

Saimaan ammattikorkeakoulu  
Liiketalous Lappeenranta  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Laskentatoimi

Henna Kekola

## **Sisäinen valvonta väärinkäytösten estäjänä asunto-osakeyhtiössä tilintarkastuksen näkökul- masta**

## Tiivistelmä

Henna Kekola

Sisäinen valvonta väärinkäytösten estäjänä asunto-osakeyhtiössä tilintarkastuksen näkökulmasta, 42 sivua, 1 liite

Saimaan ammattikorkeakoulu

Liiketalous Lappeenranta

Liiketalouden Koulutus

Laskentatoimi

Opinnäytetyö 2019

Ohjaaja: lehtori Teija Launiainen, Saimaan ammattikorkeakoulu

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia, miten sisäisellä valvonnalla saadaan estettyä väärinkäytöksiä asunto-osakeyhtiöissä. Yleisin väärinkäytöksen havaittaja on tilintarkastaja, joten asiaa tarkasteltiin tilintarkastuksen näkökulmasta. Tutkimuksessa tarkasteltiin sitä, mikä aiheuttaa ja mahdollistaa väärinkäytöksen sekä millä keinoin asunto-osakeyhtiö pystyy parantamaan sisäistä valvontaansa, jotta väärinkäytöstä ei tapahtuisi. Tutkimuksessa tarkasteltiin myös, miten tilintarkastaja voi ottaa väärinkäytöksen riskin paremmin huomioon tilintarkastuksessa.

Tutkimusmenetelmäksi valittiin laadullinen tutkimusmetodi, koska siinä suositaan ihmisiltä saatavaa tietoa. Opinnäytetyössä oli tarkoitus tutkia, miten ihmisten käytöksellä ja toiminnalla saadaan parannusta yhtiön sisäiseen valvontaan. Teoreettisena tutkimusaineistona käytettiin alan kirjallisuutta, artikkeleita, Internet-lähteitä sekä lakeja ja standardeja. Empiiristä tietoa kerättiin haastattelemalla kahta auktorisoitua tilintarkastajaa, joilta saatiin tietoa käytännön kokemuksista.

Opinnäytetyön tutkimustulokseksi saatiin selkeät toimenpiteet ja tehtävät, joiden avulla asunto-osakeyhtiö voi parantaa sisäistä valvontaa. Saatiin myös selvitettyä, miten tilintarkastaja pystyy tilintarkastustoimenpiteillään havainnoimaan väärinkäytökset paremmin. Teoreettinen aineisto tuki empiiristä aineistoa erittäin hyvin, joten saatiin muodostettua luotettavat tutkimustulokset.

Asiasanat: asunto-osakeyhtiö, sisäinen valvonta, väärinkäytös, tilintarkastus

## **Abstract**

Henna Kekola

The Use of Internal Auditing to Prevent Fraud in Housing Corporation from the Perspective of External Auditor, 42 pages, 1 appendix

Saimaa University of Applied Sciences

Business Administration, Lappeenranta

Degree Programme in Business Administration

Specialisation in Accounting

Bachelor's Thesis 2019

Instructor: Ms Teija Launiainen, Senior Lecturer, Saimaa University of Applied Sciences

The purpose of this study was to find out how housing corporation could use internal control to prevent fraud. Usually the finder of such fraud is an external auditor. Therefore, external audit was used as a perspective in the current study. The purpose of the study was to explore what was causing the fraud and how it could be prevented by using internal control. The research also focused on the external auditor's capabilities to take fraud risk control measures better into consideration.

The method of study employed for the thesis was a qualitative research. The focus of the thesis was on finding out how by actions and behaviors, people could make the internal audit better. The theoretical information for the thesis was collected from literature, Internet, articles, laws and standards. The empirical data was collected as interviews from two authorized external auditors.

The results of the study show how to observe internal control better in the housing corporation. The research also provides answers on how external auditor can prevent fraud by paying better attention to control measures. A great fit is found between the theoretical information and the information given by interviewees, which proves the reliability of results.

Keywords: housing corporation, internal control, fraud, external audit

## Sisältö

Lyhenteet .....	5
1 Johdanto .....	6
1.1 Aihe ja tavoitteet .....	6
1.2 Tutkimuskysymykset.....	6
1.3 Teoreettinen viitekehys ja rajaukset.....	7
1.4 Tutkimusmenetelmät.....	8
2 Asunto-osakeyhtiö .....	9
2.1 Yhtiökokous .....	9
2.2 Hallitus .....	10
2.2.1 Hallituksen valvontavastuu.....	10
3 Isännöitsijän rooli asunto-osakeyhtiössä.....	11
3.1 Isännöitsijän valinta .....	12
3.2 Isännöitsijän tehtävät .....	12
3.2.1 Hallinnolliset tehtävät .....	13
3.2.2 Kiinteistön taloushallinnon tehtävät .....	13
3.2.3 Kiinteistön teknisen ja toiminnallisen kunnon ylläpidon tehtävät ...	15
3.3 Isännöitsijän ja hallituksen yhteistyö .....	15
3.4 Isännöitsijän vastuu .....	17
3.5 Eettisyys .....	17
4 Sisäinen valvonta asunto-osakeyhtiössä .....	18
4.1 Toimintaperiaatteet .....	19
4.2 Kontrollit.....	19
4.2.1 Hankintaprosessin kontrollit .....	22
4.2.2 IT-kontrollit .....	22
4.2.3 Kontrollien pettäminen.....	23
4.3 Väärinkäytösten ehkäisy ja havaitseminen .....	24
5 Asunto-osakeyhtiön tilintarkastus .....	26
5.1 Lakisääteinen tilintarkastus.....	27
5.2 Hallinnon tarkastus .....	28
5.3 Kirjanpito ja varainhallinta .....	29
5.4 Tilinpäätös .....	30
5.5 Tilintarkastajan velvollisuudet .....	30
6 Tutkimustulokset.....	31
7 Loppupäätelmät .....	34
7.1 Johtopäätökset .....	34
7.2 Yhteenvedo.....	37
Lähteet.....	40

## Liitteet

Liite 1 Haastattelukysymykset

## Lyhenteet

ISA-standardi

ISA tulee sanoista International Standards of Auditing. ISA-standardit ovat tilintarkastusalan kansainväliset standardit ja ne ohjaavat tilinpäätöksen tilintarkastusta.

Isännöinnin Auktorisointi ISA ry

Isännöinnin auktorisointiyhdistys, joka edistää kehittyvää ja ammattimaista isännöintiä. Se ylläpitää ja kehittää isännöinnin auktorisointijärjestelmää. Se myös auktorisoi isännöitsijöitä ja isännöitsijäyrityksiä ja valvoo heidän toimintaansa.

# 1 Johdanto

## 1.1 Aihe ja tavoitteet

Opinnäytetyön aihe on valittu sen ajankohtaisuuden vuoksi, sillä viime vuosina on ollut paljon esillä isännöitsijöiden tekemät väärinkäytökset ja kavallukset asunto-osakeyhtiöissä. Isännöitsijät ovat pystyneet kavaltamaan ja viemään varoja itselleen suuriakin summia pitkän aikaa kenenkään huomaamatta. Isännöitsijän valvomisen täytyisi tapahtua asunto-osakeyhtiön hallituksen puolesta. Kuitenkaan hallitus ei välttämättä valvo isännöitsijää riittävästi, jolloin väärinkäytöksen tapahtumisen on aiheuttanut sisäisen valvonnan kontrollien pettäminen. Aiheesta ei ole tehty aikaisempaa tutkimusta, joten tutkimuksen oletetaan olevan hyödyllinen ja tuovan käytännöllistä ja teoreettista tietoa aiheesta.

Tutkimuksen tavoitteena on tutkia asunto-osakeyhtiön sisäistä valvontaa ja sisäisen valvonnan kontroleja sekä sitä, mihin kontroleihin olisi hyvä kiinnittää erityisesti huomiota. Tutkimuksen aiheena on myös isännöitsijän rooli asunto-osakeyhtiössä. Tutkitaan missä tapauksessa sisäinen valvonta on mahdollisesti puutteellista ja väärinkäytös pääsee tapahtumaan. Isännöitsijällä on useita tehtäviä asunto-osakeyhtiössä, joten tutkitaan mitä lakisääteisiä vaatimuksia niihin liittyy. Tilintarkastus on oleellinen osa yhtiön taloudellisen tiedon oikeellisuuden varmentamisessa, joten tutkitaan tilintarkastajan roolia väärinkäytösten ehkäisemisessä. Tarkastellaan myös, kuinka paljon on tilintarkastajan ja kuinka paljon on hallituksen vastuulla ehkäistä ja havaita väärinkäytöksiä. Lopuksi tarkastellaan, kuinka tilintarkastaja voi paremmin havaita mahdolliset väärinkäytökset.

## 1.2 Tutkimuskysymykset

Tutkimuksen aiheena on asunto-osakeyhtiön isännöitsijän väärinkäytökset sekä se, miten sisäisellä valvonnalla niitä voisi ehkäistä ja estää. Tilintarkastuksen ollessa keskeinen väärinkäytösten havaitsemisessa, on tilintarkastajan huomiot ja toiminta suuri osa tutkimusta. Päättökysymyksiä ovat: Millä keinoin tilintarkastaja voi työssään ottaa huomioon mahdolliset väärinkäytökset ja millä keinoilla hallitus voi parantaa asunto-osakeyhtiön sisäistä valvontaa.

Jotta saadaan vastaukset päätutkimuskysymyksille, on tutkimuksella alakysymyksiä. Ne tarkentavat ja auttavat saamaan vastaukset päätutkimuskysymyksiin. Tutkimuksen alakysymyksiä ovat: mikä on tilintarkastajan rooli väärinkäytösten estämisessä ja mitkä ovat olennaisimmat kontrollit sisäisessä valvonnassa.

Tutkimuksessa on tarkoituksena selvittää, kuinka suuri rooli tilintarkastajalla on väärinkäytösten estämisessä sekä kuinka suuri rooli hallituksella on väärinkäytösten estäjänä. Pystyykö hallitus estämään väärinkäytökset hyvällä sisäisellä valvonnalla ja tilintarkastaja tarkastusmetodeillaan. Millä keinoilla hallitus ja tilintarkastaja voivat parantaa asunto-osakeyhtiön sisäistä valvontaa.

### **1.3 Teoreettinen viitekehys ja rajaukset**

Teoreettinen viitekehys tutkimuksessa on isännöitsijän rooli asunto-osakeyhtiössä sekä asunto-osakeyhtiön sisäinen valvonta ja tilintarkastus. Isännöitsijän roolista asunto-osakeyhtiössä tarkastellaan isännöitsijän valintaprosessia ja työtehtäviä sekä isännöitsijän eettisyyttä ja vastuuta. Sisäisestä valvonnasta tarkastellaan tärkeimpiä kontrolleja asunto-osakeyhtiössä ja sitä, miten sisäisellä valvonnalla voidaan estää ja havaita väärinkäytöksiä niiden avulla. Tilintarkastuksesta tarkastellaan olennaisimpia tarkastuskohteita asunto-osakeyhtiössä. Teoreettista viitekehystä ympäröivät tilintarkastuslaki, asunto-osakeyhtiölaki, kirjanpitolaki sekä ISA-standardit.

Tutkimuksen ulkopuolelle jää toiminnantarkastus, sillä se ei ole auktorisoitua toimintaa eikä sen vuoksi mielenkiintoinen tutkimusta ajatellen. Toiminnantarkastajana voi toimia kuka vain, jolla on riittävä tuntemus taloudellisista ja oikeudellisista asioista, joka tarkoittaa, ettei toiminnantarkastajalla välttämättä ole niin tarkkaa tarkastelua yhtiötä kohtaan kuin tilintarkastajalla. Asiaa tarkastellaan tilintarkastuksen näkökulmasta, joten se on suuri osa tutkimusta. Tilintarkastaja on valittava yhtiöihin, joissa on vähintään 30 osakkeenomistajien hallussa olevaa huoneistoa. Yhtiön ollessa suurempi, väärinkäytöksen havainnointi saattaa olla vaikeampaa. Kuitenkin suuremmissa yhtiöissä on oltava tilintarkastus, jonka vuoksi väärinkäytökset huomataan mahdollisesti helpommin.

## 1.4 Tutkimusmenetelmät

Tutkimus suoritetaan kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena. Tämä tutkimustapa on valittu, koska siinä suositaan ihmisiltä saatavaa tietoa tiedonkeruuvälineenä. Laadullisen tutkimuksen lähtökohtana on kuvata todellista elämää, siksi se sopii erittäin hyvin tähän tutkimukseen, koska tutkimus kohdistuu ihmisten käytökseen ja toimintatapoihin, sekä siihen, miten vääriä toimintatapoja voidaan estää. Kvalitatiivisen tutkimuksen tavoitteena on löytää sekä paljastaa tosiasioita. Kohdejoukko valitaan tarkoituksenmukaisesti eikä satunnaisotoksella, sillä on tärkeää, että tapauksia käsitellään ainutlaatuisina ja aineistoa tulkitaan sen mukaan. (Hirsjärvi ym. 2009, 161-164.)

Laadullisena metodina käytetään teemahaastattelua, sillä aihepiirit ovat tiedossa, mutta haastattelun edetessä voidaan keskustella luontevassa järjestyksessä. Haastattelussa saadaan haastateltavien omat mielipiteet ja kokemukset kuuluviin, ja haastattelun edetessä pystytään paneutumaan haastattelussa erityisesti esiin tuleviin asioihin. Haastattelu on myös erittäin joustava metodi, jolla pystytään selventämään vastauksia tarvittaessa yksityiskohtaisemmiksi. (Hirsjärvi ym. 2009, 208.)

Analysointi tehdään samanaikaisesti aineiston keräämisen kanssa. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa aineiston analysointi ja käsittely aloitetaan varhaisessa vaiheessa, sillä silloin saadaan tehtyä havaintoja jatkuvasti tutkimuksen edetessä. Haastattelut koostuvat mielipiteistä ja kokemuksista, joten havainnointi haastattelun aikana sekä jälkikäteen kuunneltaessa tuo tarpeeksi informaatiota tutkimuksen kannalta. Analyysitapana tässä tutkimuksessa on ymmärtämiseen pyrkivä lähestymistapa, jossa laadullinen analyysi ja päätelmien teko on olennaista. (Hirsjärvi ym. 2009.) Periaatteessa analysointi tehdään kahdessa vaiheessa, joita ovat havaintojen pelkistäminen ja arvoituksen ratkaiseminen. Kuitenkin käytännössä ne linkittyvät vahvasti keskenään yhteen. Havaintoja katsotaan sellaisesta näkökulmasta, joka on teoreettisen viitekehyksen kannalta olennainen. Havainnot yhdenmukaistetaan yhdistäväksi kokonaisuudeksi. Tarkoituksena ei ole kuitenkaan etsiä keskivertoyksilöitä vaan poikkeuksien avulla saadaan arvokasta tietoa siitä, mistä erot johtuvat. Arvoituksen ratkaiseminen eli havaintojen ja vihjeiden tulkinta tuo esille löydetyn tiedon ja aikaisempien tutkimusten ja teorioiden



yhteyden. Johtolankojen avulla saadaan muodostettua tutkimustuloksia. (Alasuu-  
tari 2011, 39-44.)

## **2 Asunto-osakeyhtiö**

Asunto-osakeyhtiö on asunto-osakeyhtiölain mukaan osakeyhtiö, jonka yhtiöjär-  
jestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista ra-  
kennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlaske-  
tusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomis-  
tajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Jokainen osake tuottaa oikeuden  
hallita määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta raken-  
nuksesta tai kiinteistöstä. (Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599, 1 luku 2§.)  
Tärkeää asunto-osakeyhtiössä on osakkeenomistajien yhdenvertaisuus, sillä  
kaikki osakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin mää-  
rätä (Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599, 1 luku 10§).

Asunto-osakeyhtiöitä on yritysmuodoltaan kolmanneksi eniten osakeyhtiön ja yk-  
sityisen elinkeinonharjoittajan jälkeen. Niitä on Suomessa noin 88 000. (Patentti-  
ja rekisterihallitus 2019). Asunto-osakeyhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa  
vaan verotuksellisista syistä saada tulos mahdollisimman lähelle nollaa. Asunto-  
osakeyhtiötä säätelevät asunto-osakeyhtiölaki sekä kirjanpitolaki ja -asetus.

### **2.1 Yhtiökokous**

Asunto-osakeyhtiössä yhtiökokous on ylin päättävä elin. Asunto-osakeyhtiölain  
mukaan varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tili-  
kauden päättymisestä. Kokouksessa on esitettävä tilinpäätös, viiden vuoden kun-  
nossapitosuunnitelma sekä selvitys suoritetuista kunnossapito ja -muutostöistä,  
jotka ovat olleet huomattavia. Kokouksessa on päätettävä tilinpäätöksen vahvis-  
tamisesta, taseen osoittaman voiton käytöstä, vastuuvapaudesta hallituksen jä-  
senille ja isännöitsijälle, talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä, hallituksen  
jäsenten, tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinnasta sekä muista yhtiöjär-  
jestyksen mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista.  
(Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599, 6 luku 1-3§.) Yhtiökokouksesta teh-  
dään kirjallinen yhtiökokouksen pöytäkirja, johon kirjataan päätetyt ja käsitellyt

asiat. Yhtiökokouksen puheenjohtajan on huolehdittava, että se laaditaan ja allekirjoitetaan. Mukaan liitetään ääniluettelo paikalla olevista osakkaista. (Viiala & Rantanen 2015, 25.)

Yhtiökokoukseen saa osallistua jokainen osakas, joka on merkittynä osakeluetteloon (Viiala & Rantanen 2015, 22). Osakkaalla on myös oikeus saada haluamansa asia käsiteltäväksi yhtiökokoukseen, mikäli hän esittää hallitukselle sitä koskevan pyynnön riittävän ajoissa. (Arjasmaa & Kaivanto 2014, 79).

## **2.2 Hallitus**

Hallitus muodostaa yhdessä isännöitsijän kanssa yhtiön johdon. He vastaavat, että yhtiön kiinteistön ja rakennuksien ylläpito on oikealla tasolla. Hallituksen muita tehtäviä ovat yhtiön hallinnon ja muiden toimintojen asianmukainen järjestäminen. Hallituksen tehtävänä on valita ammattitaitoinen isännöitsijä, jolle annetaan hoidettavaksi päivittäiset tehtävät. Tämän vuoksi hallitukselle muodostuu valvontavelvollisuus isännöitsijää kohtaan. Hallituksen on tärkeää tarkastaa isännöitsijän tekemät valmistelut ja täytäntöönpanot. (Arjasmaa & Kaivanto 2010, 36-37.)

Hallitukseen valitaan 3-5 varsinaista jäsentä. Jos jäseniä on vähemmän kuin kolme, täytyy valita varajäsen. Hallitukselle valitaan puheenjohtaja hallituksen kokouksessa. Hallituksen toimikausi on seuraavaan yhtiökokoukseen asti. (Suomen Kiinteistölehti 2017a.)

### **2.2.1 Hallituksen valvontavastuu**

Hallitus valvoo isännöitsijää, jotta väärinkäytöstopauksia ei pääsisi käymään. Isännöitsijän väärinkäytöksille on useita eri ehkäiseviä toimenpiteitä, joita jokaisen taloyhtiön kannattaisi tehdä välttääkseen niitä. Ensinnäkin säännöllisten hallituksen kokousten pitäminen, joissa käydään läpi yhtiön taloudellinen tilanne sekä kaikki keskeneräiset ja valmiit asiat. Kun hallituksen kokoukset pidetään muutaman kerran vuodessa, tuo se hallitukselle varmuutta ja tietoa taloyhtiön asioista. (Takala 2017.)

Tiliotteiden läpikäyminen hallituksen kokouksissa on myös suositeltavaa, jotta hallitus näkee, mihin yrityksen varoja on käytetty ja ovatko laskutukset olleet

aiheellisia (Takala 2017). Hallituksen jäsenet ovat ainoita henkilöitä, jotka tietävät, ovatko menot olleet oikeita ja tarpeellisia. Kirjanpitäjä ja tilintarkastaja eivät välttämättä osaa havaita aiheettomia menoja, mikäli ne periaatteessa voisivat kuulua taloyhtiölle.

Kulujen ajantasaiseen seuraamiseen auttavat sähköiset työkalut. Sieltä näkyvät helposti reaaliajassa laskujen maksut ja kaikki muu rahaliikenne (Takala 2017). Nykyään on paljon toimivia eri vaihtoehtoja sähköiseen taloushallintoon, joten varmasti löytyy sopiva joka yhtiön tarpeisiin. Taloyhtiön tietokannan sähköistymiseen auttaa, kun valitsee sellaisen isännöintitoimiston, joka käyttää sähköisiä ohjelmistoja.

Hallituksen jäsenten taitojen monipuolisuus on eduksi taloyhtiölle. Hallitukseen tarvitaan sekä talouden osaajia että esimerkiksi talotekniikan ja rakennusalan asioita hallitsevia. Kun taloyhtiön hallituksessa on monen eri alan osaajia, on päätöksenteko luotettavampaa ja taloudellisempaa, ja sen ansioista voidaan välttyä isännöitsijän väärinkäytösy yrityksiltä. (Takala 2017.)

### **3 Isännöitsijän rooli asunto-osakeyhtiössä**

Isännöitsijällä on tärkeä rooli asunto-osakeyhtiössä, sillä hän pitää huolta taloyhtiön taloudesta sekä huolehtii, että asumiskustannukset pysyvät kohtuullisina. Isännöitsijä huolehtii myös taloyhtiön päätösten lainmukaisuudesta ja oikea-aikaisuudesta. (Kiinteistöalan kustannus Oy 2018, 12.) Periaatteessa isännöitsijä hoitaa kaikki päivittäiset tehtävät ja takaa, että osakkailla on kaikki asunto-osakeyhtiöön liittyvät asiat kunnossa. Yhtiön johdolla on velvollisuus toimia yhtiön edun mukaisesti ja kohdella kaikkia tasapuolisesti. Isännöitsijä kuuluu yhtiön johtoon ja on näin velvollinen hoitamaan työnsä huolellisesti ja noudattamaan osakkaiden yhdenvertaisuuden periaatetta. (Arjasmaa & Kaivanto 2014, 52.)

Asunto-osakeyhtiöllä tulee olla isännöitsijä, jos niin on merkitty yhtiöjärjestykseen tai jos yhtiökokous siten päättää (Viiala & Rantanen 2015, 43). Isännöitsijä hoitaa, että kaikki taloyhtiön asiat tulee tehtyä sekä valmistelee hallituksen kokoukset. Isännöitsijän täytyy tuntea päätöksentekojärjestelmä onnistuakseen asioiden hoidossa. (Viiala & Rantanen 2015, 11-13.)

### **3.1 Isännöitsijän valinta**

Isännöitsijän valitsee taloyhtiön hallitus. Hallituksen täytyy valita pätevä isännöitsijä, joka on soveltuva hoitamaan hänelle osoitettuja tehtäviä. Isännöitsijäksi voidaan valita luonnollinen henkilö tai rekisteröity yhteisö. Jos valitaan rekisteröity yhteisö, täytyy yhteisön ilmoittaa päävastuullinen isännöitsijä asunto-osakeyhtiölle. (Arjasmaa & Kaivanto 2014, 57.)

Isännöitsijää valittaessa on kannattavaa ja suositeltavaa valita auktorisoitu ISA-yritys. Silloin isännöitsijä on käynyt vähintään isännöitsijän ammattitutkinnon, joka takaa isännöitsijän ammattitaidon. ISA-auktorisoitua yritystä valvotaan ISA-järjestelmän toimesta, joka takaa luotettavuuden. Koulutus ja valvonta takaavat osaavan ja luotettavan isännöitsijän. (Arjasmaa & Kaivanto 2014, 61.)

Kun isännöitsijä on valittu, tehdään kirjallinen sopimus. Sopimuksessa määritellään isännöitsijän tehtävät sekä palveluiden hinnoittelu. Kirjallinen sopimus takaa sovittujen tehtävien ja hinnoittelun luotettavuuden. Hallituksen kannattaa tiedottaa hyvin osakkaita, asukkaita sekä vuokralaisia isännöintisopimuksen sisällöstä. Se tuo lisää luottoa taloyhtiön johtoon, sillä läpinäkyvä toiminta ja hyvä tiedonkulku lisäävät luottamusta. Hallituksen on hyvä myös käydä isännöintisopimus vuosittain läpi, sillä hallitus saattaa vaihtua vuosittain. Hallituksen tehtävänä on kuitenkin valvoa isännöitsijää, jolloin siihen liittyviä asioita on tärkeä tarkastella. (Suomen kiinteistöliitto ry ym. 2016, 54.)

### **3.2 Isännöitsijän tehtävät**

Ulkopuoliselle henkilölle saattaa näyttää siltä, että isännöitsijän tehtävät eivät ole kovin laajat. Kuitenkin kaiken näkyvän työn lisäksi löytyy paljon taustatyötä sekä asiantuntijatyötä. Isännöitsijän tehtäviin kuuluu monia asioita, jotka mahdollistavat, että taloyhtiön toiminta on vaaditun ja halutun mukaista. Isännöitsijä hankkii palveluita, tuo lainsäädännön osaamista, palvelee asiakkaita sekä osaa pitkäjänteisen strategisen suunnittelun. (Isännöintiliitto 2017.)

Jotta isännöitsijään voidaan luottaa, täytyy hänen työskennellä eettisten ohjeiden ja sopimuksen mukaan. Hänen täytyy myös aina ajaa yhtiön etua sekä toimia jäävittävästi. Isännöitsijä hoitaa paljon päivittäisiä asioita, mutta kuitenkin

tarvitsee hallitukselta luvan toimenpiteisiin, eikä voi toimia oman päätöksensä varassa. (Arjasmaa & Kaivanto 2014, 53.)

Isännöitsijän tehtävänä on hoitaa asunto-osakeyhtiön päivittäistä hallintoa, muun muassa huolehtimalla kiinteistön ja rakennuksen ylläpidosta. Hän myös huolehtii, että kirjanpito ja varainhallinta on hoidettu lainmukaisesti ja luotettavalla tavalla. Isännöitsijän tehtäviin kuuluu taloyhtiön hallinnon, kiinteistön taloushallinnon sekä kiinteistön teknisen ja toiminnallisen kunnon ylläpidon tehtäviä. (Arjasmaa & Kaivanto 2014 52,55.)

### **3.2.1 Hallinnolliset tehtävät**

Kokoukset, sopimusasiat sekä kiinteistön työntekijöiden työsuhdeasiat kuuluvat isännöitsijälle. Ilmoitusvelvollisuudet sekä turvallisuus- ja vakuutusasiat hoitaa isännöitsijä. (Arjasmaa & Kaivanto 2014, 55.)

Isännöitsijä esittelee kokouksissa käsiteltävät asiat sekä mahdollisesti toimii sihteerinä. Isännöitsijällä on tiedonantovelvollisuus kokouksissa, mikä tarkoittaa sitä, että isännöitsijän täytyy selventää lisää kokouksessa käytäviä asioita niin pyydettyä. Jos asiaan ei löydy tietämystä kokouksessa, voi isännöitsijä antaa vastauksen kahden viikon kuluessa. (Kiinteistöalan Kustannus Oy 2018, 161-166.)

Taloyhtiöllä on oltava riittävä vakuutusturva, sillä yllättävät ja ennakoimattomat tapahtumat voivat vaikuttaa olennaisesti huoneistojen, rakennuksen tai kiinteistön arvoon. Hallituksen ja isännöitsijän on myös huolehdittava, että vakuutukset ovat ajantasaiset. Vakuutuksissa tulee huomioida hallituksen jäsenten vastuuvakuustarve. Osakkaille ja asukkaille kannattaa tiedottaa riskienhallinnan periaatteista. Pelastussuunnitelman sisältö sekä yhtiön vakuutusturvan kattavuus ovat tärkeää tietoa osakkaille ja asukkaille. (Suomen kiinteistöliitto ym. 2016, 65-68.)

### **3.2.2 Kiinteistön taloushallinnon tehtävät**

Taloyhtiön talousasioiden hoitoa ja järjestämistä määrittää lainsäädäntö, jonka vuoksi taloudenhoito tulisi olla hoidettuna asiallisesti (Suomen Kiinteistölehti 2017b). Taloushallinnon tehtäviin kuuluu kirjanpidon hoitaminen sekä

talousarvion ja tilinpäätöksen laatiminen. Tehtävänä on myös hoitaa talous-, toiminta- ja verosuunnittelu. (Arjasmaa & Kaivanto 2014, 55.)

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimiseen sekä kirjanpidon pitämiseen liittyy kirjanpitolaki, osakeyhtiölaki sekä asunto-osakeyhtiölaki. Lähes kaikki asunto-osakeyhtiöt ovat pien- tai mikroyrityksiä, joten ne noudattavat asetusta pien- ja mikroyrityksistä. Asetus pien- ja mikroyrityksistä ei sisällä niin laajoja vaatimuksia toimintakertomuksen laatimisvelvollisuudesta ja liitetietojen sisältövaatimuksista kuin osakeyhtiölaki. (Kiinteistöalan Kustannus Oy 2018, 286-299.)

Isännöitsijä valmistelee hallitukselle talousarvion, joka esittää sen yhtiökokoukselle vahvistettavaksi. Talousarviossa näkyvät arvioidut tilikauden tulot ja menot. Sen avulla määritellään yhtiövastikkeiden suuruus. Se on myös keino seurata ja verrata arvioita toteutuneisiin tuottoihin ja kuluihin. Talousarviota ei säätele mikään säädös. (Suomen Kiinteistölehti 2017b.)

On monia tapoja hoitaa taloyhtiön talous- ja toimintasuunnittelu, jonka vuoksi on hyödyllistä laatia kiinteistöstrategia. Kiinteistöstrategia sisältää taloyhtiön nykytilan kartoituksen sekä tavoitteet viiden tai kymmenen vuoden päähän sen mukaan, millainen taloyhtiön halutaan olevan. Tavoitteiden ollessa selvillä selvitetään vielä toimenpiteet, miten päästään määriteltyyn lopputulokseen. Kiinteistöstrategia hyväksytään yhtiökokouksessa. Valmis strategia ohjaa hallitusta ja isännöitsijää toimimaan jatkossa sen mukaan. (Suomen Kiinteistölehti 2017b.)

Rahoitussuunnitelmalla saadaan pohja vastikekehitykselle ja huomioidaan taloudenpitoa järkevästi sekä varaudutaan tuleviin ja suunniteltuihin kunnossapito- ja korjaustöihin. Yleisesti rahoitussuunnitelma laaditaan vähintään viidelle vuodelle, mikä varmistaa kiinteistöstrategian taloudelliset toteutumisedellytykset. (Suomen Kiinteistölehti 2017b.)

Verosuunnittelua täytyy tehdä, sillä asunto-osakeyhtiössä pyritään nollatulokseen. Asunto-osakeyhtiö ei ole voittoa tavoitteleva yhtiö, jolloin sen ei ole järkevää maksaa veroja turhaan. Tuloksen- ja tappiontasausmahdollisuutta käytetään hyväksi, jotta vältetään verot. (Suomen Kiinteistölehti 2017b.)

### **3.2.3 Kiinteistön teknisen ja toiminnallisen kunnan ylläpidon tehtävät**

Isännöitsijällä on myös tehtävänä korjaus- ja perusparannushankkeisiin sekä huoneistojen kunnossapitotöihin liittyvät tehtävät. Huoltokirja, ylläpitotaso, kiinteistöhoitotehtävien järjestäminen sekä kiinteistön ja rakennusten kunnossapito kuuluvat kaikki isännöitsijän tehtäviin. (Arjasmaa & Kaivanto 2014, 55.)

Teknisen nykytilan selvitys auttaa asunto-osakeyhtiötä hallitsemaan taloutta sekä helpottaa strategian laatimista. Se on myös tärkeää turvallisuudelle ja kustannustehokkaalle asumiselle sekä tuo lisää viihtyvyyttä. (Suomen kiinteistölehti 2017b.) Kiinteistön nykytila saadaan arvioitua kuntotutkimuksen ja kuntoarvion avulla, joiden perusteella saadaan tehtyä kiinteistön kunnossapitosuunnitelma. Kiinteistöstrategiasta selviää, millaista kiinteistönpidon tulisi olla ja onko tavoitteena parantaa kiinteistön ylläpidon tasoa vai säilyttää nykyinen. (Kiinteistöalan Kustannus Oy 2018, 520.)

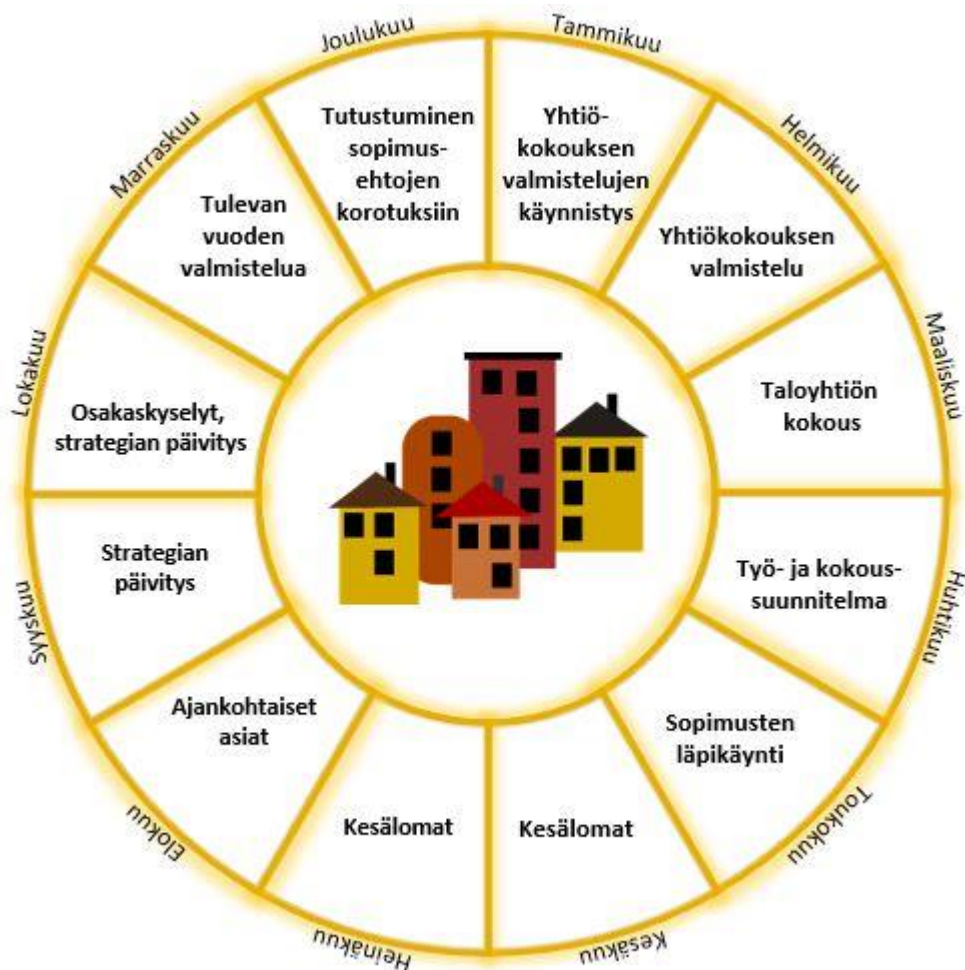
Huoltokirja sisältää kiinteistön elinkaartilouden perusteet ja kiinteistön hoitoon, huoltoon ja kunnossapitoon liittyvät lähtötiedot ja tavoitteet sekä tehtävät ja ohjeet. Huoltokirja on hyvin laadittuna hyödyllinen, sillä kaikki tieto on helposti ja nopeasti saatavissa samasta paikasta sekä se on ajantasaista ja käyttökelpoista. Kunnostus- ja huoltotöiden suunnittelu myös helpottuu, eikä tule yllätyksellisiä korjauksia vastaan. Huoltokirja on pakollinen kiinteistöille, jotka ovat valmistuneet vuonna 2000 tai sen jälkeen. (Kiinteistöalan Kustannus Oy 2018, 404-405)

### **3.3 Isännöitsijän ja hallituksen yhteistyö**

Hallituksen ja isännöitsijän on panostettava hyvään yhteistyöhön, sillä he vastaavat yhdessä taloyhtiön asioiden hoidosta. Määrittelemällä selkeät tehtävät ja roolit he varmistavat tavoitteiden mukaisen toiminnan. Toimiva yhteistyö luo vakiintuneet menettelytavat, joka taas parantaa hallitustyöskentelyn tehokkuutta sekä keskinäistä luottamusta. Ennakoitavuutta parantaa taloyhtiön vuosikello, johon sisällytetään myös yhteydenpito hallituksen ja isännöitsijän välillä. (Suomen Kiinteistöliitto ry ym. 2016, 57-58.)

Vuosikello on havainnollinen kuva taloyhtiön vuoden tapahtumista, jonka avulla hallitus ja isännöitsijä suunnittelevat seuraavaa vuotta. Se on hyödyllistä

tarkastaa säännöllisesti sekä aina tarvittaessa päivittää. Vuosikello on myös hyvä lähettää osakkaille, jotta hekin ovat selvillä, milloin mitäkin tapahtuu. (Suomen Kiinteistölehti 2017c) Kuvassa 1 on esiteltynä esimerkki vuosikellosta, joka sisältää taloyhtiön vuoden tapahtumat.



Kuva 1 Taloyhtiön vuosikello (Suomen Kiinteistölehti 2017c)

Tammi- ja helmikuun aikana hallitus valmistelee yhtiökokouksen kokousasiat, tilinpäätösasiakirjat ja muut tarvittavat asiakirjat. Kevään aikana pidetään yhtiökokous, esimerkiksi maaliskuussa olisi suositusten mukaan hyvä pitää yhtiökokous. Yhtiökokouksessa valitaan seuraavan kauden hallitus, ja sen työskentelyä varten tehdään työ- ja kokoussuunnitelma sekä työjärjestys. Toukokuussa tarkastetaan merkittävimmät sopimukset, sillä ne ovat uusia uudelle hallitukselle. Kesä- ja heinäkuussa hallituksella on kesälomat, joten tapahtumia ei silloin ole. Syksyllä hallitus käy läpi ajankohtaiset asiat sekä päivittävät taloyhtiön strategiaa yhdessä



isännöitsijän kanssa. Loppuvuodesta aloitetaan tulevan vuoden valmistelu ja tutustuminen sopimusehtojen korotuksiin sekä vahvistetaan seuraavan vuoden korjausohjelman vahvistus. (Suomen Kiinteistölehti 2017c.)

### **3.4 Isännöitsijän vastuu**

Isännöitsijä toimii yhtiön edustajana hallituksen kanssa. Päivittäisissä hallinnon tehtävissä isännöitsijällä on oikeus edustaa yhtiötä itsenäisesti. Hallitus ja isännöitsijä sopivat vastuista ja työnjaosta isännöintisopimuksessa, jonka mukaan määräytyy työnjako hallituksen ja isännöitsijän välillä. (Arjasmaa & Kaivanto 2014, 66.)

Aiheuttaessaan vahinkoa tai rikkomalla isännöitsijälle asetettua huolellisuusvelvoitetta, täytyy isännöitsijän korvata aiheuttamansa vahinko. Korvausvelvollinen isännöitsijä on myös, jos hän rikkoo yhtiöjärjestystä tai asunto-osakeyhtiölakia tahallaan tai hän on aiheuttanut huolimattomuudellaan vahinkoa osakkaalle tai yhtiölle. Korvausvaateesta päättää yhtiökokous. (Viiala & Rantanen 2015, 46.)

### **3.5 Eettisyys**

Isännöitsijä on velvoitettu noudattamaan isännöinnin eettisiä ohjeita. Eettiset ohjeet tuovat pohjan yhteistyölle asunto-osakeyhtiön ja isännöitsijän välillä sekä korostavat avoimuutta. Ohjeissa korostetaan myös tasapuolisuutta, huolellista toimintaa sekä myönteistä suhtautumista viestintää kohtaan. Tärkeänä pidetään, että isännöitsijä ottaa vain sellaisia toimeksiantoja, jotka vastaavat omia kykyjä ja resursseja. Hänen on myös huolehdittava oman ammattitaidon ylläpitämisestä sekä kehittämisestä. Lainsäädäntö täytyy tuntea sekä tiedostaa vastuunsa ja noudattaa vaitiolovelvollisuutta kaiken luottamuksellisen tiedon kanssa. (ISA ym. 2011.)

Hyvän isännöintitavan mukaan täytyy kertoa hinnoitteluperusteista ja palveluista selkeästi. Tehokkaan energian ja materiaalin edistäminen ja harmaan talouden torjuminen on myös tärkeää isännöitsijälle. Isännöinnin arvostuksen ylläpitäminen ja kehittäminen on osa eettisiä ohjeita. (ISA ym. 2011.)

Isännöitsijän hoitaessa tehtäviään on hänen oltava esteetön. Jos isännöitsijällä on odotettavissa mahdollista ristiriitaa tai etua taloyhtiöön liittyvässä asiassa, ei

hän saa valmistella eikä käsitellä sitä, eikä myöskään olla mukana päätöksenteossa. Isännöitsijän ollessa mukana kyseisessä tilanteessa, vaarantaa isännöitsijä taloyhtiön ja osakkaiden yhteisen edun toteutumista. Se myös luo epäluotettavuutta taloyhtiön hallintoa kohtaan sekä lisää riskin oman henkilökohtaisen edun ajamisesta taloyhtiön asioiden hoidossa. (Suomen kiinteistöliitto ry ym. 2016, 60-61.)

#### **4 Sisäinen valvonta asunto-osakeyhtiössä**

Sisäisen valvonnan avulla tuotetaan kohtuullinen varmuus lakien ja vaatimusten noudattamisesta sekä raportoinnin ja yhtiön toimintojen toimimisesta tavoitteiden mukaisesti. Yhtiön toimintojen tavoitteena on tehokkuus sekä varojen suojaaminen menetyksiltä ja taloudellinen suoriutuminen. Raportoinnin tavoitteena on olla luotettavaa, läpinäkyvää ja ajantasaista. Vaatimustenmukaisuus-tavoitteita ovat vähintään lakien ja säännösten noudattaminen. Kuitenkin yhtiöillä saattaa olla omat tiukemmat vaatimukset tavoitteisiin. (Ratsula 2016b, 14-16.)

Sisäisen valvonnan avulla varmistetaan siitä, että organisaatio toimii sen tavoitteiden mukaisesti. Tavoitteet jaotellaan neljään ryhmään, joita ovat strategiset, toiminnalliset, raportointia koskevat sekä vaatimustenmukaisuutta koskevat toimenpiteet. Strategiset tavoitteet ovat korkean tason tavoitteita, jotka tukevat organisaation toiminta-ajatusta ja ovat sen mukaisia. Toiminnalliset tavoitteet tukevat organisaation voimavarojen taloudellista ja tehokasta käyttöä. Raportointia koskeva tavoite on raportoinnin luotettavuus. Vaatimusten mukaisuutta koskevat tavoitteet liittyvät määräysten ja lakien noudattamiseen. Sisäiseen valvontaan liittyy myös riskienhallinta, jonka avulla voidaan tunnistaa uhkaavia tekijöitä sekä sen avulla arvioida ja hallita niitä. (Sisäiset tarkastajat ry 2017.)

Sisäistä valvontaa ei erikseen määrää mikään oma lainsäädäntö. Kuitenkin esimerkiksi osakeyhtiölaki säättää, että hallituksen on varmistettava kirjanpidon ja varainhoidon lainmukaisuus sekä se, että varainhoito on järjestetty luotettavalla tavalla. (Ratsula 2016b, 31-32.) Yhtiön hallituksen ja toimitusjohtajan vastuulla on, että toiminta on järjestetty lakien ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Tämän saavuttaakseen hallitus määrittelee yhtiön sisäisen valvonnan toimintaperiaatteet sekä seuraa sisäisen valvonnan toimivuutta. (Ratsula 2016b, 43.)

## 4.1 Toimintaperiaatteet

Lähtökohtana yhtiölle tulisi olla, että noudatetaan lakeja ja määräyksiä. Se on minimivaatimus toimintaperiaatteille. Nykyään on myös eettisiä standardeja, jotka ohjaavat yhtiöiden toimintaa. Standardit ovat muodostuneet maineenhallinnan vuoksi, sillä yhtiöt tahtovat antaa entistä paremman kuvan itsestään. Riskien arvioinnissa on hyvä varmistaa, että noudatetaan kaikkia yhtiötä koskevia lakeja ja määräyksiä sekä huomioidaan ne toiminnassa. Lainsäädännössä tapahtuu myös paljon muutoksia, joten niistä täytyy olla tietoinen. (Ratsula 2016a, 68.)

Useasti kuitenkin tilintarkastajalta tulee ehdotuksia sisäisen valvonnan kontrollien parantamiseen, sillä tilintarkastajalla saattaa olla huoli kontrollien oikeanlaisesta toteuttamisesta ja ohjaamisesta. Tilintarkastajan tehtävänä on ohjeistaa asiassa, joka vaikuttaa riskiltä tai vaaralta yhtiön toiminnalle. Yhtiön johdon päätöksenä on miten toteuttaa tilintarkastajan ehdotukset. Suositeltavaa on kuunnella tilintarkastajan ohjeistusta, jotta tulevaisuudessa ei tule lisää virheitä tai väärinkäytöstilanteita puuttuvasta tai vajaasta kontrollista. (Leitch 2008, 3.)

Taloudellisen raportoinnin väärinkäytöstilanteissa yhtiö tai henkilö yrittää harhaanjohtaa taloyhtiötä esittämällä raportoinneissaan vääristeltyjä tietoja tai jättää jotain tietoja kokonaan pois. Jotta yhtiössä olisi mahdollisuus taloudellisen tiedon väärentämiseen, täytyy henkilöllä olla siihen sopiva asema yhtiössä sekä suunnitelmallisuutta, asiantuntijuutta sekä taktikointia. Taloudellisen raportoinnin tyyppillisiä väärinkäytöstilanteita ovat sellaiset, joissa kirjanpitomateriaalia tai sitä tukevaa materiaalia väärennetään tai muutetaan. Väärinkäytöstilanteita ovat myös sellaiset tilanteet, kun tilinpäätös sisältää tahallisesti tehtyjä virheitä ja puutteita, jotka koskevat kirjanpidon tilejä sekä liiketoimia. Taloudellisissa prosesseissa täytyy olla kontrolli, joka on sisäänrakennettu ja estää edellä mainittuja tilanteita. Asunto-osakeyhtiössä osto- ja myyntiprosessi sekä tietohallinto ovat tärkeitä, joten niihin pitää kiinnittää erityistä huomiota. (Ratsula 2016a, 70.)

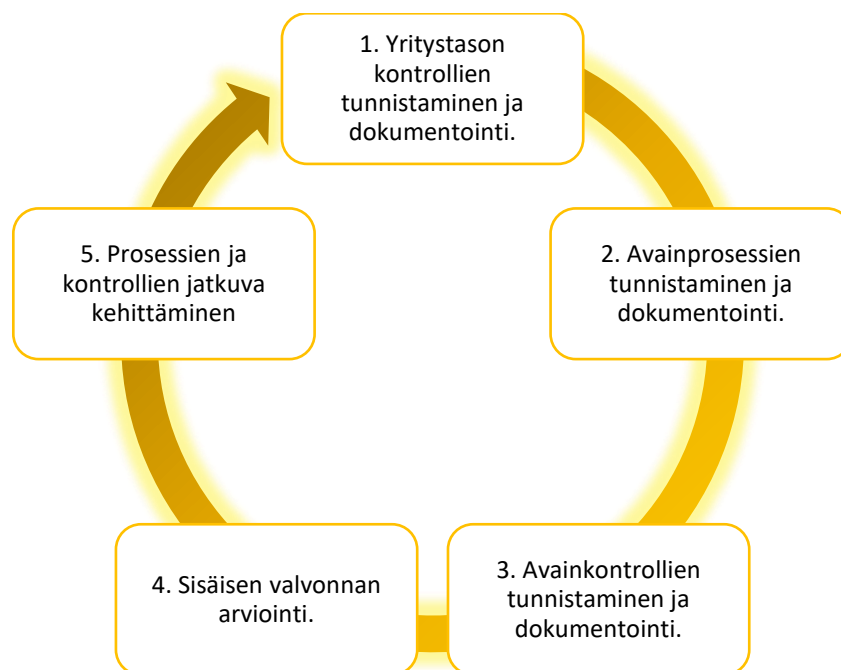
## 4.2 Kontrollit

Kontrolleja on kaikkialla ja kaikissa yhtiöissä. Kontrollointi voi olla jatkuvaa tai tapauskohtaista. Esimerkiksi pankkitilin tarkastaminen on jatkuvaa, kun taas yksittäiset projektit ovat tapauskohtaisia. Kontrollit ovat pakollisia yhtiössä, jotta

saadaan riittävä varmuus yhtiön jatkumiselle ja väärinkäytösten estämiselle. (Leitch 2008, 23.)

Kontrollien avulla saadaan varmuus siitä, että asiat tehdään oikein sekä yhtiön tavoitteiden ja lainsäädännön mukaan. Tuntemalla prosessit, tuovat ne suuremman varmuuden niiden tehokkaasta toiminnasta ja niihin kohdistuvista riskeistä. (Ratsula 2016b, 147.) Listaamalla vain olennaiset riskit ja määrittelemällä kontrollit riskeille eivät auta yhtiötä, ellei yhtiö aktiivisesti ja tehokkaasti käytä kontroleja. Yhtiön on tärkeää olla tietoinen kontrolleista ja siitä, miten se voi hyödyntää niitä mahdollisimman tehokkaasti. (Leitch 2008, 26.)

Asunto-osakeyhtiössä suurin riskitekijä on väärinkäytösrisi. Väärinkäytösrisiä saadaan pienennettyä oikeilla kontrolleilla. Riskiarvioinnilla, tarkastuksella sekä viestinnällä saadaan vaikutettua väärinkäytösrisin hallintaan. Kuvassa 2 on kuvattu sisäisen valvonnan kehitysojektin vaiheet.



Kuva 2 Sisäisen valvonnan kehitysojektin vaiheet (Ratsula 2016b, 148)

Perustan yhtiön sisäiselle valvontajärjestelmälle luovat yritystason kontrollit. Yhtiön hallinto vahvistaa yhtiön riskienhallinnan merkitystä sekä luo valvonnan vastuullisuutta. (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway

Commission 2017, 6.) Asunto-osakeyhtiön kohdalla se tarkoittaa, että hallitukselle on määritelty vastuut suositusten mukaisesti. Hallituksen tehtävänä on päättää muun muassa investoinneista ja strategisista suunnitelmista. Johtoryhmä, eli asunto-osakeyhtiössä yhtiökokous päättää merkittävien asioiden käsittelystä. (Ratsula 2016b, 149.)

Yritystason kontrollien jälkeen tunnistetaan tärkeimmät avainprosessit. Avainprosessit linkittyvät useasti taloudellisen tiedon tuottamiseen. Muita tärkeitä sisäisen valvonnan kontroleja ovat kirjanpitoon ja henkilöstöhallintoon liittyvät kontrollit sekä IT-kontrollit. Avainprosessien löytyminen helpoiten miettimällä, mistä toimintojen ja prosessien virheestä, puutteesta tai väärinkäytöksestä on eniten haittaa yhtiölle. (Ratsula 2016b, 152.) Asunto-osakeyhtiössä tärkeimpiä ovat hankintaprosessin kontrollit sekä IT-kontrollit. Ne ovat eniten alttiita riskille, sillä niiden puutteet ja niihin kohdistuvat väärinkäytökset aiheuttavat eniten haittaa.

Tärkeimpien prosessien tunnistamisen jälkeen tarkastellaan tarkemmin prosessin vaiheita. Tärkeää on määrittää prosessien ja niiden eri vaiheiden tavoitteet, riskit sekä, se millä kontroleilla hallitaan riskejä. (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission 2017, 6). Avainkontroleiksi valitaan sellaiset, jotka tuovat esille yrityksen sisäisen valvonnan tehokkuudesta ja sen hetkisestä tilasta riittävän paljon todisteita. Niiden on tärkeää kattaa merkittävimmät kirjanpitoileihin liittyvät riskit. Tärkeää on myös selvittää kontrollien tavoite, sekä mikä riski niillä pyritään ehkäisemään. (Ratsula 2016b, 152-153.)

Sisäistä valvontaakin täytyy seurata, eli sen toimivuutta, tehokkuutta ja laatua on arvioitava (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission 2017, 6). Sisäisen valvonnan seurannan tarkoituksena on arvioida, kuinka toteutunut toiminta vastaa lainsäädäntöä ja toimintaohjeita. Arvioinnin jälkeen päätetään mahdollisista korjaavista toimenpiteistä, joiden avulla sisäistä valvontaa voidaan parantaa. (Ratsula 2016b, 155-156.)

Jos havaitaan kontrollien olevan tehottomia tai ne eivät ole tavoitteiden mukaisia, täytyy kehittää sisäistä valvontaa. Jotta valvontajärjestelmä olisi toimiva, täytyy kontrollipuutteet korjata, jotta valvontajärjestelmä tehostuu. Prosessien ja

kontrollien jatkuva kehittäminen on tärkeää, jotta valvontajärjestelmä pysyy tehokkaana. (Ratsula 2016b, 170-171.)

#### **4.2.1 Hankintaprosessin kontrollit**

Kaikissa yhtiöissä on kuluja, joten hankintaprosessin kontrollit ovat aina oleellisia. Sisäisen valvonnan hankintatoimi pitäisi nähdä end-to-end-prosessina, eli tunnistettava prosessin kannalta kaikki oleelliset kontrollit sekä kaikki sellaiset, jotka koskettavat järjestelmää, osia ja ihmisiä. (Ratsula 2016b, 173.) Hankintapäätökseen eivät saa vaikuttaa isännöitsijän omat edut, vaan päätös tulisi tehdä taloyhtiön edun mukaisesti. Suositeltavaa on kilpailuttaa hankinta ja pyytää tarjoukset riittävän monelta toimittajalta. (Ratsula 2016b, 177.) Kilpailuttamalla hankinnat saadaan taattua markkinatasoinen hintataso.

Laskut tulisi säilyttää asianmukaisesti samassa paikassa sekä tarkastaa, hyväksyä ja maksaa tehtäviin valtuutettujen henkilöiden toimesta. (Ratsula 2016b, 192.) Asunto-osakeyhtiöissä on yleensä sama henkilö hoitamassa isännöinnin, kirjanpidon sekä maksuliikenteen, joka aiheuttaa vaarallisen työyhdistelmän ja sen myötä väärinkäytösriskin (Ruuska 2018, 31). Tämän vuoksi taloyhtiön hallituksen on valvottava isännöitsijää.

Hankintaprosessin avainkontrollien avulla varmistetaan, että yhtiön varojen käyttö on tavoitteiden mukaista. Analyttisellä tarkastuksella saadaan toteutuneista varojen käytöstä kokonaiskuva, jonka avulla pystytään vertailemaan toteutuneita lukuja budjetoituihin määriin sekä edellisen vuoden lukuihin. Ostovelkojen kiertonopeutta voidaan tarkastella analyttisellä tarkastuksella. Analyttinen tarkastus tuo esille poikkeamat ja muutokset, jonka jälkeen voidaan arvioida poikkeamia ja löytää selitys niihin. (Ratsula 2016b, 191-192.)

#### **4.2.2 IT-kontrollit**

IT-kontrollit ovat suuri osa yhtiön toiminnan hallitsemista ja sen taloudellisen tiedon tuottamista. IT-kontrollit varmistavat IT-ympäristön tehokkuuden, käyttöoikeuksien hallinnan sekä sen, että ne ovat turvattuja ja käyttöoikeuksia valvotaan. Päivitykset IT-ympäristössä ovat oleellisia jatkuvien muutosten vuoksi, sillä teknologia päivittyy nopeasti. Tietojärjestelmäympäristöä ovat yhtiön käyttämät

toimintaperiaatteet ja menettelytavat sekä laitteistot ja käyttöjärjestelmät. (Ratsula 2016b, 240-241.)

Tietojärjestelmäkontrolleilla pyritään varmistamaan tietoturvallisuuteen liittyvien prosessien olemassaolo, henkilöstön roolien ja vastuiden selkeä määrittely sekä IT-sovelluksien hallittu käyttö. Käyttöoikeuksien kontrolloinnilla hallitaan käyttäjien oikeuksia päätteille, ohjelmistoille sekä dataan. Kaikilla ei ole tarvetta päästä muokkaamaan kaikkia tietoja, vaan vain sellaisia, jotka kuuluvat henkilön työtehtäviin. Laajat käyttöoikeudet altistavat mahdollisesti väärinkäytösriskille tai virheisiin, jotka tehdään epähuomiossa. Tärkeää on huomata, onko käyttäjällä oikeus tietojen katselemiseen, niiden muokkaamiseen vai koko järjestelmän ylläpitoon. (Ratsula 2016b, 242.)

Tietojärjestelmiin tehdään jatkuvasti päivityksiä ja muutoksia, jotka täytyy ottaa huomioon. Pienemmässä yrityksessä tosin voidaan tehdä muutokset tarpeen vaatiessa, eikä ole tarvetta systemaattiselle päivitykselle. (Ratsula 2016b, 244.)

#### **4.2.3 Kontrollien pettäminen**

Kontrollien pettäessä väärinkäytös mahdollistuu. Tunnistaminen saattaa olla hie-  
man hankalaa useista syistä. Useasti ihmiset ajattelevat, että väärinkäytös ei ole mahdollista tapahtua juuri heidän työpaikassaan, sillä työympäristö on yleensä turvallinen ja johtajat koetaan osaaviksi ja luotettaviksi. Joissain työpaikoissa väärinkäytöksestä on saattanut olla epäilystä, mutta asiaa ei ole jostain syystä otettu esiin. (Ratsula 2016b, 262.)

Kontrollien pettäminen on usein yhteydessä yhtiössä työympäristön puutteellisiin tekijöihin. Työtehtävien eriyttäminen sekä hyväksyntä- ja päätöksentekoprosessit saattavat olla puutteellisia. Sisäinen valvonta saattaa puuttua kokonaan tai esimerkiksi ei valvota. (Ratsula 2016b, 265.) Asunto-osakeyhtiöitä tarkastellessa kyseessä on isännöitsijän puutteellinen valvominen sekä vaarallinen työyhdistelmä, sillä isännöitsijällä on tilinkäyttöoikeudet ja kirjanpitoon pääsy.

Hallituksen suunnitellessa yhtiön sisäistä valvontaa täytyy ottaa huomioon väärinkäytösriski. Väärinkäytösriski huomioidaan valitsemalla tärkeimmät kontrollit koskemaan väärinkäytöksen ehkäisyä. (Ratsula 2016b, 255.) Sisäisen valvonnan

pelkkä olemassaolo saattaa jo vähentää väärinkäytösriskiä, sillä kun henkilö tietää valvonnasta, houkutus väärinkäytökseen pienenee.

### **4.3 Väärinkäytösten ehkäisy ja havaitseminen**

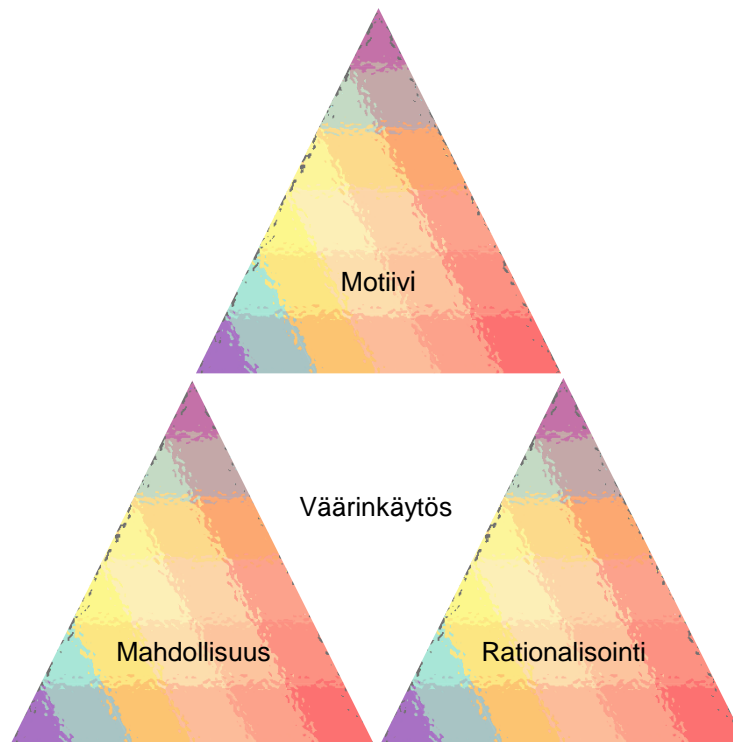
Tuloksellisella sisäisellä valvonnalla saadaan minimoitua väärinkäytösriskiä. Vaikka sisäisen valvonnan tarkoituksena ei ole etsiä väärinkäytöksiä, saadaan sillä ehkäistyä ja tunnistettua epäkohtia ja väärinkäytöksiä. (Ratsula 2016b, 248.)

Väärinkäytös on laitton toiminta, kuten luottamuksen rikkominen, salailu tai petos. Väärinkäytökseen syyllistytään rahan, omaisuuden tai palveluiden toivossa, välttämättömään maksuun tai varmistukseen etuja. Väärinkäytöksen tekijänä voi olla omistaja, johtaja tai työntekijä. Asunto-osakeyhtiöitä tarkastettaessa väärinkäytösriskitekijä on isännöitsijä. Väärinkäytöksen tunnistaa siitä, että se on tahallinen, omaa etua tavoitteleva sekä luottamuksellista asemaa käytetään väärin. Nämä ominaisuudet erottavat väärinkäytöksen ja tahattoman virheen. Ne johtuvat vain tietämättömyydestä, osaamattomuudesta tai huolimattomuudesta. (Ratsula 2016b, 248-249.)

Väärinkäytösten syyt ovat usein taloudellisia, ihminen tekee vaikeissa tilanteissa huonoja päätöksiä. Joskus taustasyitä väärinkäytökselle löytyvät elintavoista. Täytyy ylläpitää menestynyttä mielikuvaa muille ihmisille, vaikka ei menisikään niin hyvin tai riippuvuus jostakin, johon tarvitsee koko ajan lisää rahaa. Syytä löytyy monia, mutta motiivin lisäksi henkilö tarvitsee vielä tilaisuuden sekä perusteltua oikeutuksen itselleen tehdä väärinkäytös. (Ratsula 2016b, 252-253.)

Donald Cressey on esittänyt 1950-luvulla väärinkäytöskolmion. Sillä selitetään, että kaikkien kolmen tekijän on oltava läsnä tilanteessa, jotta henkilö pystyy tekemään väärinkäytöksen. Henkilöllä täytyy olla motiivi, jolla hän perustelee syyn väärin toimimiselle. Mahdollisuus syntyy henkilön asemasta yhtiössä, jolloin hänellä on kyky ja tilaisuus tehdä väärinkäytös. Rationalisoinnilla henkilö perustelee itselleen väärinkäytöksen, minkä takia hän on oikeutettu tekemään väärinkäytöksen. (Ratsula 2016b, 253-254.) Kuvassa 3 on esiteltynä väärinkäytöskolmio.





*Kuva 3 Väärinkäytöskolmio (Ratsula 2016, 254)*

Väärinkäytöskolmio havainnollistaa väärinkäytökseen tarvittavat ominaisuudet. Ilman kaikkia kolmea osa-aluetta, ei henkilö pysty väärinkäytökseen. Väärinkäytöskolmio osoittaa, että väärinkäytöstä ei tehdä hetken mielijohteesta, vaan siihen tarvitaan suunnitelmallisuutta ja harkintaa. Kaikkien osasten pitää olla mukana väärinkäytöstä tehdessä, jotta se tapahtuisi.

Väärinkäytöstä hallitaan kolmella peruselementillä, joita ovat väärinkäytösten ehkäisy, väärinkäytösten tunnistaminen ja toteutuneisiin väärinkäytöksiin vastaaminen. Näiden hallinnassa on johdolla, sisäisellä valvonnalla ja muilla varmennustoiminnoilla tärkeä merkitys asunto-osakeyhtiössä. Väärinkäytösten ehkäisy lähtee siitä, että toimintaympäristöstä luodaan sellainen, että mahdollisuus sekä houkutus väärinkäytöksiin on mahdollisimman pieni. Työtehtävien eriyttäminen ja valtuuksien määrittely ovat tärkeitä ehkäiseviä keinoja, joilla saadaan pienennettyä väärinkäytösriskiä. Tietojärjestelmissä sitä hallitaan rajaamalla käyttöoikeuksia. Tunnistaminen tapahtuu yleensä vihjeen avulla. Erittäin harvoin väärinkäytöksen tekijä kertoo itse tapahtumista. Useasti yhtiöissä ei uskota väärinkäytöksen mahdollisuuteen, joka vaikeuttaa väärinkäytöksen tunnistamista. Ihmisten luotto toisiinsa vaikuttaa siihen hyvin vahvasti. Useasti muutoksen tullessa yhtiöön tai olosuhteisiin väärinkäytös paljastuu. Väärinkäytöksiin vastaamisessa on

tärkeää ymmärtää syyt sen tekemiselle ja se, miten se voidaan tulevaisuudessa estää. Tämän avulla saadaan myös parannettua sisäistä valvontaa. Lisäksi on pohdittava, minkälaista viestintää yhtiössä tarvitaan ja miten sitä voisi kehittää, jotta mitään vastaavaa ei tapahtuisi enää. (Ratsula 2016a, 223-229.)

## **5 Asunto-osakeyhtiön tilintarkastus**

Tilintarkastajan tehtävänä on tarkastaa, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan. Tilinpäätös on laadittava kirjanpitolain ja asunto-osakeyhtiölain mukaan. Tilintarkastus tuo vakuuden tilinpäätöksen totuudenmukaisuudesta sekä varallisuusasemasta tilikauden päättyessä. Tilintarkastuksesta syntyy tilintarkastuskertomus, jossa tilintarkastaja vakuuttaa tilinpäätöksen oikeellisuudesta. (Suomen Kiinteistölehti 2017d.)

Tavoitteena on antaa kohtuullinen varmuus, ettei tilinpäätöksessä ole olennaista virheellisyyttä, joka johtuu virheestä tai väärinkäytöksestä. Kohtuullinen varmuus antaa korkean varmuustason, mutta se ei kuitenkaan ole tae siitä, että virhe löydetään. Virhe on oleellinen, kun se yksin tai yhdessä toisen virheen kanssa vaikuttaa taloudellisiin päätöksiin. (Ratsula 2016b, 92-93)

Väärinkäytösriskiä asunto-osakeyhtiössä saadaan pienennettyä, kun valitaan auktorisoitu tilintarkastaja. Vaikka pienissä yhtiöissä ei tarvita tilintarkastajaa, voi se toimia pelotteena isännöitsijälle. Tämä johtaa siihen, että isännöitsijän ajatukset väärinkäytöksen tekemisestä pienenee, jos sellaisia ajatuksia on ollut. Tietenkään tilintarkastajan ensisijainen tehtävä ei ole pelotteena toimiminen ja väärinkäytösten etsiminen, vaan tarkastaa tilinpäätöksen oikeellisuus. Kuitenkin isännöitsijän väärinkäytösten estämisessä vastuussa on ensisijaisesti taloyhtiön hallitus. Tarkastaessaan asunto-osakeyhtiötä tilintarkastajan on oltava kuitenkin tietoinen mahdollisuudesta väärinkäytökseen. Vaikkakin isännöitsijä vaikuttaisi luotettavalta aikaisemman kokemuksen perusteella, täytyy silti säilyttää ammatillinen skeptisyys. (Ruuska 2018).

## 5.1 Lakisääteinen tilintarkastus

Tilintarkastajan peruseriaatteena on toimia yleisen edun mukaisesti. Tilintarkastajan toimintaa säätelevät eettiset peruseriaatteet sekä hyvä tilintarkastustapa. Tilintarkastajan on oltava rehellinen, objektiivinen, pidettävä ammatillista pätevyyttä ja huolellisuutta yllä sekä säilyttää saamansa tieto luottamuksellisena. Tilintarkastajan on myös käyttäydyttävä ammatillisesti kaikissa tilanteissa, eli hänen on noudatettava määräyksiä ja säädöksiä, jotka koskevat hänen työtään. Tilintarkastajan on tärkeää pysyä riippumattomana tarkastaessaan taloudellista informaatiota, sillä tilintarkastajan antaman lausunnon perusteella tehdään päätöksiä yhtiöissä. (Fraktman 2019, 25-26) Tilintarkastusta säätelee tilintarkastuslaki sekä kansainväliset tilintarkastusalan standardit eli ISA-standardit. (Suomen Tilintarkastajat 2019).

Asunto-osakeyhtiössä tilintarkastajan valitsee yhtiökokous. Tilintarkastajaksi voidaan valita tilintarkastusyhteisö tai tilintarkastaja henkilönä. Jos valitaan tilintarkastaja henkilönä, tulee valita myös varatilintarkastaja. Valittaessa tilintarkastusyhteisö ei tarvita varatilintarkastajaa. (Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599, 9 luku 2-3§.)

Asunto-osakeyhtiöön on valittava tilintarkastaja, jos yhtiön rakennuksessa on vähintään 30 huoneistoa, jotka ovat osakkeenomistajien hallinnassa tai jos kymmenesosa kaikista osakkeista tai kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista vaatii valittavaksi tilintarkastajan varsinaisessa yhtiökokouksessa. Tilintarkastaja on myös valittava tilintarkastuslain 4-6 §:n mukaan. (Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599, 9 luku 5§.)

Tilintarkastuksesta tehdään tilintarkastuskertomus, joka antaa varmuuden ja luottamuksen tilinpäätöksen oikeellisuudesta. Vakiomuotoinen kertomus osoittaa, että yhtiön tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan sekä yhtiö noudattaa lakisääteisiä vaatimuksia. Muun muassa omistajat, rahoittajat ja sijoittajat tarvitsevat luotettavaa tietoa, jotta voivat tehdä päätöksiä. Tilintarkastus on riippumatonta toimintaa, sillä tilintarkastajaa ohjaa tiukat eettiset säännöt. Tilintarkastajan on aina vahvistettava riippumattomuus yhtiötä kohtaan, jotta tilintarkastus on luotettavaa. (Suomen tilintarkastajat 2019.) Jos tilintarkastajalla on jotain vähäistä

huomautettavaa, joka ei vaikuta tilintarkastuskertomukseen, antaa hän tilintarkastuspöytäkirjan. Hallituksen on käsiteltävä pöytäkirja sekä varmistettava, että se on luotettavalla tavalla säilötty. (Tilintarkastuslaki 1141/2015, 3 luku 7§.)

Tarkastuksen teko jakautuu kolmeen osa-alueeseen, joita ovat hallinnon tarkastus, kirjanpidon tarkastus sekä tilinpäätöksen tarkastus. Tarkastusvaiheessa näitä ei erikseen erotella, mutta on tärkeää, että jokainen osa-alue on mukana tarkastuksessa.

## **5.2 Hallinnon tarkastus**

Hallinnon tarkastus on osa muuta tilintarkastustyötä ja sen myötä se on myös laillisuustarkastusta. Hallinnon tarkastuksella pyritään selvittämään, kuinka lainmukaista on johdon toiminta. Tarkastus kohdistuu siihen, kuinka hyvin hallintoelimet ovat noudattaneet päätöksiä sekä yhtiöjärjestystä, yhtiösopimusta ja osakeyhtiölain säännöksiä. Tilintarkastajan tehtävänä on huomata kaikki rikkomukset näitä kohtaan. (Ruuska 2019.)

Hallinnon tarkastuksesta ei ole erikseen säädetty lailla, eikä sille ole standardeja. Tilintarkastuskertomuksessa on kuitenkin mainittava, jos vastuuvollinen yhtiöstä on syyllistynyt vahingonkorvauksesta aiheutuvaan tekoon tai laiminlyöntiin. Kertomuksessa on myös mainittava, jos on rikottu lakia tai yhtiöjärjestystä. Hallinnon tarkastuksessa täytyy siis käydä läpi kaikki tarkastustoimenpiteet, jotka voivat vaikuttaa tilintarkastuskertomukseen. (Horsmanheimo & Steiner 2017, 254-255.)

Tilintarkastajan tehtävänä on varmistaa, että kaikki rekisteri-ilmoitukset on tehty ja päätökset dokumentoitu lain vaatimalla tavalla (Prepula 2019, 45). Yhtiöjärjestys täytyy tarkastaa ja varmistaa, että johto on noudattanut yhtiöjärjestyksen määräyksiä, eikä ole laiminlyönyt niitä. Tilintarkastajan on perehdyttävä johdon päätöksiin, varmistaakseen, että lain vaatimat päätökset on tehty. Hallinnon tarkastuksen tavoitteena on varmistaa, että johto on noudattanut yhdenvertaisuusperiaatetta sekä toiminut huolellisuus- ja lojaliteettivelvoitteen mukaan. (Ruuska 2019.)

Huolellisuusvelvoite aiheuttaa haasteita tilintarkastajalle, sillä hänen täytyy pohdita, milloin johdon toiminta ei ole sellaista, jollaista voitaisiin odottaa huolelliselta henkilöltä sekä mitkä ovat tarkoituksenmukaisuuskysymyksiä. Parhaaseen lopputulokseen päästään, kun tilintarkastajaan ollaan ajoissa yhteydessä hallinnollisiin toimiin ja päätöksiin liittyvistä asioista. (Prepula 2019, 45.)

### **5.3 Kirjanpito ja varainhallinta**

Kirjanpidon tarkastelu kohdistuu siihen, tuottaako kirjanpito oikeaa tietoa tilinpäätöksen laatimista varten sekä onko sitä pidetty kirjanpitolain ja -säännösten mukaisesti. Kirjanpidon kaikki kirjatut liiketapahtumat pitää voida todentaa tositteille ja kirjausketjun täytyy toteutua. Kirjanpidossa kirjausten tulee perustua päivättyyn ja järjestelmällisesti numeroituun tositteeseen, joka on oltava helposti todennettavissa. Liiketapahtuma, tositteen ja kirjauksen välinen yhteys on oltava todennettavissa, jotta saadaan varmistettua niiden aitous. Edellä mainittujen täytyy myös linkittyä pääkirjanpitoon ja sitä kautta tilinpäätökseen. Liitetietojen ja liitetietositteiden väliltä on löydyttävä yhteys. Myös verotukseen ja muille viranomaisille menevät ilmoitukset on oltava todennettavissa kirjausketjun mukaan. (Horsmanheimo & Steiner 2017, 46.)

Lähtökohtaisesti tilintarkastajan on oletettava asiakirjojen olevan oikeita ja aitoja. Jos käy ilmi jotain poikkeuksellista tai epäselvää, voi tilintarkastaja tarkastaa, onko laskut kirjattu oikealle yhtiölle. Samalla kannattaa tarkastaa laskujen aiheellisuus, asianmukainen hyväksyminen sekä maksu oikeaan paikkaan. Jos tulee epäselvyyttä tarkastuksen aikana, täytyy tarkastustoimenpiteitä laajentaa vaadittavalla tavalla. (Ruuska 2018, 31.)

Varainhallinnasta tilintarkastaja lähinnä tarkastaa, täsmääkö osakepääoma kaupparekisteriotteeseen ja onko se maksettu kokonaan. Tarkastuksen kohteena on myös, onko oma pääoma positiivinen. Jos oma pääoma on negatiivinen, täytyy yhtiön tehdä ilmoitus osakepääoman menettämisestä kaupparekisteriin (Patentti- ja rekisterihallitus 2019). Yhtiöllä voi olla myös rakennusrahasto, arvonnkorotusrahasto sekä vapaan oman pääoman rahasto (Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599 10 luku 1§). Näistä pääoman tileistä täytyy kuitenkin olla

yhtiökokouksen päätökset niitä perustettaessa, joten tilintarkastajan on tarkastettava yhtiökokouksen pöytäkirjasta perusteet pääoman tilin perustamiselle.

#### **5.4 Tilinpäätös**

Tilinpäätöksen on sisällettävä tilinpäätöspäivän tase, joka kuvaa sen hetkistä taloudellista asemaa, tuloslaskelma sekä liitetiedot. Rahoituslaskelma pitää olla vain suuryrityksillä sekä yleisen edun kannalta merkittävillä yhteisöillä. Toimintakertomus on tilinpäätökseen liitettävä erillinen asiakirja. (Horsmanheimo & Steiner 2017, 247-248.)

Tilinpäätöksen on annettava oikea ja riittävä kuva yhtiön tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätöksessä periaatteena on olennaisuus, joka on otettava huomioon tilinpäätöstä laadittaessa. Esitettävä asia on olennainen silloin, jos sen pois jättäminen tai väärin ilmoittaminen vaikuttaa oleellisesti päätöksiin. Yksi epäolennainen asia ei ole olennainen, mutta jos niitä on useampia ja ne näin yhdessä vaikuttavat tilinpäätökseen, muodostuu niistä yhdessä olennainen. Liitetiedoissa on oltava tarpeelliset tiedot olennaisuuteen liittyen. (Kirjanpitolaki 30.12.1997/1336,3 luku 2-2a§.)

Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös ja toimintakertomus on tehtävä kirjanpitolain ja asunto-osakeyhtiölain mukaan. Asunto-osakeyhtiössä on aina tehtävä toimintakertomus. Toimintakertomuksen pitää sisältää tiedot pääomalainoista, pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä, olennaisista tapahtumista tilikauden aikana ja tilikauden päättymisen jälkeen, tiedot talousarvion toteutumisesta, arvio tulevasta kehityksestä sekä hallituksen esitys yhtiön voiton käytöstä. (Asunto-osakeyhtiölaki 30.12.1997/1336, 1 luku 3-5§.)

#### **5.5 Tilintarkastajan velvollisuudet**

Tilintarkastajan velvollisuutena on hankkia riittävä varmuus siitä, ettei tilinpäätöksestä löydy oleellista virheellisyyttä, joka johtuu virheestä tai väärinkäytöksestä. Tilintarkastajan on tiedusteltava yhtiön johdolta riskiarviota mahdollisesta väärinkäytöksestä, jonka vuoksi tilinpäätös saattaa olla olennaisesti virheellinen. Täytyy lisäksi tiedustella minkä tyyppisiä sekä kuinka laajoja arviot ovat. Johto pystyy helposti manipuloimaan kirjanpitoaineistoa ja sen myötä tekemään

tilinpäätöksen, joka ei ole oikein laadittu. Johdon on helppo ohittaa kontrollit väärinkäytösmielessä, joten kyseinen riski löytyy kaikista yhtiöistä. Tämän vuoksi tilintarkastajan on tarkistettava tarkastusprosessinsa aikana tilikauden lopussa suoraan pääkirjaan tehtyjen oikaisujen asianmukaisuutta. (ISA 240.)

Johdolta pyydetään vahvistusilmoituskirje, jossa he hyväksyvät väärinkäytöksen ehkäisemisen vastuunsa ja sisäisen valvonnan suunnittelun havaitsemisen (ISA 240). Vahvistusilmoituskirjeessä johto vahvistaa laatineensa tilinpäätöksen tilinpäätösnormiston mukaisesti ja että on antanut tilintarkastajalle kaikki tarvittavat tiedot tilintarkastusta varten. Vahvistusilmoituskirjeen allekirjoittaa yhtiön toimitusjohtaja, asunto-osakeyhtiössä isännöitsijä.

## **6 Tutkimustulokset**

Tutkimusta varten haastateltiin kahta auktorisoitua tilintarkastajaa. Haastatteluilla saatiin empiiristä aineistoa ja käytännön kokemuksia tutkimukseen. Haastateltavat valittiin heidän pitkän kokemuksensa ja osaamisensa perusteella. Haastateltavien määräksi valikoitui kaksi, sillä kyseisistä haastatteluista saatiin riittävän paljon tietoa tutkimukseen. Vastaukset haastattelukysymyksiin olivat melko samansuuntaisia ja kattavia, joten ei koettu tarpeelliseksi lähteä laajentamaan otosta. Molemmat haastateltavat ovat valmistuneet kauppatieteiden maistereiksi, mikä tutkinto on yleinen vaatimus auktorisoidulle tilintarkastajalle. Molemmat haastateltavat ovat työskennelleet yli kymmenen vuotta tilintarkastusyhteisössä, joten heillä on paljon kokemusta tilintarkastusalalta. Pitkäaikainen työkokemus tuo syvää tietämystä tilintarkastustyöstä ja paljon käytännön kokemuksia, jonka vuoksi he sopivat erittäin hyvin haastateltaviksi tähän tutkimukseen. Haastattelukysymykset löytyvät liitteestä 1.

Haastateltaessa tuli esille, että tilintarkastaja ei niinkään toimi väärinkäytösten estäjänä, vaan vain jälkikäteen havainnoivana osapuolena. Kuitenkin tilintarkastajaa pidetään niin sanotusti pelotteena, koska tiedetään, että joku käy jälkikäteen läpi tilinpäätöksen, jolloin kiinnijäämisen riski suurenee. Ensisijainen vastuu isännöitsijän valvomisessa on taloyhtiön hallituksella. Kuitenkaan kokemuksen mukaan hallitus ei välttämättä valvo isännöitsijää paljon, sillä isännöitsijän osaamiseen luotetaan niin paljon, että hallituksella ei ole epäilystä mistään

virheellisyydestä. Hallituksessa ei myöskään useasti ole taloushallintoa osaavia ihmisiä, jolloin heidän ymmärryksensä ei välttämättä riitä isännöitsijän valvomiinseen lain näkökulmasta. Tilintarkastajalle asti harvoin näkynyt, että hallitus olisi käyttänyt aikaa kirjanpitomateriaalin tai tositteiden tarkasteluun.

Tilintarkastus lähtee siitä liikkeelle, että tilintarkastajan täytyy tunnistaa riskit. Pelkästään jo standardit velvoittavat tilintarkastajan tunnistamaan riskit. Asunto-osa-  
keyhtiöissä on aina väärinkäytösriski koskien isännöitsijän väärinkäytöstä, sillä riskinä on, että johto ohittaa kontrollit. Täytyy tunnistaa missä tilinpäätöserässä väärinkäytös näkyy ja vaikuttaa. Sen pohjalta voidaan suunnitella tarkastustoimenpiteet, jotta voidaan vastata riskiin. Muistiotositteista ja pankkitapahtumista on tärkeä tarkastaa, onko niissä jotakin epämääräistä tai poikkeavaa. Jos niissä havaitaan jotain poikkeavaa, täytyy ne täsmäyttää pääkirjanpidon credit- ja debittiliotteeseen, jotta tapahtumat ovat samat.

Asunto-osa-  
keyhtiön hallinnosta löytyy useasti epäselvyyksiä ja unohduksia, mutta ei kuitenkaan väärinkäytösmielessä. Myöskään vastikkeissa ei ole suurempaa väärinkäytösriskiä, sillä isännöitsijä ei hyötyisi siitä paljon. Osakkaat ovat tietoisia maksamistaan vastikkeista, sillä ne ovat tärkein ja näkyvin osa asunto-osa-  
keyhtiöstä osakkaille. Osakkaiden on helppo seurata vastikkeita, sillä heillä on tieto päätetyistä vastikehinnoista. Vastikkeissa on kuitenkin useasti tahattomia virheitä, etenkin jos vastikelajeja on useampia. Kuitenkin tilintarkastuksessa nekin tulevat esille, jos ne on väärin laskettu. Vastikkeiden tarkastuksella saadaan varmuus osakkaiden yhdenvertaisuudesta. Etenkin jos vastikkeet ovat määräytyneet eri jyvityksien mukaan, saattaa yhteissumma täsmätä, mutta se ei ole oikein laskettu osakelajikohtaisesti. Silloin se ei ole yhdenvertainen osakkaita kohtaan.

Väärinkäytöksen tapahtuessa sisäisen valvonnan kontrolli on pettänyt tai kontrollia ei ole ollut ollenkaan. Yleisin kontrollin pettäminen on, ettei hallitus ole tarkastanut tositteita. Hallituksen täytyisi tarkastaa pankkitilitapahtumat, jotta se näkee mihin ja miten varoja on käytetty. Useasti hallitus ei kuitenkaan näin tee. Jotta väärinkäytöstä ei pääsisi tapahtumaan, täytyisi hallituksen puheenjohtajan hyväksyä tositteet sekä seurata rahaliikennettä. Hallituksen tehtävänä on valvoa



toimintaa, joten niiden konkreettinen seuraaminen on tärkeää. Kuitenkaan suurin osa hallituksista ei näin tee.

Jotta tilintarkastaja voi tunnistaa väärinkäytöksen, täytyisi riskien tunnistamisessa olla tarkka. Oikeasti tunnistaisi ja tiedostaisi, että väärinkäytöksiä on olemassa ja riski siihen on olemassa. Täytyy ottaa huomioon, että kaikki ihmiset eivät välttämättä ole luotettavia. Konkreettisesti miettii mistä ja miten väärinkäyttö voi tapahtua ja mihin tase-erään se kohdistuu. Kokonaisuudessaan riskien tunnistus ja määrittäminen sekä toimenpiteiden suunnittelu on tärkeää, sillä jos riski jää huomioimatta jo suunniteltaessa, ei väärinkäytöstä löydy kuin vain vahingossa. Hyvä tapa on miettiä, miten itse sen tekisi sekä miten sitä yrittäisi peitellä. Pitää muistaa myös toteuttaa tarkastus niin kuin on suunnitellut. Hyvä suunnitelma ei paljoa auta, jos sitä ei toteuta myös hyvin. Jos tarkastuksen aikana tilintarkastaja löytää jotain poikkeuksellista ja kysyy siitä isännöitsijältä, on siitä saatava tosittelu ja riittävä evidenssi. Riittävä evidenssi on tiliote tai kuitti. Tärkeää on saada evidenssi, eikä vain luottaa isännöitsijän sanalliseen selvitykseen. Useasti isännöitsijä on tuttu tarkastajalle, mutta silti pitää hoitaa evidenssin saaminen loppuun asti tositteluille.

Haastatteluista tuli esille, ettei väärinkäytötapauksia ole ollut paljon tai ainakaan niitä ei ole tullut esille. Yksi suurempi tapaus on ollut toisella tilintarkastajalla, jossa yksi henkilö oli vienyt varoja monelta taloyhtiöltä eri keinoin. Hän oli tehnyt fiktiivistä laskutusta, aiheetonta projektilaskutusta sekä kirjannut taloyhtiölle saamia isännöintiyritykseltä, jotka olivat jääneet pidemmäksi aikaa saamisiin. Tilintarkastajalta oli tullut huomautuksia tilintarkastuskertomuksiin, mutta isännöitsijä oli väärentänyt nekin, jotta hallitus ei näkisi huomautuksia. Tapausesimerkin vuoksi on tärkeää tarkastaa isännöitsijäyhtiöiden veloitus ja se perustuvatko ne sopimukseen ja onko ylimääräisiä projektiveloituksia. Taloyhtiöillä ei myöskään yleisesti ole paljon saamia, joten jos niitä alkaa kertymään, täytyy ehdottomasti tarkastaa, ovatko ne aiheellisia.

Molemmat tilintarkastajat ovat yleisesti kokeneet asunto-osakeyhtiön dokumentaation luotettavaksi sekä tarvittavat tosittelu ovat aina löytyneet. Muistiotositteissa on ollut välillä hieman ongelmia, sillä ei ole ollut ulkopuolisia laskelmia vaan pelkkä kirjaus, eikä mitään perusteita kirjaukselle. Niitä on tarvinnut välillä etsiä,

mutta ovat löytyneet aina. Toimintakertomuksessa informaatio ei ole aina suoraa ja riittävää, jolloin kaikkia asioita ei pysty tarkastamaan tarkasti mutta kokonaisuudessaan dokumentaatio on ollut luotettavaa.

## **7 Loppupäätelmät**

Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää millä keinoilla hallitus voi parantaa asunto-osakeyhtiön sisäistä valvontaa, jotta väärinkäytöksiä ei pystyisi tapahtumaan. Tavoitteena oli myös selvittää, millä tavalla tilintarkastaja voi ottaa työssään huomioon mahdolliset väärinkäytökset, sillä asiaa tarkastellaan tilintarkastuksen näkökulmasta. Teoreettisen aineiston ja haastatteluista saatujen vastausten avulla saadaan muodostettua johtopäätökset ja tulokset tutkimukselle.

### **7.1 Johtopäätökset**

Alakysymyksien avulla saadaan selvitettyä tilintarkastajan rooli väärinkäytösten estämisessä sekä olennaisimmat kontrollit sisäisessä valvonnassa. Olennaisin kontrolli oli sekä haastatteluiden että teoreettisen aineiston mukaan hallituksen valvominen isännöitsijää kohtaan. Isännöitsijän tehtäviin kuuluu paljon tehtäviä ja vastuuta, joten valvominen on erittäin tärkeää. Hallituksen tulisi ehdottomasti tarkastaa pankkitiliotteet tasaisin väliajoin, sillä niiden tarkastamisella saadaan väärinkäytösriski minimoitua. Hallituksen olisi hyvä tietää miten ja mihin varoja käytetään. Strateginen suunnittelu ja budjetointi auttavat olemaan tietoisia yhtiön taloudellisesta tilanteesta. Tärkeitä kontrolleja ovat myös hankintaprosessin kontrollit sekä IT-kontrollit, jotka linkittyvät isännöitsijän valvomiseen. Isännöitsijä hoitaa hankinnat sekä käsittelee IT-ohjelmistoja päivittäisessä toiminnassa. Hankintaprosessissa on tärkeää kilpailuttaa kaikki palvelut, jotta tulee otettua markkinahintainen palvelu, eikä isännöitsijän etua ajava yhtiö. Hallituksen on myös tärkeää täsmäyttää toteutuneita lukuja budjetoituihin, josta löytyvät poikkeavuudet, jos sellaisia on. Käyttöoikeuksien kontrollilla ja työtehtävien eriyttämisellä saadaan vähennettyä vaarallisten työyhdistelmien riskiä. Suuressa isännöinti-yhtiössä työtehtävien eriyttäminen on helpompaa kuin pienessä, sillä jos henkilöt eivät riitä tarpeeksi moneen tehtävään, täytyy heidän hoitaa useampaa tehtävää samaan aikaan. Tämän vuoksi hallituksen täytyy tarkastaa aina tositteet, jotta mahdolliset

väärinkäytökset tulisivat heti esille. Hallituksen on tärkeää valvoa näitä kontroleja, jotta isännöitsijä toimii vilpittömästi ja asunto-osakeyhtiön edun mukaan.

Tilintarkastajan rooliksi väärinkäytösten estossa muodostui lähinnä pelotteena toimiminen isännöitsijälle. Tieto siitä, että joku tarkistaa tekemiset, pienentää huomattavasti väärinkäytösriskiä. Kuitenkin tilintarkastajalla on suuri rooli havainnoinnissa ja väärinkäytösten huomaamisessa. Tilintarkastajan on panostettava hyvään suunnitteluun sekä toteutettava tarkastustyö hyvin suunnitelman mukaan. Pohtimalla, mihin tase-erään väärinkäytös voisi kohdistua sekä miten itse tekisi väärinkäytöksen, auttaa tilintarkastajaa suuntamaan tarkastustoimenpiteet oikeaan kohteeseen. Näin toimimalla tilintarkastaja pystyy löytämään väärinkäytöksen tarkastustoimenpiteillään ja siten estämään väärinkäytöksen yletymisen pidemmälle.

Alakysymyksiä käsittelevän jälkeen päästään siirtymään tutkimuksen pääkysymyksiin. Alakysymykset ovat tuottaneet paljon tarvittavaa informaatiota, joka antaa hyvät valmiudet pääkysymysten ratkaisemiselle. Pääkysymyksiä on kaksi ja niihin on löydetty vastaukset.

Ensimmäinen pääkysymys oli: Millä keinoin tilintarkastaja voi työssään ottaa huomioon mahdolliset väärinkäytökset? Tutkimuskysymykseen löytyi vastaus teorian ja haastattelujen kautta. Väärinkäytöksen löytämiseen tilintarkastaja tarvitsee ensinnäkin hyvän suunnitelman, siitä mistä väärinkäytökset voivat löytyä. Tilintarkastaja ei voi alkaa tarkastamaan kaikkea mahdollista, joten on tiedettävä ja tunnistettava, mistä riski löytyy ja mitä toimenpiteitä tehdään riskin pienentämiseksi. Asunto-osakeyhtiön tarkastuksessa on aina riski isännöitsijän väärinkäytöksestä, joten sitä vastaan on löydettävä toimenpiteet. Muistiotositteiden ja pankkitilitalpahtumien tarkastus on erittäin tärkeää, sillä niissä voi olla väärinkäytöksen mahdollisuus. Myös isännöitsijän veloittamat sopimuksen mukaiset palkkiot on hyvä tarkastaa pääkirjanpidosta isännöintisopimukselle, jotta maksettu määrä on oikea. Kirjausketjun on aina toteuduttava kaikissa tositteissa, aina liiketapahtumasta tositteen kautta pääkirjanpitoon. Ylimääräiset projektilaskutukset ovat hälytyksen merkki, sillä niissä on suuri väärinkäytöksen riski. Niiden oikeellisuus on tarkastettava. Haastatteluista tuli ilmi, että ei ole monta tuloslaskelman tai taseen erää, jossa väärinkäytös voi käytännössä tapahtua. Tämän vuoksi on melko

helppo rajata se, mitä on oleellista tarkastaa. Lähinnä edellä mainitut sekä poikkeukselliset erät ovat eniten alttiita väärinkäytösriskille. Poikkeuksellisia eräiä voivat olla esimerkiksi esille tulleet saamiset, jotka ovat olleet pitkään maksamattomina. Poikkeukset on aina hyvä tarkastaa, jotta saadaan varmuus niiden oikeellisuudesta. Lopulta tarkastuksessa on kyse siitä, tuottaako kirjanpito oikeaa ja luotettavaa tietoa sekä onko se kirjanpitolain ja säännösten mukainen. Tilintarkastajan on saatava riittävä varmuus tilinpäätöksen oikeellisuudesta, ja hänen on voitava todistaa se tilintarkastustoimenpiteillään ja riittävällä evidenssillä.

Toisena pääkysymyksenä oli: Millä keinoilla hallitus voi parantaa asunto-osakeyhtiön sisäistä valvontaa? Hallituksen sisäisen valvonnan toiminnoille löytyi jonkin kehitysehdotuksia yhdessä teorian ja haastattelujen tukemana. Ensinnäkin hallituksen täytyy panostaa sisäiseen valvontaan ja valvoa isännöitsijää. Hallitus ei voi pitää isännöitsijän toimia itsestäänselvytenä, vaan hallituksen on oltava tietoinen mitä isännöitsijä tekee. Liika luottaminen ei ole hyvästä, sillä ihmisillä on aina välillä hankalia vaiheita elämässä ja he saattavat tehdä mitä vain selvittääkseen. Väärinkäytöstilanteet aiheutuvat lähinnä taloudellisista ongelmista, joten koskaan ei tiedä milloin jollain henkilöllä ei menekään niin hyvin. Täytyy pysyä tarkkana ja olla skeptinen kaikkea kohtaan, sillä vaikka isännöitsijä onkin vaikuttanut luotettavalta ihmiseltä, voi siihen tulla nopeastikin muutos. Vaikeudet aiheuttavat motiivin ja isännöitsijän roolissa oikea asema löytyy. Loppujen lopuksi henkilön täytyy vain mennä omien moraalisten rajojensa yli tehdäkseen väärinkäytös. Kyseisessä tilanteessa se ei välttämättä ole suuri kynnyks ylittää. Näin väärinkäytöskolmion kaikki osat ovat paikallaan ja väärinkäytös pystyy tapahtumaan.

Hallituksen kannattaisi myös tehdä strategia, jonka mukaan toimitaan. Strategian ollessa selvä kaikille, se helpottaa suunnittelua, toimintaa sekä valvontaa. Ei tule yllättäviä ja äkkinäisiä kuluja, vaan tiedetään missä mennään. Sillä silloin kun kaikki on budjetoitu ja mietitty tarkasti, mihin ja milloin varoja käytetään, on isännöitsijän vaikea laittaa sinne ylimääräisiä kuluja omaa etua miettien. Tasaisin väliajoin pidettävät hallituksen kokoukset ja niissä tarkasteltavat tiliotteet auttavat olemaan tietoinen taloyhtiön tapahtumista ja isännöitsijän tekemisistä. Hallituksen täytyy myös muistaa tarkastella strategioita ja suunnitelmia sekä sopimuksia

yhtiökokouksen jälkeen, sillä hallitus saattaa vaihtua vuosittain, joten sen on hyvä olla selvillä taloyhtiön tapahtumista. Ottamalla käyttöön sähköiset työkalut, pystyy hallitus tarkastelemaan tapahtumia reaaliajassa mistä tahansa. Valitsemalla taloushallinnon osaajia hallitukseen takaa se osaamisen ja ymmärtämisen taloyhtiön asioista. Taloushallinnon henkilöt ovat myös mahdollisesti kiinnostuneempia taloyhtiön asioista, sillä heillä on osaaminen asioiden tarkasteluun, joten se on paljon helpompaa ja nopeampaa heille. Osaajia eri aloilta on myös hyvä olla hallituksessa taloushallinnon osaamisen lisäksi, sillä se tuo lisää osaamista hallitukseen ja vaihtelevia mielipiteitä asioista.

Tutkimuksen tuloksia voidaan pitää luotettavina, sillä teoreettinen aineisto tukee haastatteluista saatuja vastauksia. Teoreettinen osuus toi paljon tietoa aiheesta ja haastattelujen vastaukset toivat käytännön kokemusta. Teoreettinen osuus kerättiin alan kirjallisuudesta sekä Internet-lähteitä ja lakeja hyödyntäen. Haastattelut tehtiin auktorisoitujen tilintarkastajien työpaikalla yksilöhaastatteluina. Molemmilta haastateltavilta kysyttiin samat kysymykset, joista saatiin samansuuntaisia vastauksia mutta hieman eri näkökulmista. Haastateltavat valittiin heidän osaamisensa ja käytännön kokemuksen mukaan, sillä molemmilla on pitkä tausta tilintarkastustehtävissä. Haastattelut nauhoitettiin, mistä jälkikäteen saatiin havainnoitua oleellista käytännön kokemusta tutkimuskysymyksiä varten. Haastattelut olivat melko eri pituisia, sillä toiselta haastateltavalta saatiin pitemmät ja yksityiskohtaisemmat vastaukset ja toiselta suorat ja lyhyemmät vastaukset. Haastattelujen eroavaisuus yllätti tutkijan, mutta kuitenkin molemmat haastattelut toivat omalla tavallaan haluttua informaatiota tutkimusta varten. On ollut hyödyllistä huomata, kuinka teoria kohtaa käytännön. Tutkimustulokset ovat tuoneet tutkimuksen tekijälle paljon tietoa asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksesta, etenkin mihin täytyy keskittyä tarkastustoimenpiteissä väärinkäytösten havaitsemiseksi. Tutkimus tuo myös tärkeää tietoa asunto-osakeyhtiön hallitukselle, miten heidän olisi hyvä tehdä sisäistä valvontaa sekä minkä vuoksi se on tärkeää ottaa huomioon.

## **7.2 Yhteenveto**

Kuten teoreettisesta viitekehyksestä tuli selville, on asunto-osakeyhtiöitä melko paljon Suomessa, ja ne ovat vain lisääntyneet vuosi vuodelta. Tämän vuoksi

isännöintiä tarvitaan paljon ja siihen on panostettukin enemmän viime vuosina. Isännöinti on pohjimmiltaan asiantuntijatyötä, joten se tuo helppoutta ja lisäarvoa taloyhtiölle. Isännöitsijän tehtävät ovat erittäin laajat, joten osaamista sekä ymmärtämistä täytyy osata asiakaspalvelun, lakiosaamisen, strategisen suunnittelun ja kiinteistöhuollon puolelta. Kuitenkin kaikessa on aina negatiivinen puoli, kun toiminta on laajaa. Asunto-osakeyhtiön toiminnassa se on isännöitsijän väärinkäytökset. Vaikkakin useimmat isännöitsijät ovat osaavia, ammattitaitoisia ja luotettavia, löytyy aina joukosta muutama epäluotettavakin. Isännöitsijä ei ole välttämättä tarkoituksella epäluotettava, vaan epävaka elämäntilanne saattaa aiheuttaa päätöksen väärinkäytöksen tekemiselle. Väärinkäytöskolmio havainnollistaa hyvin väärinkäytöksen toteutumisedellytykset. Väärinkäytöksen aiheuttaa väärinkäytöskolmion mukaan motiivi, mahdollisuus ja oikeutus. Esimerkkitapauksen kohdalla se kävi hyvin toteen, joten väärinkäytöskolmio on erittäin looginen, totuudenmukainen ja havainnollistava kuvio.

Jokainen yhtiö tarvitsee jollakin tasolla sisäistä valvontaa. Asunto-osakeyhtiössä tarve on pienempi kuin esimerkiksi suuremmissa osakeyhtiöissä. Kuitenkin sisäinen valvonta on tärkeää ja melko pakollista, jotta asiat hoituvat lain ja vaatimusten mukaan. Asunto-osakeyhtiössä on tärkeää yhdenvertaisuuden periaate ja asunto-osakeyhtiön edun huomioiminen. Näiden asioiden vuoksi yhtiössä on sisäinen valvonta, jota hallitus valvoo. Hallituksen on valvottava isännöitsijää, joka hoitaa jokapäiväiset hallinnolliset tehtävät. Hallituksen on tärkeää tarkastaa kirjanpitemateriaali sekä pankkitiliotteet. Helppointa tarkastelu on sähköisten työkalujen kautta. Säännöllinen tarkastelu ei ole edes paljon aikaa vievää ja tuo varmuutta kirjanpidon ja varainhallinnan oikeellisuudesta.

Tilintarkastaja ei voi estää väärinkäytöksiä etukäteen. Tilintarkastuksen olemassaolo saattaa hieman estää väärinkäytöstä. Pelotteena toimiminen voi olla hyödyllinen, sillä yleisesti väärinkäytökset tulevat esille tilintarkastajan puolelta. Tilintarkastaja huomaa melko helposti, jos yhtiössä on jotain poikkeuksellista menossa. Tilintarkastaja tietää, mistä etsiä ja mitä on oleellista tarkastaa. Asunto-osakeyhtiössä lähinnä muistiotositteet, pankkitiliotteet sekä ylimääräiset saamiset tai projektilaskutukset ovat kaikista eniten alttiita riskille. Asunto-osakeyhtiöissä tulot ja menot sekä varat ja velat ovat melko samat kaikissa yhtiöissä, joten

tilintarkastajalla on erittäin hyvä käsitys siitä mitä sinne kuuluu ja mitä ei. Sen vuoksi kaikki poikkeamat ovat helposti havaittavissa.

Tilintarkastus toimii jälkikäteen havaitsevana ja havainnoivana osapuolena. Hyvällä suunnittelulla ja suunnitelman toteutuksella saadaan hyvä tilintarkastus aikaan. Tilintarkastajan velvollisuutena on antaa riittävä varmuus tilinpäätöksen oikeellisuudesta sekä tuoda esille mahdolliset virheet. Riittävä tarkastustoimenpiteillä varmistetaan tilinpäätöksen oikeellisuus. Lopuksi tarkastuksesta annetaan tilintarkastuskertomus. Kaiken ollessa kunnossa, saa yhtiö vakimuotoisen tilintarkastuskertomuksen.

Kokonaisuudessaan tutkimus tuotti onnistuneesti vastaukset tutkimuskysymyksiin. Saatiin tarkasteltua aihetta tilintarkastajan näkökulmasta, isännöitsijän tehtäväkuvaa ja miten asunto-osakeyhtiön tulisi parantaa sisäistä valvontaa väärinkäytösten estämiseksi. Tutkimus toi tutkijalle lisää ymmärrystä, miten tulisi kiinnittää enemmän huomiota tarkastustoimenpiteisiin sekä mihin tase-eriin erityisesti. Tutkimus toi myös esille minkä takia mitään toimenpidettä tehdään. Tutkimus selvitti, mitä asunto-osakeyhtiön tulisi ottaa erityisesti huomioon omassa sisäisessä valvonnassaan sekä kuinka tuoda toimenpiteet käytäntöön. Asiat ovat helppoja ja käytännöllisiä, jotka eivät vie paljon aikaa, joten niiden käyttöönottoaminen olisi erittäin suositeltavaa.

Jatkotutkimukseksi olisi mahdollista tutkia asunto-osakeyhtiön sisäistä valvontaa isännöitsijän tai hallituksen näkökulmasta. Tutkimuksen voisi suorittaa case-tutkimuksena. Mielenkiintoista olisi selvittää, kuinka hallitus käytännössä oikeasti ottaa toiminnassaan huomioon sisäisen valvonnan ja millä keinoin sitä voisi parantaa. Tässä tutkimuksessa asiaa tarkasteltiin yleisesti asunto-osakeyhtiöiden kannalta sekä tilintarkastuksen näkökulmasta. Tilintarkastuksen näkökulmasta sisäistä valvontaa ei hallituksen puolesta paljon tehdä, joten kiinnostavaa olisi selvittää miten hallitus oikeasti ottaa asiat huomioon.

## Lähteet

Alasuutari, P. 2011. Laadullinen tutkimus. 2.0. Tampere: Osuuskunta Vastapaino.

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599.

Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission. 2017. Enterprise Risk Management. Integrating with Strategy and Performance.

Fraktman, M. 2019. Eettiset säännöt tilintarkastajille. Profiitti. Talous ja tilintarkastus 1/2019, 24-26.

Hirsjärvi, S. & Remes, P. & Sajavaara, P. 2009. Tutki ja Kirjoita. Hämeenlinna: Kariston Kirjapaino Oy.

Horsmanheimo, P. & Steiner, M. 2017. Tilintarkastus. Asiakkaan opas. Alma Talent Oy.

International Auditing and Assurance Standards Board & International Ethics Standards Board for Accountants. 2018. Kansainväliset tilintarkastusalan standardit. Kansainväliset laadunvalvontaa, tilintarkastusta, yleisluonteista tarkastusta, muita varmennuspalveluita ja liitännäispalveluja koskevat standardit ja muut ohjeet ja kansainväliset eettiset säännöt tiintarkastusammattilaisille.

ISA, Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto. 2011. Hyvä Isännöintitapa. Isännöinnin eettiset ohjeet.

Kirjanpitolaki 30.12.1997/1336.

Leitch, M. 2008. Intelligent Internal Control and Risk Management. Designing High-Performance Risk Control Systems. Hampshire: Gower Publishing Limited.

Patentti- ja rekisterihallitus. 2019. Osakepääoman menettäminen. [https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/osakeyhtio/muutosilmoitus/osakepaaoma/osakepaaoman\\_menettaminen.html](https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/osakeyhtio/muutosilmoitus/osakepaaoma/osakepaaoman_menettaminen.html). Luettu 18.9.2019.

Patentti- ja rekisterihallitus. 2019. Yritysten lukumäärät kaupparekisterissä. <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.html>. Luettu 14.9.2019.

Prepula, J. 2019. Hallinnon tarkastus osakeyhtiöiden tilintarkastuksissa. Profiitti. Talous ja tilintarkastus 1/2019, 45.

Ruuska, R. 2018. Tilintarkastaja väärinkäytösten estäjänä. Suomen kiinteistölehti 1/2018, 30-31.

Ruuska, R. 2019. Täsmennystä kiitos! Profiitti. Talous ja tilintarkastus 1/2019, 42-45.



Sisäiset tarkastajat ry. 2017. Sisäinen valvonta ja riskien hallinta. <https://theiia.fi/sisainen-tarkastus/sisainen-valvonta-ja-riskien-hallinta-2/>. Luettu 16.9.2019.

Suomen Kiinteistölehti. 2017a. Taloyhtiön hallitus ja tehtävät. [https://www.kiinteistolehti.fi/taloyhtion\\_hallitus\\_ja\\_tehtavat/](https://www.kiinteistolehti.fi/taloyhtion_hallitus_ja_tehtavat/). Luettu 17.5.2019.

Suomen Kiinteistölehti. 2017b. Taloyhtiön talous. [https://www.kiinteistolehti.fi/taloyhtion\\_talous/](https://www.kiinteistolehti.fi/taloyhtion_talous/). Luettu 4.9.2019.

Suomen Kiinteistölehti. 2017c. Taloyhtiön vuosikello. <https://www.kiinteistolehti.fi/taloyhtionet/vuosikello/>. Luettu 7.9.2019.

Suomen Kiinteistölehti. 2017d. Tilintarkastus. <https://www.kiinteistolehti.fi/tilintarkastus/>. Luettu 9.9.2019.

Suomen Kiinteistöliitto ry & Isännöinti liitto ry & Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry & oikeusministeriö & Kiinteistöalan Kustannus Oy. 2016. Taloyhtiön hyvä hallintotapa. Suositus 2016. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Suomen tilintarkastajat. 2019. Miksi tilintarkastus tehdään? <https://www.suomentilintarkastajat.fi/tilintarkastus/miksi-tilintarkastus-tehdaan>. Luettu 10.9.2019.

Suomen tilintarkastajat. 2019. Mitä on hyvä tilintarkastustapa? <https://www.suomentilintarkastajat.fi/tilintarkastus/mita-on-hyva-tilintarkastustapa>. Luettu 18.9.2019.

Takala, S. 2017. Rakennuslehti. Isännöitsijä vei taloyhtiöltä 700 000 euroa valelaskuilla ja väärennetyllä kirjanpidolla. <https://www.rakennuslehti.fi/2017/10/isannoitsija-vei-taloyhtiolta-700-000-euroa-valelaskuilla-ja-vaa-rennetylla-kirjanpidolla/>. Luettu 18.9.2019.

Tilintarkastuslaki 1141/2015.

Viiala, H. & Rantanen, R. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. 2015. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

## Haastattelukysymykset

- Mikä on sinun koulutustaustasi ja työkokemus?
- Mikä on sinun mielestäsi tilintarkastajan rooli asunto-osakeyhtiön väärinkäytösten estämisessä?
- Kuinka paljon on hallituksen vastuulla huomata väärinkäytökset?
- Miten otat suunnitteluvaiheessa väärinkäytöksen riskin huomioon?
- Onko asunto-osakeyhtiön hallinnossa ilmentynyt epäselvyyksiä? Jos on, niin millä tavoin?
- Onko ollut epäselvyyksiä vastikkeiden perimisestä vastoin yhtiökokouksen päätöksiä? Ovatko olleet tahattomia vai tahallisia? Mihin vastikkeisiin ne kohdistuvat, pääoma-, hoito- vai erillisvastikkeisiin?
- Mitä olennaisia virheitä on ollut kirjanpidossa tai tilinpäätöksessä? Onko jokin tuloslaskelma- tai tase-erä muita yleisempi ja alttiimpi virheille.
- Oletko kokenut asunto-osakeyhtiöiden dokumentaation informaation luotettavaksi?
- Kuinka paljon on tullut esille väärinkäytöksiä?
- Millä tavoin väärinkäytös on tullut esille?
- Kuinka pitkälle väärinkäytös on ylettynyt?
- Millä tavoin väärinkäytökset on peitelty? Mitä on tullut vastaan?
- Kuinka yleistä on, että tulee esille lähipiirisuhteisiin liittyviä väärinkäytöksiä? Missä tilanteissa se on tapahtunut? Onko aiheuttanut haittaa asunto-osakeyhtiölle?
- Mikä kontrolli on pettänyt, että väärinkäytös on pystynyt tapahtumaan?
- Onko koskaan ollut tilanteita, ettei joitain oleellisia tositteita löydy?
- Missä osa-alueessa täytyisi olla tarkempi väärinkäytösten estämiseksi?