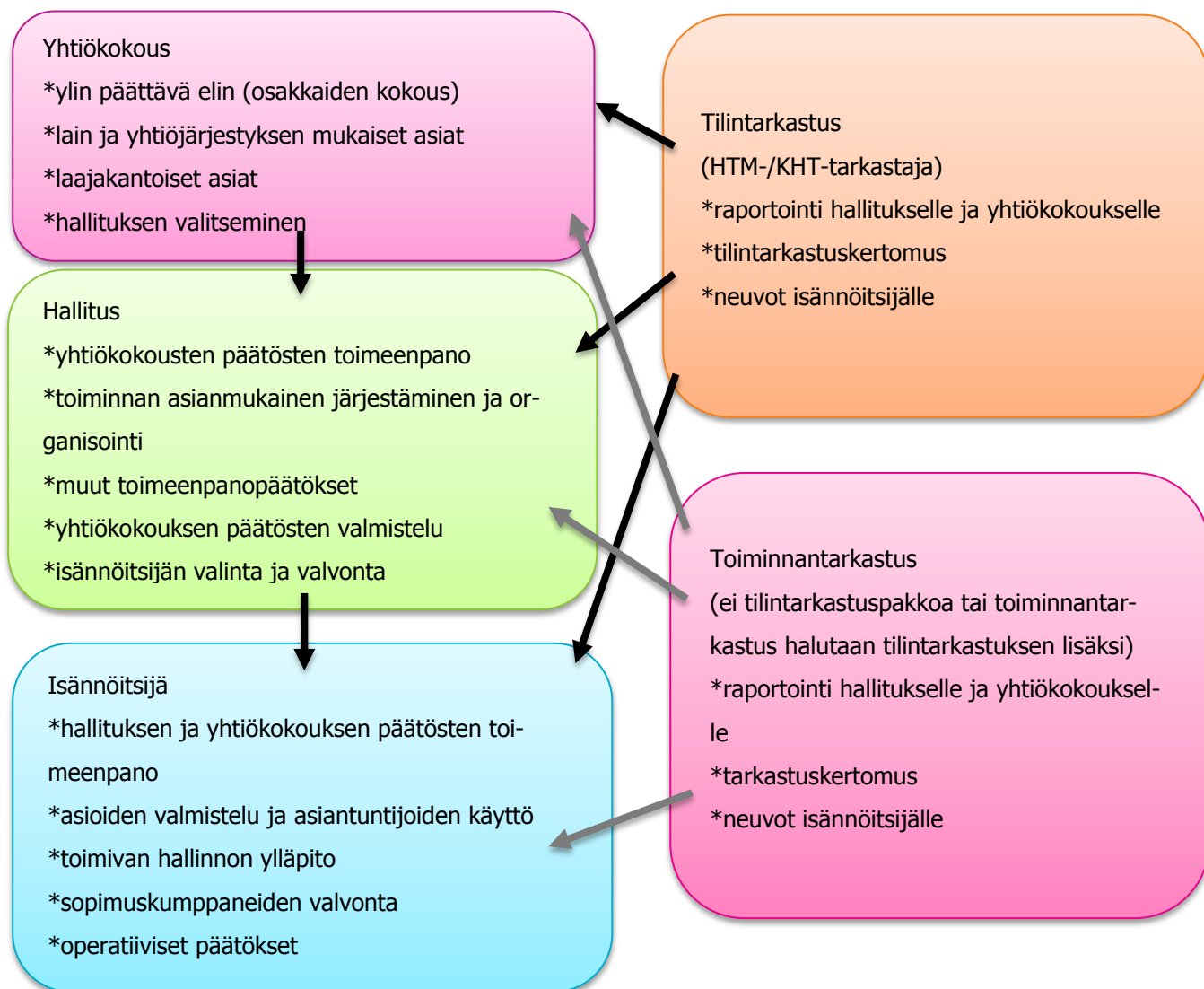
10 % Työnantajan sisäiset tehtävät

Muut työtehtävät

(Hammarsten 2015, 19.)

Kuten monilla muillakin aloilla, myös isännöitsijän toimessa työajat ovat kasvaneet vuosi vuodelta pikkuhiljaa. Artikkelin mukaan vuonna 2007 keskimääräinen viikkotyöaika oli 41 tuntia ja 20 minuuttia. Vuonna 2010 keskimääräinen työaika olikin jo 42 tuntia ja 40 minuuttia, ja tähän päivään mennessä se olikin jo 43 tuntia ja 20 minuuttia. Isännöitsijä on usein kiinni monia tunteja kokouksissa, ja tästä tietämättömänä asiakkaat yrittävät tavoitella isännöitsijää myös tuona aikana sekä puhelimitse että sähköpostitse. Artikkelissa Lasse Melkko toteaa, että isännöitsijän täytyy käyttää työaikansa tehokkaasti ja tehdä monia asioita yhtä aikaa. (Hammarsten. 2015, 20.)

Kaavio 2 Taloyhtiön toimielinten ja – henkilöiden väliset suhteet.



(Grass ym. 2013, 27.)

2.6 Milloin voi tehdä valinnan tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan välillä

Se, milloin voidaan valita tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja, selviää asunto-osakeyhtiölain 9. luvun 5. §:ssä ja tilintarkastuslain 2. luvussa, jossa kerrotaan asunto-osakeyhtiön tilintarkastusvelvollisuudesta. Säännöksissä on luetteloituna ne tilanteet, joissa asunto-osakeyhtiössä on oltava tilintarkastaja eli ammattitilintarkastaja, kuten HTM- tai KHT-tilintarkastaja tai HTM- tai KHT-yhteisö. Näistä kerrotaan tarkemmin luvussa 3. Jos yhtiön rakennuksessa tai rakennuksissa on vähintään 30 huoneistoa, jotka ovat osakkeenomistajien hallinnassa, yhtiöön on valittava tilintarkastaja. Näin ollen tilintarkastajan valinnan velvollisuuden ratkaisee siis ensisijaisesti huoneistojen lukumäärä. (Kärkkäinen ja Tikkanen 2012, 18.)

Jako asunto-osakeyhtiöissä on selkeä: ne jaetaan niin sanottuihin suuriin ja pieniin yhtiöihin sen mukaan, kuinka monta yhtiön rakennuksessa tai rakennuksissa on osakkaiden hallinnassa olevia huoneistoja. Jos yhtiössä on vähintään 30 osakkaiden hallinnassa olevaa huoneistoa, niihin kaikkiin on valittava tilintarkastaja, ja näitä kutsutaan suuriksi yhtiöiksi. Mikäli huoneistoja on alle 30 (pieni yhtiö), ei tilintarkastajaa tarvitse valita, mutta sen on kuitenkin valittava toiminnantarkastaja, ellei yhtiöjärjestyksessä muutoin määrätä. Säännöksen mukaan huoneistojen lukumäärään lasketaan kaikki huoneistot sekä muut tilat, jotka ovat osakkaiden hallinnassa, kuten esimerkiksi asuinhuoneistot, liikehuoneistot, varastot, autotallit, toimistot tai muut vastaavat tilat. (Kärkkäinen ja Tikkanen. 2012, 18.)

Näihin edellä mainittuihin tiloihin ei kuitenkaan kiinteistöliiton ja maistraatin näkemyksen mukaan lasketa piha-alueella sijaitsevia autopaikkoja, joita hallitaan erillisillä autopaikkaosakkeilla perustuen siihen, että autopaikat eivät ole lain mukaan yhtiön rakennuksessa tai rakennuksissa. Toisaalta taas, jos autohallipaikka sijaitsee yhtiön hallinnoimassa rakennuksessa, se useimmiten lasketaan huoneistoksi. (Kärkkäinen ja Tikkanen. 2012, 18.)

Asuntojen lukumäärä ei kuitenkaan aina ratkaise sitä, onko asunto-osakeyhtiö velvollinen valitsemaan tilintarkastajan. Tilintarkastuslain 2. luvun pykälien 4–6 määräysten perusteella tilintarkastaja on valittava, vaikka huoneistoja olisikin yhtiöllä vähemmän kuin 30. Yhtiön taseen loppusumma, liikevaihto sekä henkilöstön määrä vaikuttavat ratkaisevasti asiaan, eli kun tilintarkastuslain raja-arvot ylitetään, tilintarkastaja tulee valita. Toisin sanoen tilintarkastaja on valittava yhtiössä, jossa sekä päättyneellä että välittömästi edeltäneellä tilikaudella on täyttynyt ainakin kaksi seuraavista edellytyksistä:

Taulukko 3

Taseen loppusumma ylittää 100 000 euroa
Liikevaihto tai sitä vastaava tuotto ylittää 20 000 euroa
Yhtiön palveluksessa on keskimäärin yli kolme henkilöä

Ei ole epätavallista, että taseen loppusumma ylittää 100 000 euroa asunto-osakeyhtiössä. Kun asunto-osakeyhtiön liikevaihtoa vastaava tuotto alle 30 huoneiston yhtiössä ylittää 200 000 euroa, niin se taasen on harvinaisempaa. Tämä on kuitenkin mahdollista esimerkiksi tilanteissa, joissa yhtiö tekee

suuren peruskorjaus- tai perusparannushankkeen ja kerää osakkailta sitä varten rahaa yhtiölle. Harvinaista on myös se, että asunto-osakeyhtiöllä on palveluksessaan yli kolme henkilöä. Liikevaihtoon lasketaan varsinaisen toiminnan myyntituotot, josta vähennetään myönnettyt alennukset ja arvonsävero sekä muut välittömästi myynnin määrään perustuvat verot. Yhtiön tuloihin lasketaan myös osakkeenomistajien maksamia yhtiö-, rahoitus- ja hoitovastikkeet, joista on kerrottu tarkemmin kapaleessa 2. (Kärkkäinen ja Tikkanen 2012, 19; Manner ja Suulamo 2008, 179.)

Mikäli yhtiöjärjestyksessä on määräys HTM- tai KHT-tilintarkastajan valinnasta, tilintarkastaja on myös valittava, ja sitä on noudatettava myös pienissäkin yhtiöissä, joissa muuten lain mukaan ei olisi pakko valita tilintarkastajaa. Tilintarkastaja on myös valittava, jos yhtiökokouksessa osakkeenomistajat, joilla on vähintään 1/10 kaikista yhtiön osakkeista, tai 1/3 kokouksessa edustetuista osakkeista sitä vaativat. Tällainen vaatimus voidaan esittää aina varsinaisessa yhtiökokouksessa siitäkin huolimatta, että yhtiö olisi luopunut yhtiöjärjestyksensä määrätksellä tilintarkastajan valitsemisesta. Mikäli asiaa halutaan käsitellä ylimääräisessä yhtiökokouksessa, se tulee olla kokouskutsussa mainittuna käsiteltävänä asiana. Jos yhtiökokous ei siitä huolimatta valitse tilintarkastajaa, aluehallintovirasto määrää tilintarkastajan, mikäli osakkeenomistaja tai osakkeenomistajat hakevat tilintarkastajan määräämistä kuukauden kuluessa siitä kokouksesta, jossa vaatimus on esitetty. Alla on kaavio selkeyttämään kokonaisuutta. (Kärkkäinen ja Tikkanen 2012, 20.)

Kaavio 3



3 TILINTARKASTAJA JA TOIMINNANTARKASTAJA

Mitä ovat tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja? Näitä asioita on hyvä pohtia, varsinkin jos sattuu olemaan osakkeenomistaja asunto-osakeyhtiössä. Joissakin asunto-osakeyhtiöissä toiminnantarkastajan toimenkuvalla ei ole mitään suurempaa merkitystä, koska niissä valittavana on ainoastaan tilintarkastajan tekemä tilintarkastus. Tarkastellaan ensin tilintarkastajaa. Ensisijaisesti asunto-osakeyhtiön tilintarkastukseen sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia ja vasta toissijaisesti tilintarkastuslain säännöksiä. Tarkemmin asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksesta säädetään asunto-osakeyhtiölain 9. luvun §:issä 1–5, 24. luvun 4. §:ssä sekä tilintarkastuslain 2. luvussa. Laissa mainittu tilintarkastaja on niin sanottu hyväksytty tilintarkastaja, kuten esimerkiksi HTM- tai KHT-tilintarkastaja, ja vain tällainen hyväksytty tilintarkastaja voi suorittaa tilintarkastuksen asunto-osakeyhtiössä. (Kärkkäinen ja Tikkanen 2012, 12; Alanen ja Vuorenalusta 2013, 93.)

Mitkä lait sitten sääntelevät toiminnantarkastajia? Myös toiminnantarkastajia varten on asunto-osakelaissa osakeyhtiölaista omat säädökset. Asunto-osakeyhtiölain 9. luvun §:issä 6–12 ja toiminnantarkastajan vahingonkorvausvastuusta lain 24 luvun 5. §:ssä kerrotaan tarkemmin toiminnantarkastuksesta. Näiden lakien lisäksi tulee huomioida voimaantulon säännökset asunto-osakeyhtiölaissa, jotka koskevat nykyistä asunto-osakeyhtiölakia edeltävällä ajalla perustettuja asunto-osakeyhtiöitä. Tässä voimaantulon 11. §:ssä on kerrottu tilintarkastusta ja toiminnantarkastusta koskevat siirtymäsäännökset. Toiminnantarkastuksen tulisi olla samalla tavalla laillisuustarkastusta kuin tilintarkastuksenkin. (Kärkkäinen ja Tikkanen 2012, 12; Kuhanen ym. 2010, 603.)

3.1 Tilintarkastaja

Kuten tiedetään tilintarkastuksesta, se määrätään tilintarkastuslaissa. Eikä tilintarkastajankaan toimenkuvaan kuulu vain tilintarkastuksen tekeminen, vaan siihen kuuluu muitakin asiantuntijapalveluja. Tietysti osa näistä lisäpalveluista on lakisäätteisiä palveluja, joita tilintarkastaja tarjoaa. Tilintarkastusasiakkaalle tällaiset lakiin tai asetuksiin perustuvat tilintarkastajan tehtävät eivät yleensä ole vapaaehtoisia. Lakiin perustuvia tilintarkastajan palveluita koskee tilintarkastuslain 1.1. §:n 1. kohta ja osittain tilintarkastuslain 1.1. §:n 2. kohta. Lakisäätäinen toiminta on varsin tiukasti säänneltyä, joten kyseiseen toimintaan sovelletaan lähes kaikkia tilintarkastuslain velvoitteita. Tilintarkastuksessa ja sen raportoinnissa käytetään kansainvälisiä standardeja. (Horsmanheimo ja Steiner 2009, 21; Arens, Elder ja Beasley, 2002, 18.)

Tilintarkastuslain 11. §:n mukaan tilintarkastus sisältää yhteisön ja säätiön tilikauden tilinpäätöksen ja kirjanpidon, hallinnontarkastuksen sekä toimintakertomuksen. Horsmanheimon ja Steinerin (2009) mukaan tätä tilintarkastajan ydintehtävää kutsutaan usein lakisäätteiseksi tilintarkastukseksi. Tällainen lakisäätäinen tilintarkastus voidaan määritellä myös siten, että se koostuu kaikesta siitä työstä, jonka tilintarkastajan tehtävään valittu tilintarkastaja tekee voidakseen antaa tilintarkastuskertomuksen ja laissa säädetty tilintarkastajan muut raportit. Tilintarkastuksen tulee sisältää kaiken olennaisen tarkastamisen ja kattaa kaiken sen toiminnan, jotka ovat tarpeen yhtiön, osakkeenomistajan, velkojien ynnä muiden sidosryhmien ja yleisen edun valvomiseksi. Tilintarkastajan tulee tehdä työn-

sä aina ammattitaitoisesti, objektiivisesti, rehellisesti ja huolellisesti yleinen etu huomioon ottaen. (Horsmanheimo ja Steiner 2009, 21–22; Kuhanen ym. 2010, 590–591.)

Mitä sitten tarkoittavat nämä lyhenteet puhuttaessa tilintarkastajista? KHT-tilintarkastaja tarkoittaa Keskuskauppakamarin tilintarkastuslautakunnan hyväksymää tilintarkastajaa, ja KHT-yhteisö taas tarkoittaa saman toimielimen hyväksymää tilintarkastusyhteisöä. Alun alkaen HTM-tilintarkastaja on tarkoittanut hyväksytyä tilimiestä, mutta nykyisin sanan alkuperäinen merkitys on jäänyt jo taka-alalle, koska tilintarkastuslain mukaan HTM-tilintarkastaja tarkoittaa kauppakamarin tilintarkastusvaliokunnan hyväksymää tilintarkastajaa ja HTM-yhteisö vastaavasti tilintarkastusyhteisöä. (Horsmanheimo ja Steiner 2009, 47; Alanen ja Vuorenalusta 2013, 128; KHT media 2001, 41.)

Asunto-osakeyhtiön tilintarkastusvelvollisuudesta säädetään tilintarkastuslain 2. luvussa ja AOYL:n 9. luvun 5. §:ssä. Tässä tilintarkastuslain 2. luvussa kerrotaan yleiset tilintarkastajaa koskevat säännökset, ja asunto-osakeyhtiötä koskevat tilintarkastajan valintaa koskevat säännökset löytyvät AOYL:n 9. luvun 5. §:stä. Kun tilintarkastajaksi on valittu tilintarkastusyhteisö, on ilmoitettava asunto-osakeyhtiölle, kenellä tilintarkastusyhteisössä on päävastuu tilintarkastuksen toimittamisesta. Jos tilintarkastusyhteisö on KHT-yhteisö, päävastuullinen tilintarkastaja ei voi olla HTM-tilintarkastaja, vaan sillä täytyy olla vähintään sama kelpoisuus kuin tilintarkastusyhteisölläkin on. (Kuhanen ym. 2010, 593.)

Yhtiökokous valitsee säännöksen mukaan yhtiön tilintarkastajan. Mikäli yhtiöllä on vain yksi tilintarkastaja, säännös on pakottava, eikä yhtiöjärjestyksessäkään voida määrätä, että tilintarkastajan valitsisi esimerkiksi hallitus. Jos kuitenkin tilintarkastajia on valittava useita, niin yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että jotkut heistä valitaan muussa järjestyksessä. Tästä esimerkkinä voidaan sanoa, että yhtiöjärjestyksessä oikeus asettaa tilintarkastaja pystytään antamaan jollekulle ulkopuoliselle taholle tai yhdelle osakkeenomistajista. (Kuhanen ym. 2010, 593–594.)

Valittaessa vain yksi tilintarkastaja, joka ei ole laissa tarkoitettu tilintarkastusyhteisö, tulee valita ainakin yksi varatilintarkastaja. Vaikka yhtiöjärjestyksessä ei olisikaan määräystä varatilintarkastajasta, niin siitäkin huolimatta sellainen on valittava. Jos kuitenkin tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö eli HTM- tai KHT-yhteisö, varatilintarkastajaa ei tarvitse valita. Yhtiökokous voi valita varatilintarkastajan, vaikka siihen ei olisikaan velvollisuutta, ja valinta varatilintarkastajasta voidaan tehdä ilman yhtiömääräysjärjestystäkin. Mitä asunto-osakeyhtiölaissa ja tilintarkastuslaissa säädetään tilintarkastajista, sovelletaan myös varatilintarkastajiin. (Kuhanen ym. 2010, 596.)

Se, mitä sanotaan tilintarkastajan eroamisesta ja erottamisesta, löytyy tilintarkastuslain 2. luvun 10. §:stä. Tämän säännöksen mukaan vain se, joka on valinnut, määrännyt tai osoittanut tilintarkastajan tehtävänsä voi erottaa tilintarkastajan kesken toimikauden. Mikäli erottamiseen päädytään kesken toimikauden, on oltava perusteltu syy erottamiselle. Tilintarkastajan kesken toimikauden erottaneen on annettava Keskuskauppakamarin tilintarkastuslautakunnalle selviyts erottamisesta ja sen syistä. Käytännössä katsoen tilintarkastajan erottamiseen oikeus on siis asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksella. Yleisimpiä syitä erottamiselle ovat esimerkiksi tilanteet, joissa tilintarkastaja menettää kelpoisuu-

tensa tai tilintarkastuslain 4. luvun 24. §:ssä mainitun riippumattomuuden tai tulee esteelliseksi 25. §:ssä mainituilla tavoilla. (Kuhanen ym. 2010, 594.)

Tilintarkastaja voi säännöksen mukaan erota toimestaankesken toimikauden ilmoittamalla siitä asunto-osakeyhtiölle, ja hänen on ilmoitettava ero rekisteröitäväksi kahden viikon kuluessa ilmoituksen tekemisestä yhtiölle. Rekisteröiminen tässä yhteydessä tarkoittaa eron rekisteröimistä kaupparekisteriin. Tilintarkastajan on myös annettava Keskuskauppakamarin tilintarkastuslautakunnalle oma selvityksensä eroamisesta ja sen syistä. Mikäli kyseessä on HTM-tilintarkastaja tai HTM-yhteisö, eroamisesta tai erottamisesta annetaan edellä mainitut selvitykset paikallisen kauppakamarin tilintarkastusvaliokunnalle suoraan. Jos yhtiöllä ei ole varatilintarkastajaa ja toimi jää avoimeksi kesken toimikauden, hallituksen vastuulle jää uuden tilintarkastajan hankkiminen jäljellä olevaksi tilikaudeksi.” Erotessaan, tullessaan erotetuksi tai toimikauden muutoin päättyessä tilintarkastajan on pyynnöstä annettava seuraajalleen tilintarkastuksen suorittamista varten tarvittavat tiedot. Tilintarkastajan syitä eroamiseen voivat olla esimerkiksi pitkäaikainen sairaus tai esteellisyys. Kuitenkin tilintarkastajan tulisi harkita syvästi, pystyykö hän jatkamaan toimikauden loppuun saakka vai täytyykö hänen erota heti toimestaan. (Kuhanen ym. 2010, 594; KHT-yhdistys 2012, 338.)

Asunto-osakeyhtiön tilintarkastajan toimikaudesta on otettu säännökseen olettasäännös. Kuhanen (ym. 2010) kertoo, että tilintarkastajan toimikausi päättyy ja uuden tilintarkastajan toimikausi alkaa uuden tilintarkastajan valinnasta päättävän varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin tai uutta tilintarkastajaa valittaessa päätetä toisin. Vaikka varsinaisessa yhtiökokouksessa uutta tilintarkastajaa ei valittaisi, aiemmin valitun tilintarkastajan toimikausi päättyy silloin, kun uusi tilintarkastaja olisi viimeistään pitänyt valita. (Kuhanen ym. 2010, 597.)

3.2 Toiminnantarkastaja

Toiminnantarkastus sekä toiminnantarkastaja ovat monelle maallikolle outoja käsitteitä. Ne myös monesti sekoitetaan (termeinä) tilintarkastukseen yhtä helposti kuin tilintarkastus ja tilitoimisto (kirjanpitoa harjoittava) keskenään. Osakkailla, joiden taloyhtiössä on enintään 30 huoneistoa, termit erottuvat toiminnoiltaan hieman paremmin toisistaan. Tai ainakin niiden pitäisi, koska asunto-osakeyhtiölain mukaan kaikissa taloyhtiöissä tulisi suorittaa ainakin toiminnantarkastus, jos tilintarkastusta ei haluta tehtävän. Tosin on olemassa mahdollisuus, että yhtiöjärjestyksessä mainitaan ”Yhtiössä ei ole toiminnantarkastajaa” tai jotakin vastaavaa, ja tällöin yhtiössä ei tarvitse valita kumpaakaan edellä mainittua. Tällainen toiminta ei ole yleistä – siihen törmää harvoin esimerkiksi sellaisissa yhtiöissä, joissa kaikki osakkaat osallistuvat yhtiön hallintoon, joten voidaan pitää perusteltuna, ettei toiminnantarkastajaa valita ollenkaan. Syy miksi säännös on keksitty, on se, että sen on tarkoitus turvata pienten taloyhtiöiden osakkaiden edut. Onhan päivänselvää, että ylimääräisiltä epäselvyyksiltä vältytään helpommin, jos joku seuraa yhtiön hallinnon toimintaa säännöllisesti. (Kärkkäinen ja Tikkanen 2012, 24–25; Kuhanen ym. 2010, 604.)

Vaikka on olemassa mahdollisuus, että yhtiössä ei tarvitse olla tilintarkastajaa eikä toiminnantarkastajaa, joissakin tilanteissa on kuitenkin valittava edes toiminnantarkastaja. Näin on toimittava esi-

merkiksi silloin, kun osakkeenomistajat, joilla on vähintään 1/10 kaikista osakkeista tai 1/3 yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista, vaativat sitä joko varsinaisessa yhtiökokouksessa tai kokouksessa, jossa se on kokouskutsun mukaan käsiteltävänä. Osakasvähemmistön suojaamiseksi säännös on pakottava, jotta voidaan varmistaa vähemmistön tiedonsaanti ja oikeusturva asunto-osakeyhtiössä. Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, että osakasvähemmistö saisi vaatia samaan aikaan tilintarkastajan valitsemista, koska tilintarkastajan tekemä tilintarkastus turvaa itsessään jo riittäväällä tavalla vähemmistön oikeusturvan. (Kuhanen ym. 2010, 603; Kärkkäinen ja Tikkanen 2012, 25.)

Milloin sitten vähemmistö voi tehdä tällaisia vaatimuksia? Varsinaisessa yhtiökokouksessa vähemmistö voi tehdä tällaisia vaatimuksia, vaikka asiasta ei olisikaan erillistä mainintaa kokouskutsussa. Kuten edellä jo mainittiin, vaatimuksia voidaan esittää myös sellaisissa tilanteissa, joissa taloyhtiö on luopunut toiminnantarkastuksesta yhtiössä. Asiaa voidaan käsitellä myös silloin, kun osakkeenomistajat ovat etukäteen tehneet vaatimuksen asian käsittelystä yhtiökokouksessa ja se mainitaan kokouskutsussa tai hallitus on lisännyt sen asialistalle omatoimisesti. Jos hallitus ei ryhdy tarvittaviin toimiin toteuttaakseen osakkaan tai osakkaiden vaatimusta tuoda asia kutsuun mukaan toiminnantarkastajan valitsemisesta, vähemmistöllä on lähtökohtaisesti mahdollisuus saada asia käsiteltäväksi siten, että se vaatii hallitusta järjestämään ylimääräisen yhtiökokouksen, jossa sitten lisätään kutsuun kohta toiminnantarkastajan valitsemisesta. (Kärkkäinen ja Tikkanen 2012, 25–26; Kuhanen ym. 2010, 603, 605.)

Osakkaat eivät jää ilman oikeusturvaa, vaikka hallitus kieltäytyisikin kokouksen koollekutsumisesta, koska osakkeenomistaja voi hakea aluehallintovirastolta oikeutta kutsua kokous koolle – tietysti yhtiön kustannuksella. Oikeussujakeinoja löytyy laista myös sen varalta, että yhtiökokous ei valitsekaan toiminnantarkastajaa asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen määräämällä tavalla, ja näissä tapauksissa aluehallintovirasto voi määrätä yhtiölle toiminnantarkastajan. Tämä ei suinkaan tapahdu automaattisesti, vaan edellytyksenä on, että toiminnantarkastajan määräämistä haetaan osakkeenomistajan tai osakkeenomistajien toimesta kuukauden kuluessa siitä yhtiökokouksesta, jossa osakkeenomistajat ovat sitä vaatineet. Kuka tahansa voi tehdä ilmoituksen tällaisesta laiminlyönnistä, ja yhtiön hallituksella on siihen jopa velvollisuus. Ilmoituksen tehtyään aluehallinto kuulee hallitusta ennen kuin asettaa toiminnantarkastajan taloyhtiöön. Toisin sanoen menetellään samalla tavalla kuin tilintarkastajien kohdallakin. (Kärkkäinen ja Tikkanen 2012, 25–26; Kuhanen ym. 2010, 606.)

Yhden toiminnantarkastajan valitsemisen lisäksi on aina valittava ainakin yksi toiminnantarkastajan sijainen, vaikka siitä ei olisi mitään mainintaa yhtiöjärjestyksessä. Näin toimitaan myös siinä tapauksessa, että yhtiöllä on jo tilintarkastaja. Kaupparekisteriin toiminnantarkastajaa ei kuitenkaan tarvitse ilmoittaa, toisin kuin tilintarkastajat ilmoitetaan. Toiminnantarkastus palvelee suoraan osakkaita, ei sivullisten tiedontarvetta. Toiminnantarkastajan sijaisen äänestykseen yleensä riittää enemmistöpäätös yhtiökokouksessa, ja sijaiseen pätevät samanlaiset vaatimukset riippumattomuuden, esteellisyyden sekä kelpoisuuden osalta kuin toimeen valitulta toiminnantarkastajaltakin. (Kuhanen ym. 2010, 607; Kärkkäinen ja Tikkanen 2012, 27.)

Valinta toiminnantarkastajasta tehdään yleensä yhtiökokouksessa. Useampaa toiminnantarkastajaa valittaessa voidaan yhtiöjärjestyksessä määrätä valinnan tapahtuvan muiden kohdalla eri tavalla, tosin tällaiset määräykset ovatkin aika harvinaisia. Täytyy myös muistaa, että toiminnantarkastajan valitsematta jättämisen, velvollisuuksistaan luopuneen taloyhtiön on mahdollista ottaa toiminnantarkastaja yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä. (Kärkkäinen ja Tikkanen 2012, 27; Kuhanen ym. 2010, 605–606.)

Miten toiminnantarkastaja sitten valitaan? Osakkaat voivat ehdottaa toiminnantarkastajaksi joko yhtä tai useampaa henkilöä, jolla on tietotaito asian suorittamiseksi. Jos ehdokkaita on useita, suoritetaan yhtiökokouksessa ehdokkaiden kesken vaalit, ja luonnollisesti eniten ääniä saanut valitaan toimeen. Tasatilanteissa toiminnantarkastaja valitaan usein arvalla. Ehdokkaiden kesken voidaan yhtiökokouksessa myös päättää, että äänestyksen voittajalla täytyy olla yli puolet annetuista äänistä voittoaakseen äänestyksen. Vähemmistöosakkaiden vaatiessa toiminnantarkastajan valitsemista on yhtiökokouksen puheenjohtajan selvitettävä, onko vaatimuksen tekijöinä riittävä määrä osakkaita, ja tarvittaessa asiasta tehdään myös äänestys. Kuitenkin toiminnantarkastajaksi valittavasta henkilöstä tarvitaan kokouksessa enemmistöpäätös, ja näin ollen vähemmistön vaatimuksesta ehdokkaaksi asetettu henkilö ei välttämättä tule valituksi. Vähemmistöosakkaiden tulisikin vaatimuksensa esitettyään ehdottaa itse jotakin henkilöä toiminnantarkastajan toimeen ihan jo senkin takia, että valinta voidaan saada suoritettua. (Kuhanen ym. 2010, 605; Kärkkäinen ja Tikkanen 2012, 27–28.)

Erotessaan tehtävästään kesken toimikauden toiminnantarkastajan täytyy ilmoittaa siitä kirjallisesti joko hallitukselle tai isännöitsijälle. Toisin kuin tilintarkastajan, toiminnantarkastajan ei tarvitse perustella eroaan, vaikkakin yleensä näin tehdään. Yleisimpiä syitä eron taustalla ovat omat henkilökohtaiset syyt, kuten sairaus. Jos toiminnantarkastaja on menetänyt valintansa jälkeen kelpoisuutensa tai riippumattomuutensa tehtävään, hänen tulisi itse ymmärtää erota tehtävästä. Toiminnantarkastajan sijaiselle tulee yhtiön edustajien eli hallituksen tai isännöitsijän ilmoittaa viipymättä tieto hänen astumisestaan toimeen, ja hänelle on annettava tarkastusta varten tarvittavat tiedot. Jos kuitenkin sijainenkin päättää erota, tulee hallituksen viipymättä kutsua yhtiökokous uudelleen koolle, jotta uusi toiminnantarkastaja voidaan valita. Koska vain yhtiökokous voi valita toiminnantarkastajan, vain yhtiökokous voi sen myös erottaa. Yleisimpiä erottamisen syitä ovat toiminnantarkastajan ammattitaidon puute, hänen riippumattomuutensa vaarantuminen tai se, että hän ei ole suorittanut tarkastustaan ennalta sovitulla tavalla. (Kärkkäinen ja Tikkanen 2012, 29–30; Kuhanen ym. 2010, 608–609.)

Kuten tilintarkastajallakin, myös toiminnantarkastajalla on laissa oletettavissa säännös toiminnantarkastajan toimikaudesta. Toimikausi päättyy ja uuden toiminnantarkastajan toimikausi alkaa sen yhtiökokouksen päättyessä, jossa on valittu uusi toiminnantarkastaja, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä tai yhtiökokouksen aikana toisin päätetä. Jos päätös tehdään kuitenkin syysyhtiökokouksessa, voidaan yhtiöjärjestyksessä määrätä, että uuden toiminnantarkastajan toimikausi on tilikausi, ja silloin toiminnantarkastajan toimikausi päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Kuitenkin yhtiöjärjestyksessä voidaan toisaalta määrätä myös toistaiseksi jatkuvasta toimikaudesta,

vaikka olettamasaännöksen tavoitteena onkin, että yhtiössä keskusteltaisiin myös toiminnantarkastuksesta samalla kun keskustellaan muista henkilövalinnoista. Asunto-osakelaki ei kuitenkaan edellytä toimikauden määräämistä, ja mikäli kuitenkin tällainen määräys on olemassa yhtiöjärjestykseen laitettuna toimikaudesta, niin näitä määräyksiä on valintaa tehtäessä noudatettava. (Kuhanen ym. 2010, 607; Kärkkäinen ja Tikkanen 2012, 27–28.)

3.3 Tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan eroavaisuudet

Toiminnantarkastaja on siis kuin VAOYL:n maallikkotilintarkastaja. Tilintarkastaja on aina auktorisoitu. Mutta miten nämä kaksi sitten eroavat toisistaan? Sitä tarkastelemme seuraavan kaavion muodossa.

Kaavio 4



(Kärkkäinen ja Tikkanen 2012, 13–14.)

4 TUTKIMUS JA TUTKIMUKSEN TULOKSET

Tässä opinnäytetyössä on tarkoitus myös tarkastella asiaa laadullisen tutkimuksen eli kvalitatiivisen tutkimuksen näkökulmasta. Tutkimus on tarpeellinen siksi, että sen avulla saadaan näkemystä siitä, mihin tilintarkastajien ja toiminnantarkastajien valinta todellisuudessa valinta perustuu asunto-osakeyhtiöissä. Jo teoriaa tutkiessa tuli ilmi, että alle 30 asunnon asunto-osakeyhtiöissä toiminnantarkastajia käytetään suhteessa vähemmän kuin tilintarkastajia. Tutkimuksella on tarkoitus löytää todellisia syitä siihen, mistä tämä johtuu. (Metsämuuronen 2008, 9.)

Tarpeeksi kattavien vastausten saamiseksi haastattelutavaksi valittiin puolistukturoitu haastattelu eli tutummalta nimeltään teemahaastattelu. Teemahaastattelu on sellainen haastattelu, jossa teemat ovat ennalta päätettyjä, mutta muutoin kysymykset ja niiden esittämisjärjestys saattavat vaihdella haastateltavien välillä. Haastateltavana oli isännöintipalvelu Isarvo Oy:n Kuopion toimiston kolme isännöitsijää. Heillä on laaja asiakaskunta, ja se tuo lisäarvoa tutkimukseen omana otantanaan. Itsessään kysymykset on mietitty teorian rakennetta hieman mukaillen. (Metsämuuronen 2008, 41.)

4.1 Isännöintipalvelu Isarvo Oy

Isännöintipalvelu Isarvo Oy on perustettu Kuopioon vuonna 1986, ja se on laajentanut toimintaansa siitä lähtien valtakunnallisesti myös Savonlinnaan, Varkauteen, Heinävedelle, Leppävirralle, Helsinkiin, Hyvinkäälle, Riihimäelle ja Loviisaan. Yhtiö on menestyksekkäästi palvellut asukkaita ja asunto-osakeyhtiöitä jo kolmekymmentä vuotta tänä vuonna. Yhtiö hoitaa noin 550 asunto-osakeyhtiötä ja kirjanpitoasiakkaita heillä on noin 150. Isännöitsijöitä yrityksen palveluksissa on yhteensä 24, kiinteistösihteereitä ja kirjanpitäjiä yhteensä 19 ja henkilöstöön kuuluu vielä yksi kiinteistöpäällikkö. (Isännöintipalvelu Isarvo Oy.)

Visiona Isännöintipalvelu Isarvo Oy:llä on olla valtakunnallisesti tiedetty ja tunnettu isännöintitoimisto sekä olla toimintapaikkakuntien arvostetuin isännöintiyritys. Isännöintipalvelu Isarvo Oy:n tarkoitus on olla taloyhtiöiden ensisijainen valinta isännöitsijäksi. Itsessään isännöintipalveluina yritys tarjoaa isännöintiä ja muita tehtäviä isännöintisopimuksen mukaisesti. Työskennellessään he pyrkivät sopijapuolena tavoitteiden saavuttamiseksi pitkäjänteiseen yhteistyöhön tilaajan kanssa. Tällaiseen pitkäjänteiseen yhteistyöhön päästään, kun molemmilla osapuolilla on avoimuutta, luottamusta ja toimiva yhteistyö. Isännöinnin työskentelyä ohjaa Talo-ohjelma, jonka he ovat yhteisesti hyväksyneet hallituksen kanssa, ja tätä sopimuksen mukaista yhteistoimintaa seurataan hallituksen kokouksessa. Tarpeen tullen he pitävät myös kehityspalavereita. (Isännöintipalvelu Isarvo Oy.)

Isännöintipalvelu Isarvo Oy:n palvelulupauksena on sujuva sekä nopea asiakaspalvelu, ja nykyisin tämä toimii myös sähköisesti. Heidän ammattitaitoinen henkilökuntansa palvelee asiakkaita viivytyksettä. Sekä isännöintitoimiston että itse isännöitsijän yhteystiedot löytyvät koteihin jaettavissa tiedotteissa ja myös heidän kotisivuillaan. Samana päivänä tai viimeistään seuraavana työpäivänä he vastaavat jätettyihin viesteihin ja soittopyyntöihin. Kuten jo aiemmin mainittiin, heillä on Talo-ohjelma, jolla he pyrkivät kiinteistöomaisuuden suunnitelmalliseen ja tavoitteelliseen hoitamiseen.

Asukkaiden arkea helpottamaan on kehitetty Talovisio-palvelu, joka on tarkoitettu sähköiseen asukasviestintään sekä taloyhtiön tärkeiden dokumenttien arkistointiin. (Isännöintipalvelu Isarvo Oy.)

Lisäksi heidän palvelulupaukseensa kuuluu hyvä paikallinen yhteistoimintaverkosto kiinteistön korjaus- ja kunnossapitotehtäviin, mikäli sellaisille on tarvetta. Kiinteistökierroksen he tekevät kahdesti vuodessa jokaiselle taloyhtiölle. Tämän lisäksi he kuuntelevat myös asukkaita tekemällä säännöllistä asiakastyytyväisyyden mittausta. Hallitus pidetään myös ajan tasalla järjestettävien koulutustapah- tumien avulla, joita järjestetään hallituksen jäsenille 1-2 kertaa vuodessa. Lisäksi uudet hallituksen jäsenet perehdytetään hallitustyöskentelyyn. Ne työt, jotka on hallituksen kanssa sovittu tehtävän, tehdään määräaikojen puitteissa, ja hallitukselle raportoidaan niistä sovitulla tavalla. Puheenjohtaja- päivät järjestetään kerran vuodessa, ja niillä kerrotaan ajankohtaisista asioista ja esitellään Isarvon toimintaa. (Isännöintipalvelu Isarvo Oy)

Isännöintipalvelu Isarvo Oy räätälöi asiakkaan tarpeisiin juuri sopivat palvelut ja hoitaa sovitut teh- tävät. Näitä ovat muun muassa:

Yleishallinto

- Kokousjärjestelyt
- Sihteeritehtävät
- Tiedotus
- Viranomaisasiat
- Tekniset asiat
- Kiinteistöhuollon järjestäminen

Taloushallinto

- Kirjanpito
- Vuokrakirjanpito
- Raha-asioden hoito
- Talousarviot
- Taloussuunnittelu

Arvoina Isännöintipalvelu Isarvo Oy:llä on toiminnassaan:

Tuloksellisuus

- Tehokkuus
- Kustannustietoinen
- Tuloksekas

Aktiivisuus

- Ennakkoluuloton asenne uusien asioiden vastaantullessa
- Sekä osallistuvat että ottavat vastuuta työnsä kehittämisestä jatkuvasti

Joukkuepeli

- He arvostavat taloyhtiöitä sekä erilaista asiantuntemusta ja osaamista
- He vaalivat avointa ilmapiiriä, tiedonkulkua ja yhteistyötä

Uudistuminen

- He ovat aloitteellisia ja aina valmiita kokeilemaan uutta
- He ovat valmiita kehittämään itseään sekä yhteistyötä

Asiakas

- Viimeisenä ja **TÄRKEIMPÄNÄ**: asiakas on heillä aina YKKÖNEN!
- Muut toimet saavat väistyä aina asiakkaan saapuessa, sillä asiakaspalvelu on heidän tärkein tehtävänsä

Näiden asiakaslupausten ja arvojen voi helposti uskoa toteutuvan – ei pelkästään omakohtaisen tyytyväisen osakkeenomistajan roolissa, mutta myös sen menestyksen perusteella, jota Isännöintipalvelu Isarvo Oy on saanut osakseen vuonna 2015. He olivat kyseisenä vuonna mukana isännöinti-iltojen tekemässä valtakunnallisessa asiakaskuuntelututkimuksessa, jossa Kuopion toimisto Isännöintipalvelu Isarvo Oy:stä oli mukana ja menestyi erinomaisesti. He pääsivät aina finaaliin saakka tullakseen valituksi vuoden 2015 isännöintitoimistoksi, mutta aivan loppuun saakka heidän eväänsä eivät riittäneet, Isarvosta kerrotaan. Tuomariston mielestä parempi toimisto tuli valituksi, ja Isarvolta tietysti onnittelivat voittajia.

Kuopion toimiston isännöitsijöiden työkokemukset ja koulutukset alalta:

Aluejohtaja, isännöitsijä Pasi Pesonen, 14 vuoden työkokemus, koulutukset IAT, ITS, AIT

Isännöitsijä Vesa Hakkarainen, 14 vuoden työkokemus, koulutukset IAT, ITS

Isännöitsijä Kari Leskinen, 5 vuoden työkokemus, koulutus IAT

AIT=Johtavan ammatti-isännöitsijän koulutus ja tutkinto

ITS=Isännöitsijän koulutus ja tutkinto

IAT=Isännöinnin ammattitutkinto

Nämä kolme Kuopion toimiston isännöitsijää olivat haastateltavana tässä tutkimuksessa. Haastattelu toteutettiin teemahaastatteluna ajankäytöllisistä syistä osittain keskustellen ja osittain sähköisessä muodossa. Kevät on kiireistä aikaa isännöintitoimistoissa, mutta onneksi kiireestä huolimatta on on-

nistuttu yhdessä löytämään sopivat ratkaisut myös haastattelujen onnistuneen kokonaisuuden toteuttamiseksi. Kysymykset haastattelusta voi lukea liitetiedoista.

4.2 Haastattelun tulokset

Isännöintipalvelu Isarvo Oy:n Kuopion toimiston isännöitsijät vastasivat haastattelussa esitettyihin kysymyksiin, ja niitä on käyty läpi huolellisesti ja päästy tuloksiin, jotka esitetään tässä yhteydessä. Koska taloyhtiöt voivat noudattaa muitakin lakeja kuin asunto-osakeyhtiölakia, oli aiheellista kysyä, onko Isarvon asiakkaina muiden lakien alaisuudessa olevia taloyhtiöitä. Haastattelusta selvisi, että kaikki taloyhtiöt, joita Isarvo isännöi, ovat pääasiassa asunto-osakeyhtiöitä, mutta joukossa on myös muutama kiinteistöyhtiö. Kaikki nämä taloyhtiöt noudattavat asunto-osakeyhtiölakia eivätkä esimerkiksi säätiölakia tai osuuskuntalakia. Tämä ratkaisu on tyypillisin, koska asunto-osakeyhtiölaki on selkeä ja sillä on helppo luoda kestävät perusteet toimivalle ja pitkäikäiselle taloyhtiölle.

Haastattelun perusteella voidaan myös todeta, että valtaosa Isarvon isännöimistä taloyhtiöistä on kerros- tai rivitaloja. On myös melko tyypillistä, että juuri näissä rakennusmuodoissa halutaan hyödyntää isännöitsijän ammattitaitoa ja osaamista mukavien asuinolosuhteiden takaamiseksi. Ihmiset harvemmin kaipaavat omakotitaloihin erikseen isännöitsijää, tosin sekään ei nykyään ole mikään ennenkuulumaton asia. Syy, miksi haastateltavaksi isännöintitoimistoksi valokoitui Isarvo, oli yksinkertaisesti se, että heillä on laaja asiakaskunta. Kolmella haastateltavalla yhteensä oli isännöimissään kohteissa asukkaita 4700, eli asuntoja yhteensä oli noin 2200. Sitä ei erikseen tiedusteltu, montako asunto-osakeyhtiötä tuo määrä sisältää, koska tiedon ei koettu antavan mitään lisää tutkimuksen aiheistoon.

Kysymykset kuitenkin painoutuivat enemmän itse työn aiheeseen eli siihen, kuinka tyypillistä on valita toiminnantarkastaja tai tilintarkastaja. Kyselyn perusteella yhteensä kahdeksassa asunto-osakeyhtiössä on käytössä toiminnantarkastaja tilintarkastajan sijaan. Syitä siihen, miksi toiminnantarkastajia käytetään niin vähän, oli monenlaisia. Osakkeenomistajat ja taloyhtiön hallitus monesti luottavat tilintarkastajiin enemmän kuin toiminnantarkastajiin. Vastuuta asunto-osakeyhtiön asioista ei haluta ottaa itse, jos yhtään epäillään omaa kykyä tehdä toiminnantarkastus oikein. Usein on ollut vaikea löytää pätevä toiminnantarkastaja. Osakkaat myös harvemmin omaavat tarvittavaa ammattitaitoa, ja usein esiintyy myös haluttomuutta tehdä töitä ilman palkkiota asunto-osakeyhtiön hyväksi. Huomattavaa on se, että ammattitaitoinen toiminnantarkastaja osaa myös hinnoitella oman työnsä ammattitaitonsa mukaan, ja sen vuoksi palkkiopyynnöt ovat monesti lähellä hyväksytyin eli KHT- tai HTM-tilintarkastajan palkkioita. Tällöin helposti päädytään valitsemaan tilintarkastaja tekemään tarkastukset ammattimaisesti.

Lain mukaan osakkeenomistajien vähemmistöllä on mahdollisuus vaatia toiminnantarkastajan sijasta tilintarkastaja tekemään tilintarkastus. Siis vähemmistöllä tarkoitetaan niitä osakkeenomistajia, joilla on vähintään 1/10 kaikista yhtiön osakkeista, tai yhtä kolmasosaa kokouksessa edustetuista osakkaista. Haastattelun mukaan pääsääntöisesti tällaista ei ole tapahtunut. Yhdessä pienessä taloyhtiössä on kuitenkin sellainen käytäntö, että yhtiökokous valitsee tilintarkastajan yksimielisesti joka vuosi,

vaikka yhtiöjärjestyksessä mainitaankin, ettei yhtiön tarvitse valita tilintarkastajaa tai toiminnantarkastajaa. Tällainen määräys voi todellakin olla yhtiöjärjestyksessä, ja yleensä se koskee vain pieniä taloyhtiöitä. Tällaisissa usein muutaman asunnon käsittävissä taloyhtiöissä usein luotetaan toisiin niin paljon, että osakkaat eivät koe tarvitsevansa ulkopuolisia tutkimaan omaa hallintoaan tai taloyhtiön kirjanpitoa, vaan se hoidetaan sisäisesti itse. Tässä kyseisessä pienessä taloyhtiössä on todennäköisesti joko haluttu päästä helpolla itse tai sitten on koettu liian haasteelliseksi suoriutua itse kyseisestä tarkastuksesta.

Vuonna 2010 tuli lakimuutos, jonka seurauksena niin sanotut maallikkotilintarkastajat eivät enää saaneet tehdä tilintarkastuksia tai toiminnantarkastuksia taloyhtiöissä. Maallikkotilintarkastajien tilalle nimitettiin toiminnantarkastajat. Tutkimuksen kannalta oli tärkeää kysyä, onko tämä lakimuutos vaikuttanut maallikkotilintarkastajien vaihtumiseen taloyhtiöissä. Entiset maallikkotilintarkastajat ovat usein verrattavissa nykyisiin toiminnantarkastajiin, vaikka toiminnantarkastajilla onkin tarkemmat vaatimukset tietotaidosta. Haastattelun mukaan lakimuutos ei valtaosin aiheuttanut vaihtuvuutta toiminnantarkastajissa, mutta yhden haastattelun mukaan amatööritilintarkastajat jäivät kuitenkin pois, ja toiminnantarkastajiksi jäivät tuolloin kirjanpidon sekä tilinpäätöksen osaajat. Tämä oli myös lakimuutoksen tarkoitus alun alkaenkin. Asunto-osakeyhtiöitä tarkastavilta henkilöiltä tulee vaatia tietynlaista osaamista ja ymmärrystä tarkastamisesta. Itsessään haastattelussa kävi ilmi, ettei toiminnantarkastajia vaihdettu toisiin toiminnantarkastajiin, vaan vaihto tapahtui pikemminkin tilintarkastajiin päin. On mukava havaita, että asunto-osakeyhtiöissä herättiin lakimuutoksen myötä miettimään näitä asioita ja pohtimaan uudelleen tarkastajan laadun tarvetta. Aivan syyttä ei monikaan valinnut käyttöön tilintarkastajaa, sillä onhan heillä usean vuoden koulutus, vaatimukset, joihin täytyy yltää voidakseen toimia tilintarkastajana, sekä velvoite oman ammattitaidon ylläpitämiseksi.

Joskus voi käydä niinkin, että joidenkin asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestykseen on määrätty, että tarvitaan kaksi tilintarkastajaa tekemään taloyhtiön tarkastus. Tällöin on puhuttu myös maallikkotilintarkastajista. Erään haastateltavan mukaan on ajateltu, että kahden maallikkotarkastajan yhteistyö kasvattaa mahdollisuutta huomata virheet. Nykyään tilintarkastuksen tekeekin ammattitilintarkastaja jonka tekemä tarkastus on epäilemättä tarkempi kuin aiemmin maallikoiden tekemä. Tästä syystä, kun yhtiöjärjestyksessä on vaade kahdelle tilintarkastajalle, niin useimmiten toinen tilintarkastaja on vaihdettu toiminnantarkastajaksi. On siis katsottu, että on turhaa tarkastuttaa tilejä kahdella ammattitilintarkastajalla perätysten. Toisin sanoen tällainen vaihdos on tehty yleensä kustannussyistä.

Haastattelussa tiedusteltiin myös, onko taloyhtiössä ollut aiemmin toiminnantarkastaja, joka sitten on vaihdettu tilintarkastajaksi. Kahdella haastateltavista on ollut tällaisia tilanteita. Syyksi kerrottiin vastuiden kasvaminen asunto-osakeyhtiöissä. On ollut vaikea löytää sellainen toiminnantarkastaja, joka on pätevä ja haluaa ottaa vastuun tehtävän edellyttämällä tavalla. Onhan toki haasteellista toiminnantarkastajalle tehdä suurempia tarkastuksia ja saada siitä kuitenkin pienempi korvaus, kuin mitä tilintarkastaja työstä ottaa. Asiassa on myös se puoli, että tietotaitoa ei välttämättä ole ollut tarjolla olevilla toiminnantarkastajilla riittävästi. Auktorisoidut tilintarkastajat, jotka myös voisivat

toimia toiminnantarkastajina, eivät halua ottaa toiminnantarkastajan pestiä vastaan osittain myös pienemmän korvauksen vuoksi.

Oli myös tarpeellista kysyä, miksi toiminnantarkastajaa on sitten käytetty koko ajan niissä asunto-osakeyhtiöissä, joissa toiminnantarkastaja valitaan vuodesta toiseen. Yksi haastateltavista kertoi syynä valintaan olevan tapa. Valitaan vain tottuneesti joka vuosi sama toiminnantarkastaja, koska asiat ovat hoituneet hyvin. Yksi haastateltavista kertoi, että yhtiöön alaisuudessa saattaa työskennellä pätevä henkilö, joka taitaa kirjanpidolliset asiat ja tuntee tilinpäätösasiat hyvin. Hän on myös luotettava ja tuntee taloyhtiön hyvin, yleensä pitkältä ajalta. Tarkempaa tietoa kyseisestä toiminnantarkastajasta en kuitenkaan saanut.

Teoriaosiossa mainittiin aiemmin sellainen tilanne, että asunto-osakeyhtiössä voi olla useampi tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja valittuna tarkastuksia tekemään. Tätä tiedusteltiin myös haastateltavilta, ja vastaukset olivat jokaisella erilaiset. Yksi kertoi, että hänen isännöimistään asunto-osakeyhtiöistä yhdessä tai useammassa on käytössä useampi kuin yksi toiminnantarkastaja tai tilintarkastaja. Tämä saattaa olla jäännös vanhasta yhtiöjärjestyksestä, joka velvoittaisi ottamaan kaksi tilintarkastajaa tai toiminnantarkastajaa asunto-osakeyhtiön tarkastuksia tekemään, tai sitten se on vain hyväksi todettu ratkaisu. Eräs haastateltavista kertoi, ettei hänen isännöimissään asunto-osakeyhtiöissä ole ainuttakaan tapausta, jossa tarkastajia olisi kaksi yhtä aikaa. Viimeinen puolestaan kertoi, että vielä edellisenä vuonna yhdessä taloyhtiössä oli ollut useampi tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja, mutta asunto-osakeyhtiössä oli päädytty uusimaan yhtiöjärjestys kokonaan, jolloin tällainen määräys oli samalla jätetty pois.

Koska on mahdollista, että asunto-osakeyhtiössä on käytössä useampi tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja, niin on vain asianmukaista tiedustella, onko sellaisia asunto-osakeyhtiöitä, joissa on käytössä sekä tilintarkastaja että toiminnantarkastaja. Tähän kaikki vastasivat kyllä. Osassa tilanteista tällaiseen on päädytty osakkaiden tahdosta. Voihan olla, että osakkaat näkevät hyötyä siinä, kun sekä tilintarkastaja että toiminnantarkastaja tarkastavat asunto-osakeyhtiön tilanteen. Ovathan heidän tarkastuksensa kuitenkin aika lailla erilaisia. Tällainen tilanne on myös toisinaan johtunut vanhasta tavasta. Alusta tai varhaisesta vaiheesta saakka käyttöön on syystä tai toisesta valittu sekä tilintarkastaja että toiminnantarkastaja, ja tapaa on sitten jatkettu vuodesta toiseen, koska sen on selvästi koettu toimivan ja osakkeenomistajat ovat olleet tyytyväisiä. Aiemmin käsiteltiin jo tilannetta, jossa kahdesta tilintarkastajasta toinen on kustannussyistä vaihdettu toiminnantarkastajaan uuden yhtiöjärjestyksen myötä. Yksi haastateltavista ei osannut eritellä mitään mainittavia hyötyjä tai haittoja kyseisessä järjestelyssä. Yksi heistä oli sitä mieltä, ettei tällaisessa ole mitään hyötypuolia sillä taloyhtiö joutuu maksamaan sekä ammattilintarkastajalle sekä toiminnantarkastajalle. Isännöitsijälle tämä tietenkin teettää lisää työtä, koska hän joutuu käyttämään tilinpäätöstä kahdessa eri paikassa tai muuten järjestämään tilintarkastusta kahden eri tahon kesken. Tämä puolestaan pitkitää koko tarkastusprosessia. Eräs haastateltavista löysi sekä haittapuolia että hyötyjä asiasta. Haittoiksi hän esitti sen, että tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan käyttäminen lisää kustannuksia sekä sen, että hallituksen kokouksen ja yhtiökokouksen välinen aika venyy käytettäessä kahta eri tar-

kastajaa. Hyötynä hän näkee sen, että kun toinen on asiansa osaava toiminnantarkastaja, tulee asunto-osakeyhtiön hallintokin tarkastettua laajemmin kuin pelkän tilintarkastajan toimesta.

Miten sitten päädytään valitsemaan ylipäättään tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja tai peräti molemmat? Yksi haastateltavista kertoi, että yleensä käytetään samaa tarkastajaa kuin ennenkin tai luotetaan isännöitsijään ja tämän kokemukseen niin paljon, että valitaan jokin hänen ehdottamiinsa vaihtoehtoista. Toinen kertoi, että yhtiössä käytetään pääasiassa samaa henkilöä vuodesta toiseen. Kolmas puolestaan kertoi, miten yleisiä eri valintatavat ovat. Tyypillisesti käytetään samaa tarkastajaa kuin ennenkin, ja toiseksi yleisin tapa on valita toimeen isännöitsijän ehdottama henkilö. Harvinaisempia tapoja ovat hallituksen ja perusurakoitsijan esittämien ehdokkaiden hyväksyminen, ja kaikkein epäsuosituin tapa on vaalien järjestäminen. Vaikka teoriakirjoista suositeltaisiin pidettävän vaalit aina uutta tarkastajaa valittaessa, niin käytännössä se on todella harvinaista. Se voi toki olla yleisempää jossakin muussa kaupungissa, mutta on syytä epäillä, ettei se siltikään valtakunnallisesti ole kovin tavallinen vaihtoehto. Moni kokee, että on turha vaihtaa tilin- tai toiminnantarkastajaa toiseen, jos asiat ovat siihenkin asti toimineet hyvin. Samalla säästyy kallisarvoista aikaa yhtiökouksessa, jolloin voidaan käsitellä muita tärkeitä aiheita.

5 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA

Opinnäytetyöni aihetta päättäessäni ei monikaan asia ollut minulle entuudestaan tuttu, joten minun täytyi alkaa/ryhtyä hankkimaan mahdollisimman paljon tietoa käsiteltävistä aiheista. Tiesin aiheen edellyttävän paljon uuden asian opiskelua, mutta otin tietoisesti haasteen vastaan, sillä näin työssä mahdollisuuden tutustua syvällisemmin asunto-osakeyhtiöön, tilintarkastukseen, toiminnantarkastukseen sekä muihin näihin läheisesti liittyviin asioihin. Aluksi käytin vain kirjoista löytämäni tietoa, mutta työn loppuvaiheessa löysin työhöni sopivia lähteitä myös erilaisista verkkojulkaisuista, digilehdistä sekä ihan perinteisestä lehdestäkin.

Opinnäytetyön keskeisimmät aiheet tuottivat rajauksen suhteen minulle toisinaan hankaluuksia. Näpit täytyi pitää tiukasti kurissa, kun katse osui johonkin laajentavaan aiheeseen, josta olisi ollut niin mukava kirjoittaa kappaleen tai kaksi. Jos olisin kirjoittanut kaikki ne mielijohteet ylös, työni olisi ollut kaksin verroin pidempi ja todella vaikea hahmottaa kokonaisuutena. Olen oppinut tiedon käytön rajaamista opinnäytetyötä tehdessäni enemmän kuin olen oppinut koko liiketalouden opintojeni aikana.

Mitä muuta sitten opin opinnäytetyötä tehdessäni? Opin melko varhaisessa vaiheessa lisäämään lähteet kohdilleen muodossa missä hyvänsä. Lisäksi opin valtavasti asunto-osakeyhtiöstä ja muusta siihen liittyvästä, kuten hallituksesta ja sen toimenkuvasta, isännöitsijästä ja sen toimenkuvasta, erilaisista asiakirjoista sekä paljon, paljon muustakin. Minusta oli myös mielenkiintoista haastatella ihmisiä työtäni varten ja nähdä miten sellainen sekamelska, joka litteroinnista ensin syntyi, muodostui oikein kauniiksi kokonaisuudeksi tutkimustuloksia purkaessani ja tuloksista kertoessani.

Opiskellessani asunto-osakeyhtiölakia huomasin, että vanhaan lakiin verrattuna ei loppujen lopuksi monikaan asia ollut muuttunut. Pienet muutokset ovat kuitenkin vieneet yhtiöiden toimintaa parempaan suuntaan selkeyttämällä ja helpottamalla tiettyjen asioiden hoitamista. Tästä hyvänä esimerkkinä on asunto-osakeyhtiön perustaminen. Ennen se perustettiin vaiheittain, jolloin ihmiset hyppivät jonkun tai useammankin vaiheen yli, mutta nyt kun perustuksen hetkellä tehdään kaikki, prosessi on paljon selkeämpi, eikä ainakaan pääse tulemaan mitään unohduksia jonkun toimenpiteen tekemisen vuoksi.

Asunto-osakeyhtiölaki on ollut raamattuni tämän opinnäytetyön tekemisen ajan. Olen lukenut lain ja kommentaarin kannesta kanteen useaan kertaan ja saanut siitä paljon työkaluja tulevaisuutta varten. Olen suunnitellut omistavani jossakin vaiheessa huoneiston kerrostalosta ja nyt tiedän paljon omista tulevista vastuistani, oikeuksistani sekä velvollisuuksistani.

Mitä minulle sitten selvisi tutkiessani kysymystä, kumpi on asunto-osakeyhtiön näkökulmasta mieluisampi vaihtoehto, tilintarkastaja vai toiminnantarkastaja? Vastaus kysymykseen ei ole yksiselitteinen. Täytyy todeta, että tilintarkastajia käytetään suhteessa enemmän kuin toiminnantarkastajia, mutta syyt siihen ovat moninaiset. Yksi selkeä seikka nousi haastatteluissa esiin: jokainen asunto-osakeyhtiö valitsee juuri itselleen sopivan ratkaisun. Ei ole yhtä ainuttakaan syytä, kuten rahalliset vaikut-

timet tai ammattitaito. Monet toiminnantarkastajatkin hallitsevat laajalti kirjanpidon sekä tilinpäätöksen ja osaavat myös hallinnoida taloyhtiön muita asioita. Palkkaakin osataan ilmeisesti vaatia ihan riittävästi, sillä yhtiöissä harkitaan, valitaanko suoraan tilintarkastaja tekemään tarkastaminen. Osittain toiminnantarkastajan valintaan liittyy totuttu tapa, yhtiöissä ei lähdetä turhaan vaihtamaan hyväksi todettua kokonaisuutta.

Yllättävän usein valitaan uudelleen edellisen vuoden tarkastaja, oli kyseessä sitten tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja. Onko kyseessä sittenkin laiskuus, vai ovatko ihmiset yhtiökokouksessa kaukaa viisaita? Sanoisin, että taustalla vähän kumpaaakin. Ei ole järkeä lähteä joka vuosi vaihtamaan tarkastajaa, koska edellisen tarkastajan tulisi antaa kaikki omat tietonsa sekä edellisten vuosien tiedot uudelle tarkastajalle. Lisäksi, jos sama tai samat tarkastajat tekevät työtä vuosittain, he voivat tehdä tehokkaampia tarkastuksia jaksotetusti, kohdentaen eri vuosina eri asioihin mutta tarkistaen kuitenkin samalla perusasiat. Tällainen menettely tuo jatkuvuutta toimintaan ja jokainen osa-alue tulee tarkasti tarkastettua aika-ajoin: yhtenä vuonna voidaan tarkastaa tehokkaammin esimerkiksi rahoitukseen liittyvät asiat, ja toisena vuonna kiinteistökuluihin liittyvät asiat, tietysti muiden perustarkastusten kera.

Oli siis valinta mikä tahansa, siihen ei ole näillä tiedoilla nähtävissä yhtä ainutta kaavaa. Kokonaisuudessaan asunto-osakeyhtiön koko ja sen tarpeet määrittävät sen, miten suuri tarve tarkastukselle on. Pienemmissä asunto-osakeyhtiöissä ei ole väärin, jos käytetään resursseja kustannustehokkaasti ja hyödynnetään toiminnantarkastajan tuomat mahdollisuudet suorittaa tarkastus. Ei myöskään ole väärin – oli kyseessä sitten isompi tai pienempi asunto-osakeyhtiö – että tarkastuksen ja raportoinnin suorittaa tilintarkastaja.

Tästä opinnäytetyöstä helposti pystyisi tekemään erilaisella näkökulmalla toisenlaisen tutkimuksen. Tällainen näkökulma voisi olla esimerkiksi haastattelemalla asunto-osakeyhtiöiden hallituksen jäseniä ja tarkastella heidän näkökulmaansa tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valintaan. Tällainen haastattelu olisi mahdollista toteuttaa myös sähköisessä muodossa, koska uskon tällaisen tutkimuksen tarvitsevan laajempaa haastateltavaa ryhmää, jotta kokonaiskuva on mahdollista muodostaa.

LÄHTEET JA TUOTETUT AINEISTOT

ALANEN, Sinikka ja VUORENALUSTA, Asko. 2013. Painos 3. Kiinteistöyhtiön perustaminen hallinto ja kirjanpito. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy, Livonia Print Ltd.

ARA, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. 2015. [Verkkajulkaisu]. Tietoa energiatodistusten laatijoille. [Viitattu 2015-11-22]. Saatavissa: [http://www.ara.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Energiatodistus/Tietoa_energiatodistusten_laatijoille\(10561\)](http://www.ara.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Energiatodistus/Tietoa_energiatodistusten_laatijoille(10561))

ARENS, A., ELDER, R., BEASLEY, M. 2002. Essentials of auditing and Assurance Services- an integrated approach. Englanti: Prenhall

ARJASMAA, Pekka ja KAIVANTO, Keijo. 2014. Painos 10. Toimiva hallitus-Taloyhtiön hallituksen käsikirja. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy

ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI. 2009/1599. [Verkkajulkaisu]. Asunto-osakeyhtiölaki. [viitattu 2015-11-22]. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>

ETELÄMAA, Jari. 2008. Painos 3. Taloyhtiön tilintarkastus. Suomi: Kiinteistöalan Kustannus Oy, Gummerus Kirjapaino Oy

GRASS, B., HEINO, J., KAIVANTO, K., KOSKELA, S., KULOMÄKI, M. 2013. Painos 5. Hyvä hallintotapa taloyhtiössä. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy, Livonia Print Ltd.

HAMMARSTEN, Heidi. 2015. [Aikakauslehti]. Kuusi myyttiä isännöinnistä- onko niissä perää? 5-2015. Kotitalo, selkeitä ratkaisuja taloyhtiöille. Helsinki: Isännöintiliiton Palvelu Oy

HIRSJÄRVI, S., REMES, P., SAJAVAARA, P. 2009. Painos 15. Tutki ja kirjoita. Hämeenlinna: Kariston Kirjapaino Oy

HORSMANHEIMO, Pasi ja STEINER, Maj-Lis. 2009. Painos 3. Tilintarkastus-Asiakkaan opas. Helsinki: WSOYpro

INGMAN, Ismo ja HAARMA, Kai. 2005. Painos 2. Tehokas isännöitsijä. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy

ISÄNNÖINTILIITTO. [Verkkajulkaisu]. Yhtiövastike. [Viitattu: 2015-11-08.] Saatavissa: <http://www.isannointiliitto.fi/asumentaloyhtiössä/taloyhtiontalous/yhtiövastike/>

KHT-Media Oy. 2001. Painos 3. Introduction to Financial Statements in Finland. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy

KHT-yhdistys- Föreningen CGR ry. 2012. Tilintarkastajan raportointi-kertomukset, lausunnot ja muut asiakirjat. Helsinki: KHT-Media Oy

KILJUNEN, Raimo. 2014. [Verkkajulkaisu]. Kiinteistöliitto Päijät-Häme. TILINPÄÄTÖS TUTUKSI. [viitattu 2015-11-22]. Saatavissa: <http://www.kiinteistoliitto.fi/attachements/2014-01-24t15-28-2613653.pdf>

KIRJANPITOLAKI 1997/1336. [Verkkajulkaisu]. Kirjanpitolaki. [viitattu 2015-11-22]. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1997/19971336#L2P10>

KOTITALO. 2014. [Verkkajulkaisu]. Tunne taloyhtiön tärkeät asiakirjat. [viitattu 2015-11-22]. Saatavissa: <http://www.kotitalolehti.fi/2014/10/tunne-tarkeat-taloyhtion-asiakirjat/>

KUHANEN, P., KANERVA, A., FURUHJELM, M., KINNUNEN, H. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki, kommentaari. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy

KUHANEN, Petteri. 2010. Painos 5. Taloyhtiön kokousopas. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy

KÄRKKÄINEN, Anu ja TIKKANEN, Tapio. 2012. Toiminnantarkastus asunto-osakeyhtiössä. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy

LUOTO, Pekka. 2013. [Verkkajulkaisu]. Yhtiöjärjestysmalli ja –ohje [viitattu 2015-11-08.] Saatavissa: http://www.kiinteistoyhdistysoulu.fi/sivut/wp-content/uploads/malliyhtiojarjestys_pekka-luoto.pdf

MANNER, Kari ja SUULAMO, Antti. 2008. Painos 8. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. Helsinki: Gummerus Kirjapaino Oy

METSÄMUURONEN, Jari. 2008. Painos 3. Laadullisen tutkimuksen perusteet, Metodologia-sarja 4. Helsinki: International Methelp Ky

PESONEN, P., LESKINEN, K., HAKKARAINEN, V. 2016-02-29 – 2016-04-19. [Haastattelu]. Kuopio: Isännöintitoimisto Isarvo Oy

SPEK, Suomen pelastusalan keskusjärjestö. [Verkkajulkaisu]. Pelastussuunnitelma. [viitattu 2015-11-22]. Saatavissa: <http://www.spek.fi/Suomeksi/Varautuminen-ja-vss/Pelastussuunnitelma>

TALOYHTIO.NET. [Verkkajulkaisu]. Talousarvion laatiminen. [viitattu 2015-11-22] Saatavissa: <http://www.taloyhtio.net/talous/taloussuunnittelu/talousarvio/>

LIITE 1: HAASTATTELUN KYSYMYKSET

Millaisia taloyhtiöitä isännöintitoimistonne isännöi?

Kuinka paljon asukkaita arvelet olevan oman alueesi taloyhtiössä yhteensä?

Kuinka suuri osa isännöimistäsi taloyhtiöistä noudattavat asunto-osakeyhtiölakia?

Kuinka paljon asukkaita/ asuntoja on asunto-osakeyhtiölakia noudattavissa taloyhtiöissä?

Monessako asunto-osakeyhtiölakia noudattavassa asunto-osakeyhtiössä on käytössä toiminnantarkastaja?

Mikä on sinun arviosi siitä, että toiminnantarkastajia käytetään niin vähän?

Onko jossain taloyhtiössä tullut tilanteita, joissa osakkeenomistajien vähemmistö on vaatinut tilintarkastajaa toiminnantarkastajan sijasta?

Jos isännöimässänne taloyhtiössä on käytössä toiminnantarkastaja, niin näkyiskö mitään muutosta vuoden 2010 lakimuutoksen vuoksi toiminnantarkastajan toiminnassa sellaisessa taloyhtiössä, jossa tuolloin oli toiminnantarkastajan palvelut käytössä?

Jouduttiinko taloyhtiössä vaihtamaan toiminnantarkastajaa lakimuutoksen vuoksi?

Jos taloyhtiössä on toiminnantarkastaja, niin onko taloyhtiössä ollut aiemmin tilintarkastaja käytössä?

Jos on niin miksi vaihto on tehty?

Onko jossain taloyhtiössä ollut aiemmin käytössä toiminnantarkastaja ja sitten myöhemmin vaihdettu tilintarkastajaan?

Mikä on johtanut tällaiseen muutokseen?

Jos taloyhtiöllä on ollut käytössä toiminnantarkastaja koko ajan, niin mikä on ollut syy toiminnantarkastajan jatkuvaan valintaan?

Onko joissakin taloyhtiöissä käytössä useampi tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja?

Onko joissakin taloyhtiöissä käytössä sekä tilintarkastaja että toiminnantarkastaja?

Miten tällaiseen ratkaisuun on päädytty?

Mitä hyötyä tai haittoja näette tällaisessa ratkaisussa?

Valintaa tehdessä mitenkä taloyhtiössä yleensä valinta tapahtuu?