

Sami Haverinen

TILINTARKASTUKSEN KOHTEET JA SISÄLTÖ ASUNTO-OSAKEYHTIÖSSÄ

Opinnäytetyö

Kajaanin ammattikorkeakoulu

Yhteiskuntatieteet, liiketalous ja hallinto

Tradenomikoulutus

Kevät 2008



**Kajaanin
ammattikorkeakoulu**

OPINNÄYTETYÖ TIIVISTELMÄ

Koulutusala Yhteiskuntatieteet, liiketalous ja hallinto	Koulutusohjelma Liiketalouden koulutusohjelma
Tekijä(t) Sami Haverinen	
Työn nimi Tilintarkastuksen kohteet ja sisältö asunto-osakeyhtiössä	
Vaihtoehtoiset ammattiopinnot Taloushallinto	Ohjaaja(t) Sami Malm
	Toimeksiantaja
Aika Kevät 2008	Sivumäärä ja liitteet 60 + 8
<p>Työn tavoitteena on selvittää mitä kuuluu asunto-osakeyhtiön tilintarkastukseen, mitkä ovat tilintarkastuksen kohteet ja sisältö asunto-osakeyhtiössä sekä miten uusi tilintarkastuslaki vaikuttaa asunto-osakeyhtiön tilintarkastukseen. Työssä selvitetään myös miten SKV Isännöinti Oy:n Kajaanin toimipisteessä on suhtauduttu tilintarkastuksiin sekä tilintarkastajien toimintaan ja lisäksi kartoitetaan HTM-tilintarkastajan näkökulmaa asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksesta ja uuden tilintarkastuslain vaikutuksista tilintarkastukseen.</p> <p>Opinnäytetyön tutkimuksellinen osuus suoritettiin kvalitatiivisena tutkimuksena. Tutkimus tehtiin henkilökohtaisina haastatteluina. Henkilökohtaiset haastattelut valittiin siksi, että tarvittavaa tietoa saataisiin kerättyä kattavasti. Tällöin on mahdollista suorittaa myös täydentäviä lisäkysymyksiä, eivätkä haastateltavat jätä niin helposti vastamatta kysymyksiin. Haastatteluun osallistuivat kaikki neljä SKV Isännöinti Oy:n Kajaanin toimipisteen isännöitsijää sekä yksi HTM-tilintarkastaja. Tutkimuksen perusjoukko ei ollut kovin laaja, mutta kuitenkin riittävä, sillä tarkoituksena oli saada kuva asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen todellisesta suorittamisesta ja sen sujuvuudesta sekä uuden tilintarkastuslain vaikutuksista tarkastukseen.</p> <p>Haastatteluiden tuloksena selvisi mm. ettei haastateltujen isännöitsijöiden sekä tilintarkastajan mielestä tilintarkastuksissa ja tilintarkastajien ja isännöitsijöiden välisessä yhteistyössä ole ollut yleensä ongelmia. Tutkimukseen osallistuneet olivat kaikki myöskin sitä mieltä, että uusi tilintarkastuslaki selkiyttää tilannetta tilintarkastusten kannalta. Tähän perusteluna oli, että siirtymäajan jälkeen kaikkien tilintarkastajan valitsevien asunto-osakeyhtiöiden on valittava ammattitilintarkastaja. Tilintarkastusvelvollisuuden poistumista alle 30 huoneiston asunto-osakeyhtiöistä lähes kaikki vastanneet pitivät huonona asiana. Tätä perusteltiin mm. sillä, että kun yhtiön tilinpäätös, hallinto ja kirjanpito tarkastetaan ulkopuolisen tilintarkastajan toimesta, niin ei pääse syntymään epäselvyyksiä ja ristiriitoja asioiden hoidon huolellisuuden suhteen. Isännöitsijöiltä kysyttiin asunto-osakeyhtiöiden osakkaiden mielipiteitä tilintarkastuslakiuudistukseen ja myös suurin osa osakkaista oli ollut sitä mieltä, että tilintarkastuksesta ei kokonaan tulisi luopua. Tilanne on kuitenkin vielä asian osalta epäselvä, sillä muutokset tilintarkastuslaissa aiheuttavat muutoksia myös asunto-osakeyhtiölakiin, eikä uutta asunto-osakeyhtiölakia ollut vielä vahvistettu opinnäytetyön tekoaikana.</p>	
Kieli	Suomi
Asiasanat	tilintarkastus, asunto-osakeyhtiö
Säilytyspaikka	<input checked="" type="checkbox"/> Kajaanin ammattikorkeakoulun Kaktus-tietokanta <input checked="" type="checkbox"/> Kajaanin ammattikorkeakoulun kirjasto

School Business	Degree Programme Business Administration
Author(s) Sami Haverinen	
Title Objects and Contents of Auditing in a Housing Company	
Optional Professional Studies Accounting	Instructor(s) Sami Malm
	Commissioned by
Date Spring 2008	Total Number of Pages and Appendices 60 + 8
<p>The objective of the bachelor's thesis was to discover what auditing of a housing company consists of, what are the objects and contents of auditing in a housing company and what kind of effect the new auditing law has in auditing of a housing company. The thesis also clarifies how house managers in SKV Isännöinti Oy Kajaani office have experienced auditing and to study an authorized public accountant's point of view on auditing of housing company and the effect of the new auditing law on auditing.</p> <p>The research part of the thesis was done in the form of qualitative research. The research material was collected with personal interviews. This method was selected in order to receive adequate amount of information. In personal interviews, it is also possible to make additional questions and the interviewees will not leave questions unanswered as easily. All four house managers at SKV Isännöinti Oy Kajaani office and one authorized public accountant participated in the interview. The population of the research was not very wide, but it was adequate enough, because the aim was to receive a picture of performing the auditing, its fluency and the effects of the new auditing law on auditing.</p> <p>As a result of the interviews, it became clear e.g. that there has not been problems in the co-operation between auditors and house managers. The participants of the research also thought that the new auditing law clarifies auditing. A justification for this was that after a transitional phase all housing companies that select an auditor have to choose a professional auditor. Almost all respondents thought that the removal of auditing duty at housing companies under 30 apartments is a bad issue. This was justified e.g. by the fact that when auditing is completed by an external auditor, there will not be any incoherences and inconsistencies in the thoroughness in management. The house managers were also asked about the opinions of the shareholders of the housing companies concerning the new auditing law, and most of the shareholders thought that auditing should not be totally abandoned. The situation is still unclear, because the changes in the auditing law will cause changes also in the housing company law and the new housing company law was yet not confirmed during the thesis process.</p>	
Language of Thesis	Finnish
Keywords	auditing, housing company
Deposited at	<input checked="" type="checkbox"/> Kaktus Database at Kajaani University of Applied Sciences <input checked="" type="checkbox"/> Library of Kajaani University of Applied Sciences

SISÄLLYS

1 JOHDANTO	1
2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TILINTARKASTUSVELVOLLISUUS.....	3
2.1 Tilintarkastajan erottaminen ja eroaminen.....	5
2.2 Tilintarkastuksen tavoitteet ja sen suorittaminen.....	6
3 HALLINNON TARKASTUS.....	8
3.1 Hallinnon tekemät päätökset.....	9
3.2 Sopimukset	11
3.3 Sisäisen tarkkailun toimivuus	12
3.4 Vakuutukset.....	13
3.5 Viranomaisille tehtävät ilmoitukset ja valitukset	14
4 JUOKSEVAN KIRJANPIDON TARKASTUS	16
4.1 Tilinavauksen tarkastus	16
4.2 Kirjanpidon säännökset ja periaatteet.....	16
4.3 Kirjausten tarkastus	19
5 TILINPÄÄTÖKSEN TARKASTUS	20
5.1 Toimintakertomuksen tarkastus	20
5.2 Tuloslaskelman tarkastus	23
5.2.1 Tulojen tarkastus.....	24
5.2.2 Menojen tarkastus.....	32
5.3 Taseen tarkastus	44
5.4 Liitetietojen tarkastaminen	47
6 TUTKIMUSMENETELMÄ JA TYÖN TOTEUTUS SEKÄ TULOKSET.....	49
7 JOHTOPÄÄTÖKSET	56
LÄHTEET.....	59

LIITTEET

1 JOHDANTO

Tämä työ on tarkoitettu asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksesta tietoa tarvitsevalle henkilölle. Työ on pyritty kirjoittamaan selkokielellä niin, että tilintarkastusalan termistöä tuntematonkin pystyy sitä lukemaan ilman ongelmia. Työn aihe on ajankohtainen, sillä työ on valmistunut noin kahdeksan kuukautta uuden tilintarkastuslain voimaantulon jälkeen. Tästä johtuen työssä käsitellään mm. uuden tilintarkastuslain vaikutuksia asunto-osakeyhtiön tilintarkastusvelvollisuuteen ja tilintarkastajan valintaan. Tilintarkastuslain muutos aiheutti muutoksia myös asunto-osakeyhtiölakiin, mutta sitä ei vielä työn tekoaikana ehditty vahvistaa.

Työn tavoitteena on selvittää mitä kuuluu asunto-osakeyhtiön tilintarkastukseen, mitkä ovat tilintarkastuksen kohteet ja sisältö asunto-osakeyhtiössä sekä miten uusi tilintarkastuslaki vaikuttaa asunto-osakeyhtiön tilintarkastukseen. Työssä selvitetään myös SKV Isännöinti Oy:n Kajaanin toimipisteen isännöitsijöiden mielipiteitä tilintarkastuksesta ja lisäksi kartoitetaan HTM-tilintarkastajan näkökulmaa asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksesta ja uuden tilintarkastuslain vaikutuksista siihen.

Työn teoreettisessa taustassa käsitellään asunto-osakeyhtiön tilintarkastusvelvollisuutta sekä miten uusi tilintarkastuslaki vaikuttaa siihen. Lisäksi teoriaosuudessa selvitetään mitkä ovat asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen tavoitteet ja mitä tilintarkastuksen suorittamiseen kuuluu sekä mitkä ovat tilintarkastuksen kohteet ja sisältö asunto-osakeyhtiössä. Tilintarkastuksen kohteiden ja sisällön osalta käsiteltäviin aihepiireihin kuuluvat mm. hallinnon tarkastus, juoksevan kirjanpidon tarkastus sekä tilinpäätöksen tarkastus. Työn tutkimuksellisessa osuudessa selvitetään sitä, miten asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastukset ovat sujuneet käytännössä ja minkälaisena isännöitsijät ja tilintarkastajat ovat kokeneet heidän välisen yhteistyön. Tutkimuksella selvitettiin myös SKV Isännöinti Oy:n isännöitsijöiden sekä HTM-tilintarkastajan mielipiteitä uuden tilintarkastuslain vaikutuksista asunto-osakeyhtiön tilintarkastukseen.

Tutkimuksen perusjoukko ei ollut kovin laaja, joten saatuja tuloksia ei laajemmassa määrin voida yleistää. Tehtyjen haastattelujen perusteella voidaan sanoa, että isännöitsijöille ja tilintarkastajalle esitetyistä kysymyksistä keskenään vertailukelpoisiin kysymyksiin saatiin lähes

kaikilta samankaltaisia vastauksia. Ainoastaan yhden isännöitsijän vastaukset tiettyihin kysymyksiin poikkesivat jonkin verran muista vastauksista.

2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TILINTARKASTUSVELVOLLISUUS

Asunto-osakeyhtiön tilintarkastusvelvollisuudesta säädetään asunto-osakeyhtiölain mukaan tilintarkastuslain toisessa luvussa. Uusi tilintarkastuslaki tuli voimaan 1.7.2007 ja se aiheutti muutoksia asunto-osakeyhtiön tilintarkastusvelvollisuuteen. Uuden tilintarkastuslain mukaan alle 30 huoneiston asunto-osakeyhtiöt vapautettiin kokonaan tilintarkastusvelvollisuudesta, kuitenkin sillä edellytyksellä, että kahden viimeisen päättyneen tilikauden aikana vain yksi seuraavista ehdoista saa täyttyä:

- taseen loppusumma ylittää 100 000 euroa;
- liikevaihto tai sitä vastaava tuotto ylittää 200 000 euroa; tai
- palveluksessa on keskimäärin yli kolme henkilöä.

(Suulamo 2007, 141; Työ- ja elinkeinoministeriö 2008.)

Uusi tilintarkastuslaki aiheutti muutoksia myös asunto-osakeyhtiölakiin, mutta asunto-osakeyhtiölakimuutos oli opinnäytetyöntyön tekoaikana vasta lausuntokierroksella, joten sen pieniä asunto-osakeyhtiöitä määrittelevistä rajaehdoista tai muusta vaikutuksesta tilintarkastusvelvollisuuteen ei vielä ollut tietoa.

Uuden tilintarkastuslain voimaantulo ei poistanut alle 30 huoneiston asunto-osakeyhtiöltä tilintarkastusvelvollisuutta, mikäli yhtiöjärjestyksessä edellytetään tilintarkastajan tai tilintarkastajien valitseminen taikka jos osakkeenomistajat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista yhtiön osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista, vaativat tilintarkastusta. Joissakin tapauksissa tilintarkastuksesta luopuminen edellyttää siis yhtiöjärjestyksen muuttamista. Asunto-osakeyhtiössä tilintarkastajan valinnasta ja yhtiöjärjestyksen tai sääntöjen muuttamisesta päättää yhtiökokous. Yhtiöjärjestyksen ja tilintarkastusta koskevien säännösten muuttaminen edellyttää, että päätöstä kannattaa määräenemmistö. (Työ- ja elinkeinoministeriö 2008.)

Uusi tilintarkastuslaki vaikutti myös tilintarkastajan valintaan. Tilintarkastajaksi ei voida enää valita maallikkotilintarkastajaa, vaan tilintarkastajan tulee olla joko KHT- (Keskuskauppaamarin hyväksymä tilintarkastaja) tai HTM-tilintarkastaja (Kauppakamarin hyväksymä

tilintarkastaja) taikka KHT- tai HTM-yhteisö. Tilintarkastaja voidaan kuitenkin valita ennen 1.7.2007 perustetuissa asunto-osakeyhtiöissä nykyisten säännösten mukaisesti siirtymäaikana eli sen tilikauden loppuun, joka päättyy viimeistään 31.12.2011. Siirtymäaikana maallikkotilintarkastaja voidaan siis valita ainoaksi tilintarkastajaksi alle 100 huoneiston asunto-osakeyhtiössä. Lisäksi edellytetään, että asunto-osakeyhtiössä täyttyy edellisen tilikauden tilinpäätöksen mukaan enintään yksi vanhan tilintarkastuslain 11 §:n 1 momentin seuraavista edellytyksistä:

- taseen loppusumma ylittää 340 000 euroa;
- liikevaihto tai sitä vastaava tuotto ylittää 680 000 euroa; tai
- palveluksessa on keskimäärin yli 10 henkilöä.

Maallikkotilintarkastaja saisi edelleen toimia tilintarkastajana siirtymäaikana myös yhdessä hyväksytyyn tilintarkastajan kanssa asunto-osakeyhtiössä, jossa edellisen tilikauden tilinpäätöksen mukaan täyttyy enintään yksi vanhan tilintarkastuslain 11 §:n 2 momentin seuraavista edellytyksistä:

- taseen loppusumma ylittää 2 100 000 euroa;
- liikevaihto tai sitä vastaava tuotto ylittää 4 200 000 euroa; tai
- palveluksessa on keskimäärin yli 50 henkilöä.

Jos yhtiöjärjestyksessä edellytetään KHT- tai HTM-tilintarkastajan valitsemista, on tätä määrystä noudatettava. (Työ- ja elinkeinoministeriö 2008.)

Tilintarkastajan tehtävään voidaan valita ainoastaan henkilö, joka ei ole vajaavaltainen, liike-toimintakiellossa tai konkurssissa taikka jonka toimintakelpoisuutta ei ole rajoitettu. Mikäli tilintarkastajaksi valitaan yksi tai useampi luonnollinen henkilö, on vähintään yhdellä heistä oltava asuinpaikka ETA-valtiossa (Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa). Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on määrättävä tilintarkastajan toimikausi. Tilintarkastajan tehtävät päättyvät hänen toimikauteensa sisältyvän viimeisen tilikauden varsinaisen yhtiökokouksen päätyttyä. Mikäli tilintarkastaja valitaan tehtävään toistaiseksi, hänen tehtävänsä

päätyvät silloin, kun hänen tilalleen on valittu uusi tilintarkastaja. (Roininen & Salin 2003, 87; Tilintarkastuslaki 13.4.2007/459 3§.)

Kaikki tilintarkastusvelvollisen asunto-osakeyhtiön tilikaudet on tarkastutettava tilintarkastajalla. Tilintarkastusvelvollisuus ei poistu, vaikka yhtiön kaikki maksut maksatettaisiin suoraan osakkailla. Tilintarkastusvelvollisessa asunto osakeyhtiössä tulee olla vähintään yksi yhtiökokouksen valitsema tilintarkastaja. Yhtiökokous voi myös valita yhden tai useamman varatilintarkastajan. Mikäli asunto-osakeyhtiölle valittu ainoa tilintarkastaja ei ole ns. tilintarkastusyhteisö, on valittava ainakin yksi varatilintarkastaja. Lääninhallitus voi määrätä yhtiölle tilintarkastajan, ellei yhtiökokous ole huolehtinut tilintarkastajan valinnasta. (Roininen & Salin 2003, 87; Suulamo 2007, 171.)

Erityinen tarkastus

Asunto-osakeyhtiölain 68 §:n mukaan asunto-osakeyhtiön osakkeenomistaja voi vaatia erityisen tarkastuksen toimittamista yhtiön kirjanpidosta ja hallinnosta tietyltä päättäneeltä ajanjaksolta taikka tiettyjen toimenpiteiden tai seikkojen osalta. Ehdotus erityisestä tilintarkastuksesta on tehtävä varsinaisessa yhtiökokouksessa tai siinä yhtiökokouksessa, jossa asia kokouksen mukaisesti on käsiteltävä. Erityinen tarkastus tulee toimittaa, jos ehdotusta kannattaneilla osakkeenomistajilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista yhtiön osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista. Osakkeenomistaja voi hakea lääninhallitukselta tarkastajan määräämistä kuukauden kuluessa yhtiökokouksesta. (Suulamo 2007, 172.)

2.1 Tilintarkastajan erottaminen ja eroaminen

Se, joka on valinnut, määrännyt tai osoittanut tilintarkastajan tehtävänsä voi myös erottaa hänet toimestaan kesken toimikauden. Tilintarkastajan erottamiseen kesken toimikauden tarvitaan perusteltu syy. Mikäli tilintarkastaja erotetaan kesken toimikauden, tulee Keskuskauppakamarin tilintarkastuslautakunnalle antaa selvitys erottamisesta ja sen syistä. Tilintarkastaja voi itse erota tehtävästään kesken toimikauden ilmoittamalla asiasta asunto-osakeyhtiölle. Tilintarkastajan tulee ilmoittaa ero rekisteröitäväksi kahden viikon kuluessa eroilmoituksen tekemisestä. Lisäksi tilintarkastajan tulee antaa Keskuskauppakamarin

tilintarkastuslautakunnalle selvitys eroamisesta ja sen syistä. Mikäli kyseessä on HTM-tilintarkastajan tai HTM-yhteisön erottaminen tai eroaminen, annetaan edellä mainittu selvitys kauppakamarin tilintarkastusvaliokunnalle. (Tilintarkastuslaki 13.4.2007/459 10§.)

Jos varatilintarkastajaa ei ole tilintarkastajan toimen tullessa avoimeksi kesken toimikauden tai tilintarkastajan menettäessä toimintakelpoisuutensa, yhtiökokouksen on huolehdittava uuden tilintarkastajan valinnasta jäljellä olevaksi toimikaudeksi. Tilintarkastajan toimikauden päättyessä, tilintarkastajan erotessa tai tullessa erotetuksi hänen on pyynnöstä annettava seuraajalleen tiedot, joita tarvitaan tilintarkastuksen suorittamista varten. (Tilintarkastuslaki 13.4.2007/459 10§.)

2.2 Tilintarkastuksen tavoitteet ja sen suorittaminen

Tilintarkastuksen tavoitteena on tilintarkastajan lausunnon antaminen siitä, onko tilinpäätös kaikilta olennaisilta osin laadittu voimassa olevien säännösten mukaisesti ja myös siitä, antaa-ko tilinpäätös kirjanpitolaissa tarkoitettulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot tarkastuskohteen toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilintarkastaja suorittaa myös hallinnon tarkastuksen ja antaa lausunnon siitä. Hallinnon tarkastuksen tavoitteena on vastuuvellollisten toiminnan lainmukaisuuden selvittäminen kyseessä olevan yhteisölainsäädännön säännösten perusteella. (KHT-Media 2007, 287.)

Tilintarkastajan on tarkastustehtävää suorittaessaan tarkastettava yhtiön tase, toimintakertomus ja liitetiedot sekä yhtiön hallinto. Tilintarkastus tulee suorittaa hyvän tilintarkastustavan edellyttämässä laajuudessa. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää myös, että tarkastuksessa huomioidaan tasapuolisesti kaikkien intressiryhmien edut. Hyvää tilintarkastustapaa ei ole määritelty lainsäädännössä yksiselitteisesti, vaan sen on katsottu muodostuvan muun muassa KHT-yhdistyksen julkaisemista tilintarkastusalan standardeista ja suosituksista, tuomioistuinten päätöksistä, keskuskauppakamarin tilintarkastuslautakunnan ja valtion tilintarkastuslautakunnan ratkaisuksista, ohjeista ja lausunnoista sekä tilintarkastusalan ammattikirjallisuudessa hyväksytyistä tulkinnoista. Hyvän tilintarkastustavan tunteminen ja muotoutumisen seuraaminen on tärkeää kaikille tilintarkastajille, jotta he voivat olla varmoja tarkastustehtävän kelpoisesta suorittamisesta. (Roininen & Salin 2003, 87; Virtamo; Peltola 1992, 47.)

Hyvään tilintarkastustapaan luettaviin standardeihin sisältyy peruseriaatteita ja keskeisiä menettelytapoja sekä niihin liittyvää ohjeistusta selittävän ja muun aineiston muodossa. ”Peruseriaatteet ja keskeiset menettelytavat on tarkoitettu ymmärrettäviksi ja sovellettaviksi yhdessä selitysten ja muun niiden soveltamista ohjeistavan aineiston kanssa. Standardien koko teksti otetaan huomioon peruseriaatteiden ja keskeisten menettelytapojen ymmärtämiseksi ja soveltamiseksi” (KHT-yhdistys 2007, 297). Tilintarkastaja on tietoinen tilintarkastusstandardien mukaista tilintarkastusta suorittaessaan myös kyseiseen tilintarkastustoimeksiantoon sovellettavista KHT-yhdistyksen soveltamisohjeista 1005, 1010, 1012 ja 1014 ja ottaa ne huomioon. Nämä soveltamisohjeet sisältävät tulkintaohjeistusta ja käytännön neuvoja tilintarkastajille tilintarkastusstandardien soveltamisesta. Tilintarkastajan, joka ei sovelle relevantteihin KHT-yhdistyksen soveltamisohjeisiin sisältyvää ohjeistusta, tulee olla valmis selittämään, kuinka on noudatettu niitä standardiin sisältyviä peruseriaatteita ja keskeisiä menettelytapoja, joita kyseisissä KHT-yhdistyksen soveltamisohjeissa käsitellään. (KHT-yhdistys 2007, 297 – 298.)

Tilintarkastustyöhön käytettävää aikaa voidaan kohdistaa tehokkaammin silloin, kun sama tilintarkastaja tarkastaa yhtiön useampana vuonna. Tällöin voidaan peruseriaatteiden lisäksi eri vuosina kiinnittää erityistä huomiota joihinkin tiettyihin osa-alueisiin. Tavallisen asunto-osakeyhtiön tilintarkastukseen käytettävä aika riippuu monista eri asioista. Tämän takia ohjeellista ajankäyttösuositusta ei voida esittää. Käytettävä aika riippuu sekä tilintarkastajan omasta valmiudesta tehtävien hoitoon että yhtiön asioiden hoidon tasosta. Asunto-osakeyhtiön tilintarkastus on kuitenkin melko laaja toimenpide yleensä vähäisestä tositemateriaalista huolimatta. Siihen liittyy oheiskysymyksiä kuten lainaosuuslaskenta, joka tulee ehdottomasti olla oikein tehty. Lainaosuuslaskelmassa olevien virheiden korjaaminen sen valmistamisen jälkeisten osakekauppojen jälkeen on usein vaikeaa ja suuritöistä ja saattaa helposti johtaa korvausvastuuseen. (Peltola 1992, 49.)

3 HALLINNON TARKASTUS

Tilintarkastuslain 11 §:n mukaan tilintarkastuksen piiriin kuuluu tilikauden juoksevan kirjanpidon ja tilinpäätöksen tarkastuksen lisäksi myös hallinnon tarkastus. Hallinnon tarkastuksessa tilintarkastajan tulee selvittää, onko asunto-osakeyhtiön johto noudattanut yhteisöä koskevaa lainsäädäntöä, yhtiöjärjestyä sekä yhtiökokouksen ja hallituksen päätöksiä. Osana tätä tarkastusta tilintarkastajan tulee selvittää riittävässä määrin, ovatko yhteisön toimielimet syyllistyneet yhteisölain perusteella rangaistaviin tekoihin, joista saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhteisöä kohtaan. Tilintarkastajan kannanotto yhteisön johdon vastuuvapauskysymykseen pohjautuu merkittävältä osin hallinnon tarkastuksen perusteisiin – yhteisöä koskevaan lainsäädäntöön sekä yhtiöjärjestykseen tai muihin vastaaviin määräyksiin ja vahingonkorvausvelvollisuuden syntymiseen. Hallinnon tarkastus tilintarkastuksen osana on lähtökohdiltaan laillisuusvalvontaa. Puhtaat tarkoituksenmukaisuuskysymykset jätetään johdon toimien läpikäynnissä tilintarkastuksen ulkopuolelle, jolloin kyseessä ei ole velvollisuuksien vähentäminen, vaan oikeuksien rajaaminen. Tilintarkastajalta ei voida vaatia asiantuntijuutta vastuukysymyksissä. Epäselvissä kysymyksissä tulisikin noudattaa pidättyvyyttä, jolloin tilintarkastajalla ei myöskään ole muistuttamisvelvollisuutta. (Horsmanheimo, Kaisanlahti & Steiner 2007, 499; KHT-yhdistys 2007, 495.)

Hallinnon tarkastuksen kohteet ovat jaettavissa kahteen eri ryhmään: yhteisö- tai säätiölain yleisten ja yhteisö- tai säätiölain erityisten säännösten noudattamisen tarkastukseen. Yleiset säännökset käsittelevät lain perusperiaatteita, joiden ei nimenomaisesti voida katsoa johtavan tiettyyn toimeen tai toimenpiteeseen, vaan ne ovat koko ajantaustalla yhteisön jatkuvassa toiminnassa. Tärkein perusperiaate on asioiden yleinen huolellinen hoito. Näiden perusperiaatteiden rikkomisen sanktiot liittyvät yhteisö- tai säätiölain, esimerkiksi Osakeyhtiölain 22 luvun mukaiseen vahingonkorvausvelvollisuuden syntymiseen. Erityiset säännökset taas käsittelevät hallintoelinten velvollisuuksia, jotka mainitaan laissa ja jotka johtavat johonkin nimenomaiseen toimeen tai toimenpiteeseen. (KHT-yhdistys 2007, 496.)

3.1 Hallinnon tekemät päätökset

Hallinnon tarkastukseen sisältyy tutustuminen tarkastuksen kohteena olevien toimielinten päätöksiin sekä sen toteaminen, että lain edellyttämät päätökset on asiallisesti käsitelty ja tehty sekä mahdollisia yhtiökokouksen antamia ohjeita noudatettu. Tämä tapahtuu perehtymällä yhtiökokouksen ja hallituksen kokouksen pöytäkirjoihin ja niissä tehtyihin päätöksiin. (KHT-yhdistys 2007, 497.)

Yhtiökokouksen pöytäkirjan tarkastus

Yhtiökokouksen pöytäkirjan tarkastus voidaan aloittaa tarkastamalla sen muutoseikat. Näitä ovat mm. yksilöivät tiedot, toimihenkilöt, laillisuus, kokouskutsu, ääniluettelo, muut liitteet, pöytäkirjan allekirjoitus ja tarkastaminen. Muutoseikkojen lisäksi yhtiökokouksen pöytäkirjasta on tarkastettava, ovatko tehdyt päätökset laillisia ja yhtiöjärjestyksen mukaisia. Tämä koskee tehtyjen päätösten sisältöä sekä sitä, että kaikki lakien ja sääntöjen edellyttämät päätökset on tehty (esimerkiksi yhtiöjärjestyksen mukaisessa varsinaisessa yhtiökokouksessa on käsitelty tilinpäätös ja päätetty sen vahvistamisesta tai vahvistamatta jättämisestä, päätetty hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista, valittu hallituksen jäsenet ja tilintarkastajat sekä yhtiöjärjestyksen niin edellyttäessä myös varajäsenet ja varatilintarkastajat jne.). Lisäksi on myös tarkastettava, että yhtiökokouksia on pidetty yhtiöjärjestyksen mukainen määrä. (Peltola 1992, 81; Riistama 1999, 250.)

Päätökset tulee olla kirjattu pöytäkirjaan asianmukaisella tavalla (pöytäkirjassa on esimerkiksi mainittava vastikkeiden osalta niiden päätetyt suuruudet, sillä jos ne olisi kirjattu pelkästään liitteeseen, olisi liite mahdollista vaihtaa myöhemmin) ja kaikki tarvittava oheismateriaali tulee olla liitetty selkeästi ja kytketty siihen esimerkiksi juoksevilla liitenumeroinnilla. Yhtiökokouspöytäkirjan tulee olla lain edellyttämässä ajassa valmistunut ja sen on oltava osakkaitten nähtävänä yhtiön toimistossa tai jaettava tiedoksi osakkaille. (Riistama 1999, 250; Peltola 1992, 81.)

Hallituksen kokouksen pöytäkirjojen tarkastus

Hallituksen pöytäkirjoista on myös tarkastettava yksilöivät tiedot. Huomioon on otettava, onko hallituksen kokous ollut päätösvaltainen. Asunto-osakeyhtiölain 57§:n säännös

hallituksen päätösvaltaisuudesta määrää seuraavaa: ”Hallitus on päätösvaltainen, kun saapuvilla on enemmän kuin puolet valitusta jäsenmäärästä, jollei yhtiöjärjestyksessä vaadita suurempaa määrää.”. Pöytäkirjassa tulee olla vähintään puheenjohtajan ja jonkun muun hallituksen jäsenen allekirjoitus ja siitä on löydyttävä tarpeelliset liitteet. Kokouksessa käsitelty asiat tulee olla kirjattu joko suoraan pöytäkirjaan tai yksilöityinä asioina pöytäkirjan liitteeseen. Lisäksi pöytäkirjat tulisi numeroida juoksevilla numeroinnilla, sillä tämä auttaa tilintarkastajaa varmistumaan siitä, että hänellä on tarkastettavana kaikki hallituksen pöytäkirjat. Pöytäkirjat on säilytettävä luotettavalla tavalla. (Peltola 1992, 82 – 84; Kaila 1998, 225; Riistama 1999, 251 – 252.)

Hallituksen kokouksissa käsitellään monenlaisia yhtiön asioita. Vuosittain hallituksen kokouksissa käsiteltäviä asioita ovat talousarvioehdotus, ehdotus vastikkeen suuruudeksi, tilinpäätösehdotus, toimintakertomus, osakeluettelomerkinnät sekä yhtiön hallituksen järjestäytyminen. Päätökset on kirjattava pöytäkirjaan mahdollisimman yksityiskohtaisesti ja selkeästi siten, että kolmannen osapuolen on helppoa saada niistä yksiselitteinen kuva mahdollisissa ristiriitatilanteissa. (Peltola 1992, 82.)

Suurten ja suurehkojen korjaustoimenpiteiden teettämisestä tehtäviin päätöksiin ja niiden kirjaukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Vähintään on kirjattava päätös siitä, keneltä urakkatarjoukset tullaan pyytämään, menettely urakkatarjousten vastaanoton, avaamisen ja vertailujen osalta sekä päätös urakoitsijan valinnasta. Mikäli hallitus valitsee jonkun muun kuin halvimman tarjouksen tekijän, on valinta perusteltava yksityiskohtaisesti pöytäkirjassa. Hallitus voi joutua taloudelliseen vastuuseen päätöksestään, jos se ei ole toiminut yhtiölle edullisimmalla tavalla. Pöytäkirjaan on liitettävä täydellisinä kaikki tarjoukseen liittyvät asiakirjat, kuten tarjouspyyntö, työselitys, tarjoukset ja tarjousten vertailulaskelmat. Hallituksen tulisi pyrkiä käyttämään ulkopuolista asiantuntemusta, mikäli se tarvitsee urakalle valvojan, jolle maksetaan työstä korvausta. Pöytäkirjaan tulee olla kirjattuna yksiselitteisen selkeästi perusteet palkkion määräytymisestä, jos joku hallituksen jäsenistä tai osakkaista on valittu urakkaa valvomaan ja hänelle maksetaan tästä korvaus. Hallituksen päätös ylimääräisten palkkioiden maksamisesta voi aiheuttaa helposti luottamuspulaa hallituksen toimenpiteitä kohtaan. (Peltola 1992, 82 – 83.)

3.2 Sopimukset

Kaikki asunto-osakeyhtiön tekemät merkittävimmät sopimukset käyvät ilmi kokouksen pöytäkirjoista, joissa asioista on päätetty. Uusien sopimusten osalta tulee todeta, että ne on tehty oikeassa järjestyksessä ja päätökset on perustettu oikeisiin asioihin. Lisäksi tulee tarkastaa, että pysyväissopimukset ovat ajan tasalla ja niihin mahdollisesti tulleet muutokset ovat sopimuksen mukaisia ja asianmukaisesti yhtiölle tiedotettuja sekä tarvittavilta osin kirjattu hallituksen pöytäkirjaan. (Riistama 1999, 252; Peltola 1992, 84.)

Asunto-osakeyhtiön keskeisin sopimus on isännöintisopimus, silloin kun se on tehty isännöitsijätoimiston kanssa. Uusia sopimuksia tehtäessä on huolellisesti kirjattava pöytäkirjaan ne perusteet, joilla valinta on tehty, kilpailevat tarjoukset ja sopimuksen sisältö, eli ne tehtävät, jotka kuuluvat isännöitsijän suoritettaviksi tarjouksen mukaisella peruspalkkiolla sekä myös ne tehtävät, joista isännöitsijä on oikeutettu veloittamaan erilliskorvausta ja mikä on erilliskorvauksen määrä näitten tehtävien osalta. Koska isännöintisopimus on tarkoitettu toistaiseksi voimassa olevaksi sopimukseksi, on siinä myös sovittava perusteet, joilla palkkioita voidaan määrääjain tarkistaa. Hyvään hallintoon ja isännöintitapaan kuuluu se, että veloitusterusteissa tapahtuneet muutokset kirjataan hallituksen kokouspöytäkirjaan. (Peltola 1992, 84.)

Muita yleensä toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia ovat huoltosopimukset kuten siivous-sopimus, huoltomiessopimus ja jätteidenkuljetussopimus ja näihin pätee sama kuin isännöintisopimuksen hallinnolliseen käsittelyyn. Tilintarkastuksessa tulee valvoa näiden sopimusten osalta niiden pitävyyttä ja sopimusten rajanvetoa siltä osin mikä huolto-, siivoustyö tai vastaava kuuluusopimukseen ja mitkä tehtävät toimittaja on oikeutettu laskuttamaan erillisinä. Isännöitsijän olisi syytä tarkastaa toistaiseksi voimassa olevat sopimukset määrääjain, esimerkiksi kerran vuodessa tai kahdessa, pyytämällä kilpailevia tarjouksia ja vertailemalla hintoja ja palvelun sisällön tasoa. (Peltola 1992, 85.)

Hankinta- ja ostosopimusten osalta on tarkistettava, että ne ovat talousarvioon perustuvia ja että kaikissa tapauksissa on menetelty yhtiölle edullisimmalla tavalla. Esimerkiksi korjausurakkasopimuksista tilintarkastajan tulee pyrkiä varmistamaan, että työn teettäjällä ja joko hallituksen jäsenellä tai isännöitsijällä ei ole tekijäyritykseen taloudellisia tai muita intressejä. Vaarallinen yhdistelmä syntyy esimerkiksi silloin, kun isännöitsijä on osakkaana tai edunsaajana yrityksessä, jonka palvelujen ostoon hän voi merkittävästi vaikuttaa. Tällaisessa

tapauksessa tilintarkastajan on erittäin huolellisesti tutkittava ostosopimus ja siihen johtaneet seikat. Myös riittävän laajat vertailtavat tarjoukset on löydettävä. Tällaiset yhteydet eivät yleensä selviä asiakirjoista, vaan tilintarkastajan tulee muualta selvittää kyseiset kytkennät. (Peltola 1992, 85 – 86.)

Hankinnat sisällytetään hallituksen talousarvioehdotukseen ja samalla kun yhtiökokous hyväksyy talousarvioehdotuksen, se hyväksyy myös ne hankinnat, jotka siihen sisältyvät. Hankinnoista on oltava asianmukaiset tarjoukset, tarjousvertailut tehty, ostosopimukset sekä takuuasiat hoidettu jne. Sopimuksen sisältöön, työaikaisiin vakuuksiin, takuu aikaan ja takuuajan vakuuteen on kiinnitettävä huomiota erityisesti urakkasopimusten, kuten korjaustöiden osalta. Vakuuden tulee olla sellainen, että tilaajan on helppo muuttaa se rahaksi tarvittaessa. Tämän takia pankkitakuu on suositeltavaa. Vaihtoehtoisesti voidaan osa sovitusta urakkasummasta pidättää siihen saakka, että takuuajan työt on tehty. Sopimukset allekirjoitetaan sen mukaan, mitä yhtiöjärjestys nimenkirjoitusoikeudesta määrää. Isännöitsijä voi tehdä vähäiset hankintasopimukset asemavaltuutuksensa perusteella. (Peltola 1992, 85.)

3.3 Sisäisen tarkkailun toimivuus

”Sisäisellä tarkkailulla tarkoitetaan kaikkia niitä järjestelyjä, joilla pyritään automaattiseen virheitten ja väärinkäytösten ehkäisyyn, taloudellisuuden edistämiseen sekä toiminnan seurannan varmistamiseen.” (Kokkonen 2000, 37). Sisäisen tarkkailun ylläpitämisestä ja kehittämisestä vastaa asunto-osakeyhtiön hallitus. Tilintarkastajan tehtävä on arvioida sisäisen tarkkailun toimivuutta yhtiössä. Sisäisen tarkkailun toimivuuden kannalta keskeisiä vaatimuksia ovat organisaation selkeys, selvät esimies- ja alistussuhteet, selvät toimintaohjeet, tarkoituksenmukainen tehtävien jako sekä ns. vaarallisten yhdistelmien välttäminen. Vaarallisia työyhdistelmiä syntyy, kun sama henkilö vastaa jonkin varallisuusosan hoidon ohella myös tähän liittyvistä kirjanpito- tai tarkastustehtävästä. (Kokkonen 2000, 37 – 39.)

Isännöintitoimiston hoitaessa asunto-osakeyhtiön isännöintitehtävää, tulee tilintarkastajan olla selvillä siitä, minkälainen on yhtiön sisäinen kontrolli hallinnon ja talouden hoidossa. Usein isännöitsijä toimii samalla kertaa kassanhoitajana, kirjanpitäjänä, järjestyksenvalvojana, hallituksen sihteerinä ja käytännön asioiden hoitajana. Jos tehtäviä ei voida jakaa eri henkilöille, on sisäisen tarkkailun periaatteiden noudattaminen lähes mahdotonta. Kontrolli on parempi jos kirjanpidon hoitaa tilitoimisto tai joku muu vastuhenkilö. Kaikki maksut

voidaan ohjata pankkitilin kautta ja myös näin parantaa kontrollia. Tilintarkastusta suoritettaessa on sisäisen tarkkailun ongelmallisuus otettava huomioon. Yleensä tämä merkitsee tarkastettavan kirjanpitoaineiston otoksen laajentamista. (Peltola 1992, 86; Kokkonen 2000, 91.)

3.4 Vakuutukset

Asunto-osakeyhtiö edustaa merkittävää varallisuutta, joten sen pysyvyydestä on huolehdittava erityisesti. Tilintarkastajan tulee tarkastaa, että yhtiön vahinkovakuutukset ja muut tarvittavat vakuutukset ovat kunnossa. Mikäli yhtiöllä on palo- tai kiinteistövakuutus, tulee tarkastaa, että ne ovat voimassa ja että niiden vakuutusmäärät ovat riittävät. Mikäli yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus, on sen määrä aina riittävä edellyttäen, että vakuutusyhtiölle annetut perustiedot ovat oikeat. Täysarvovakuutuksen osalta tuleekin tarkastaa, että vakuutusyhtiölle on ilmoitettu rakennuksen tilavuus ja rakennusmateriaalit oikein. (Peltola 1992, 88.)

Jos merkittävä osa yhtiön tuloista koostuu esimerkiksi liiketiloista saatavista vuokratuotoista, olisi yhtiöllä hyvä olla sellainen vakuutus, joka korvaa mahdollisen vuokranmenetyksen myös vahinkotapauksissa. Jos yhtiön palveluksessa on henkilökuntaa, heille on oltava kaikki lakisääteiset vakuutukset, kuten työeläkevakuutus, tapaturmavakuutus ja ryhmähenkivakuutus. Tilintarkastajan on myös tarkastettava, että vakuutusyhtiöiden edellyttämät vuosi-ilmoitukset työnantajan eläke- ja tapaturmavakuutusmaksun tarkastamista varten ovat ajallaan ja oikein tehty. Vuosi-ilmoitusten laiminlyöminen voi johtaa vakuutusmaksun määräämiseen arvion perusteella sekä huomattaviin korko- ja korotusseuraamuksiin. (Peltola 1992, 88.)

Vakuutuksiin liittyen on myös tarkastettava, että sattuneista vahingoista on tehty ilmoitukset vakuutusyhtiölle ja että vakuutusyhtiöltä on tullut päätökset ja korvaukset kuhunkin ilmoitukseen. Esimerkiksi lasivakuutukseen on kiinnitettävä erityisesti huomiota. Jos vahinkoilmoituksia tulee paljon ja niiden euromäärä on suhteellisen pieni, saattaa vahinkoilmoitus helposti jäädä tekemättä. (Peltola 1992, 89.)

Palo- pelastustoimi ja väestönsuojelu

Jos asunto-osakeyhtiössä on suoritettu palotarkastus, on tarkastettava, että tarkastusraportista on informoitu hallitusta ja raportissa mahdollisesti esitettyjen huomautusten johdosta on

ryhdytty tarpeellisiin korjaustoimenpiteisiin. Väestönsuojelun osalta on tarkastettava, että väestönsuojelusuunnitelma on laadittu ja suojelevalvoja on valittu sekä niistä tehty vaadittavat ilmoitukset valvontaviranomaisille. Myös väestönsuojelun osalta on tarkastettava mahdolliset tarkastusraportit, niissä esitetyt huomautukset ja näiden perusteella tehdyt korjaustoimenpiteet. (Peltola 1992, 89.)

3.5 Viranomaisille tehtävät ilmoitukset ja valitukset

Tarkastuksessa tulee todeta, ovatko kaupparekisteriasiat ajan tasalla eli onko tarvittavat muutositmoitukset tehty. Esimerkiksi hallituksen jäsenten, isännöitsijän tai tilintarkastajan vaihtumista koskeva muutosilmoitus kaupparekisteriin saatetaan laiminlyödä ilmoituksesta menevän maksun (tätä kirjoitettaessa 57 euroa) välttämiseksi. Jos asunto-osakeyhtiö on rekisteröity työnantaja tai satunnaisesti palkkoja maksava rekisteröimätön työnantaja, tulee sen tehdä veroviranomaiselle työnantajan vuosi-ilmoitus, jossa maksetut palkat ilmoitetaan. Lisäksi tulee olla tehty myös aiemmin mainitut vakuutuslaitoksille tehtävät vuosi-ilmoitukset. (Peltola 1992, 89 – 90; Riistama 1995, 164.)

Asunto-osakeyhtiöt ovat velvollisia tekemään tammikuun aikana veroviranomaisille lomakkeella numero 102 annettavan ilmoituksen yhtiön osakkaista, maksetuista vastikkeista sekä huoneiston käyttötarkoituksesta. Tilintarkastajan tulee valvoa, että veroilmoitus on annettu oikea-aikaisesti ja oikeasisältöisenä. (Peltola 1992, 90.)

Tarvittavat verovalitukset tulee olla tehty määräaikaan mennessä. Tilintarkastajan on valvottava tehtyjen valitusten etenemistä ja niihin tulleita päätöksiä. Tilintarkastajan kannattaa tehdä hyvät muistiinpanot valitusprosessista, sillä päätösten teko saattaa kestää vuosikausia asian vireillepanosta. Samoin on valvottava esimerkiksi oikeudenkäynnit, päätökset, viranomaisten vaatimukset jne. (Peltola 1992, 90.)

Osakeluettelon tarkastus

Osakseluettelon osalta on tarkastettava, että osakkeiden omistajia ja koskevat muutokset osakseluettelossa perustuvat asianmukaisiin asiakirjoihin. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota siihen, että leimavero on maksettu. Asunto-osakeyhtiön hallitus voi joutua vastuuseen

leimaveron maksamisesta, jos merkintä on tehty ilman, että leimavero on maksettu. (Riistama 1999, 263.)

Isännöitsijän vaihdos

Tilintarkastajan on aina otettava huomioon, mikäli tilikauden aikana tai sen jälkeen ennen tilintarkastusta yhtiön isännöitsijä on vaihtunut. Tarkastus kannattaa suorittaa tällöin tavanomaista laajemmin ja huolellisemmin. Myös vaihtoon liittyvät toimenpiteet tulee kontrolloida. Vaihdon yhteydessä tulisi tehdä luettelot luovutettavista asiakirjoista ja myös keskeneräisistä hoidettavista asioista. On varmistettava, että myös kaikki säilytettäväksi edellytetty aiempien vuosien materiaali on luovutettu uudelle isännöitsijälle. (Peltola 1992, 91.)

4 JUOKSEVAN KIRJANPIDON TARKASTUS

Kirjanpidon tehtävä on pitää kirjanpitovelvollisen tulot, menot ja varallisuus erillään muista tulosityksiköistä sekä laskea tulosityksikön tulos. Asunto-osakeyhtiö on aina kirjanpitovelvollinen. Sen kirjanpito tulee olla laadittu kirjanpitolain, -asetuksen, verosäännösten sekä kirjanpitolautakunnan hyvää kirjanpitotapaa säätelevien yleisohjeiden ja lausuntojen mukaisesti. (Peltola 1992, 96.)

4.1 Tilinavauksen tarkastus

Ensimmäinen tehtävä juoksevan kirjanpidon tarkastuksessa on tilinavauksen tarkastaminen. Tilinavauksen tulee perustua edellisen tilikauden vahvistettuun tilinpäätökseen. Atk-kirjanpidossa tilinavaukset suoritetaan normaalisti automaattisiirtoina edellisen tilikauden saldoista. Tilintarkastajan tulee kuitenkin varmistaa kirjanpidon jatkuvuus. Tämä tapahtuu tarkastamalla ovatko saldot siirtyneet aukottomasti ja yhdenmukaisesti avaavaan taseeseen ja pääkirjanpidon alkusaldoiksi. Suuremmiksi kokonaisuuksiksi ryhmitellyt summat taseessa vaikeuttavat yleensä vahvistetun taseen vertaamista suoraan avaussaldoihin. Päättävä tasetili ei kuulu virallisesti allekirjoitettaviin tilinpäätösasiakirjoihin, joten sen yhtäpitävyys vahvistetun taseen kanssa on samalla todettava. (Etelämaa 2002, 34; Peltola 1992, 96.)

4.2 Kirjanpidon säännökset ja periaatteet

Kirjanpito tehdään kahdenkertaisena. Kirjanpitoon merkitään liiketapahtumina tulot, menot, rahoitustapahtumat sekä niiden oikaisu- ja siirtoerät. Kirjanpitolain 2. luvun 2 §:n mukaan kirjanpitovelvollisella tulee olla kultakin tilikaudelta kirjanpitotileistä selkeä ja riittävästi eritelty tililuetteloluettelo, joka selittää tilien sisällön. Kaikki tilit tulee pitää jatkuvasti sisällöltään samana. Tilin sisältöä voidaan kuitenkin muuttaa esimerkiksi parannettuun tilijärjestelmään siirtymisen tai muun pätevän syyn vuoksi. Tällä pysyvyysperiaatteella pyritään pitämään eri vuosien tulokset keskenään vertailukelpoisina. Tilijärjestelmän tulisi sisältää riittävän yksityiskohtaiset kirjausohjeet, niin ettei mahdollinen kirjanpito henkilökunnan vaihtuminen muuttaisi järjestelmän kirjausten sisältöä. (Jänkälä & Kaisanlahti 2007, 50; Peltola 1992, 96 – 97.)

Liiketapahtumat tulee kirjata kirjanpitoon siten, että niiden yhteys tositteesta peruskirjanpitoon ja pääkirjanpitoon sekä pääkirjanpidosta tuloslaskelmaan ja taseeseen voidaan todeta vaikeuksitta. Tämä merkitsee sitä, että yksittäisen kirjauksen osalta on voitava nähdä, onko sitä käsitelty tulona, menona vai rahoitustapahtumana. On myös pystyttävä toteamaan, miten tilinpäätöksessä on käsitelty sitä tulojen, menojen tai rahoitustapahtumien lajia, johon kirjausten perustana oleva liiketapahtuma kuuluu. Kirjanpidossa on siis voitava seurata yksittäisen liiketapahtuman käsittelyä tositteesta lähtien tilille merkintään saakka. (Jänkälä & Kaisanlahti 2007, 53; Peltola 1992, 97.)

Kirjanpitolain 2. luvun 3 § mukaan menon kirjaamisperusteena on tuotannontekijän vastaanottaminen ja tulon kirjausperusteena suoritteen luovuttaminen. Menot ja tulot on mahdollista kirjata myös maksuun perustuen. Jos menojen ja tulojen kirjaus suoritetaan maksuperusteisesti, tulee ostovelat ja myyntisaamiset voida jatkuvasti selvittää. Asunto-osakeyhtiössä liiketapahtumia ei normaalisti ole kovin paljon ja tapahtumat ovat yleensä toistuvia, joten on hyväksyttävää kirjata tilikauden tapahtumat maksuperusteisesti. Tilinpäätös on kuitenkin tehtävä aina suoriteperusteisesti. Jos tulot ja menot kirjataan maksuperusteisesti, tulee jatkuvasti voida selvittää mm. vastikesaamisten määrä. Asunto-osakeyhtiössä tiedetään etukäteen tarkasti vastikekertymä, sillä tulot kertyvät säännöllisesti kuukausittain. Tämän vuoksi on perusteltua kirjata vastikkeet suoriteperusteisesti sen mukaan kuin niitä olisi pitänyt kertyä ja käsitellä erotus saatavana tai velkana, vaikka menot kirjattaisiin tilikauden aikana maksuperusteisesti. (Jänkälä & Kaisanlahti 2007, 50; Peltola 1992, 97.)

Liiketapahtumat on kirjattava aika- ja asiajärjestyksessä. Käteisellä rahalla suoritettujen maksujen kirjaaminen aikajärjestykseen on tehtävä viipymättä päiväkohtaisesti. Tällöin kirjaus voidaan suorittaa myös yhdistelmänä. Muut kirjaukset saadaan tehdä kuukausikohtaisesti tai muulla vastaavalla jaksotuksella, kuitenkin viimeistään neljän kuukauden kuluessa kalenterikuukauden tai jakson päättymisestä. Asunto-osakeyhtiössä liiketapahtumat kulkevat pääsääntöisesti pankkitilin kautta. Tällöin pankin tiliote muodostaa päiväkohtaisen kirjanpidon, eikä erillistä kassakirjaa ole vaadittu. Päiväkohtaisesti kirjattavaa kassakirjaa on kuitenkin pidettävä, jos yhtiössä jostain syystä käsitellään käteistä rahaa ja pidetään käteiskassaa. Käytännössä asunto-osakeyhtiö ei milloinkaan tarvitse käteiskassaa, vaan kaikki tapahtumat voidaan hoitaa pankin välityksellä. (Jänkälä & Kaisanlahti 2007, 51; Peltola 1992, 98.)

Kirjanpitolain 2. luvun 5 §:n mukaan kirjauksen on perustuttava päivättyyn ja numeroituun tositteeseen, joka todentaa liiketapahtuman. Tositteessa on oltava myös merkintä käytetyistä tileistä, mikäli peruskirjanpidosta ei ilmene, eikä muutoinkaan ole selvää, miten liiketapahtuma on kirjattu. Menotositteesta on selvittävä vastaanotettu tuotannon tekijä ja tulotositteesta luovutettu suorite. Myös tuotannon tekijän vastaanottoajankohta ja suoritteen luovutusajankohta on käytävä selville asianomaisesta tositteesta tai sen liitteestä, tai se on voitava osoittaa muutoin. Tositteen, josta suoritettu maksu käy ilmi, tulee olla maksun saajan tai maksun välittäneen rahalaitoksen antama, mikäli se on mahdollista. Jos kirjauksen perusteeksi ei saada ulkopuolisen antamaa tositetta, tulee kirjanpitovelvollisen itse laatia ja asianmukaisesti varmentaa tosite kirjausta todentamaan. Myös oikaisu- ja siirtokirjauksen todentava tosite on asianmukaisesti varmennettava. (Jänkälä & Kaisanlahti 2007, 52; Peltola 1992, 98.)

Tilintarkastuksessa on kiinnitettävä huomiota tositemateriaalin laatutasoon. Asunto-osakeyhtiön tulotositteet ovat pääsääntöisesti pankin tilitapahtumista syntyviä tositteita. Niistä käy riittävän hyvin ilmi saaja ja maksaja sekä peruste, mistä maksetaan. Osakkaille jaetut esitetyt pankkisiirtolomakkeet vastikkeen maksua varten parantavat tulotositteiden tasoa merkittävästi. Ellei esitetyistä vastikelomakkeista jaeta tai jos esitetyihin lomakkeisiin on tehty paljon muutoksia ja osakkaan maksun yhteismäärä eroaa tavoitteesta, voi olla epäselvää se, mitä maksuja osakas on tarkoittanut maksaa. Tässä tapauksessa tulisi yleensä periaatteena olla se, että vapaaehtoiset maksut, kuten käyttökorvaukset, vuokrat ja vastaavat maksetaan ensin ja mahdolliset rästit kohdistetaan vastikkeeseen. Menotositteeseen osalta pelkkä lasku ja sen maksukuitti eivät yleensä riitä, vaan siihen on liitettävä mahdollinen rahtikirja tai muu asiakirja, jolla suoritus voidaan todentaa vastaanotetuksi. Suorituksen saajan kuittaus todistus on oltava aina, jos maksu on suoritettu muutoin kuin pankin välityksellä. Itse tehtyjä tositteita, jotka ovat puutteellisia, ei kirjanpidossa saa esiintyä, eikä niitä tule hyväksyä tilintarkastuksessa. Kadonneen tositteen tilalle tulee toimittajalta pyytää jäljennös, josta selkeästi ilmenee, että kyseessä on jäljennös. Tilintarkastuksessa tulee kopioihin suhtautua erityisen varovaisesti ja huolella tutkia, että kirjanpidossa ei ole sekä alkuperäinen tosite että sen kopio. (Peltola 1992, 98 – 99.)

Merkinnät kirjanpitoon tulee tehdä selkeästi ja pysyvästi. Niitä ei saa poistaa tai tehdä epäselviksi. Virheen syntyessä käsikirjanpidossa, se kumotaan tekemällä vastakkainen vienti tai jos on kirjattu väärä euromäärä, vetämällä viiva sen yli ja kirjaamalla yläpuolelle oikea euromäärä. Virheellinen kirjaus tulee olla korjauksen jälkeen selkeästi luettavissa, sitä ei saa raaputtaa tai lakata. (Jänkälä & Kaisanlahti 2007, 54; Peltola 1992, 100.)

Kirjanpitolain 2. luvun 10 §:n mukaan kirjanpitokirjat ja käyttöaikaa koskevin merkinnöin varustettu tililuettelo on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä siten järjestettynä, että tietojenkäsittelyn suorittamistapa voidaan vaikeuksitta todeta. Tilikauden tositteet, liiketapahtumia koskeva kirjeenvaihto ja koneellisen kirjanpidon täsmäytysselvitykset sekä muu aineisto tulee säilyttää vähintään kuusi vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt. Tositteet tulee säilyttää kirjausjärjestyksessä tai muutoin siten, että tositteiden ja kirjausten välinen yhteys on vaikeuksitta todettavissa. Asunto-osakeyhtiössä syntyy vuosittain siinä määrin vähän kirjanpitoaineistoa, että sen säilyttäminen ei tuota ongelmia. (Jänkälä & Kaisanlahti 2007, 57; Peltola 1992, 100.)

4.3 Kirjausten tarkastus

Kirjausten tarkastus voidaan suorittaa tarkastamalla koko kirjanpitoaineisto tai tekemällä pistokoe. Asunto-osakeyhtiön kirjanpitoaineistosta joudutaan yleensä tekemään laajempi otos, sillä sisäisen tarkkailun periaatteiden noudattaminen on vaikeampaa (usein isännöitsijä hoitaa kirjanpidon, järjestyksenvalvonnan, hallituksen sihteerin tehtävät sekä käytännön asioiden hoidon). Pistokoetarkastuksessa kohteet voidaan valita joko tilastollisin perustein sattumanvaraisesti tai valikoiden. Molempia menettelytapoja voidaan myös yhdistellä, jos täydellistä tarkastusta ei pidetä tarpeellisena. Valikoiva pistokoetarkastus tehdään oleellisuuden ja suhteellisen riskin periaatteita noudattaen. Pääpaino asetetaan niille tapahtumille, jotka ovat toiminnan kannalta oleellisimpia ja joissa merkittävien virheiden todennäköisyys on suurin. Tarkastuksen kohteeksi voidaan valita tiettyjä tilejä koskevat, tietyn euromäärän ylittävät tai tiettyyn aikaan suoritettut (esim. välittömästi ennen tilinpäätöstä tehdyt) kirjaukset. Oikean kirjaustavan lisäksi tarkastetaan tositteen oikeellisuus. Pienissä asunto-osakeyhtiöissä tarkastetaan koko kirjanpitoaineisto. (Kokkonen 2000, 41 – 42, 91.)

Tilintarkastajan on myös todettava, miten kirjanpidossa on suoritettu yhteenlaskut, siirrot ja tarvittavat yhdistelyt. Harkinnan mukaan voidaan pistokokein suorittaa tarkastuslaskuja. Sivukirjojen ja pääkirjojen oikea yhteys on myös tarkastettava ainakin pistokokein. Atk-kirjanpidossa edellä mainittuihin asioihin perehdytään koneellisen kirjanpidon menetelmäkuvausten avulla. (Kokkonen 2000, 42.)

5 TILINPÄÄTÖKSEN TARKASTUS

Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös muodostuu tuloslaskelmasta (liite 1), taseesta (liite 2), toimintakertomuksesta (liite 3) ja liitetiedoista (liite 4). Edellisten lisäksi on laadittava tase-erittelyt (liite 5). Kustakin tuloslaskelman ja taseen erästä on esitettävä tieto myös viimeistä edelliseltä tilikaudelta. Tuloslaskelma, tase, toimintakertomus ja liitetiedot tulee sitoa tasekirjaksi ja sen sivut tai aukeamat on numeroitava. Tasekirjaan tulee sisältyä myös luettelo kirjanpitokirjoista ja tositteiden lajeista sekä tieto niiden säilytystavoista. Kirjanpitolain mukaan tilinpäätös tulee laatia neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä tai mikäli yhtiöjärjestyksessä on määräys lyhyemmästä määräajasta, on sitä noudatettava. Tilinpäätöksen laatiminen ja yhtiökokouksen koollekutsuminen kuuluvat isännöitsijän ja hallituksen velvollisuuksiin. Tilinpäätöksen allekirjoittavat ja päiväävät hallitus ja isännöitsijä. Se hallitus allekirjoittaa tilinpäätöksen, jonka toimikaudella tilinpäätös on tehty. Isännöitsijällä ja hallituksen jäsenellä on oikeus saada eriävä mielipiteensä merkityksi tilinpäätökseen. (Roininen & Salin 2003, 61; Suulamo 2007, 8.)

5.1 Toimintakertomuksen tarkastus

Asunto-osakeyhtiön on laadittava asunto-osakeyhtiölain ja vanhan osakeyhtiölain sekä kirjanpitolain säännösten mukainen toimintakertomus. Asunto-osakeyhtiölain mukaan toimintakertomus tulee laatia aina. Toimintakertomus on asunto-osakeyhtiössä merkitykseltään olennainen, koska asunto-osakeyhtiön tilinpäätöstä lukeville henkilöille tilinpäätös on usein vieras ja sitä luetaan vain harvoin. Tämän takia osakeyhtiöille säädetty oikeus jättää erillinen toimintakertomus tekemättä ei koske asunto-osakeyhtiölain alaisia yhtiöitä. Toimintakertomuksen tarkoitus on antaa yhtiöstä yleiskuva sekä esittää ne lakisääteiset asiat, jotka laissa vaaditaan esitettäväksi toimintakertomuksessa. Yhtiön yleiskuvan antamiseksi toimintakertomus sisältää siis myös paljon vapaaehtoisesti annettavaa tietoa. (Suulamo 2007, 49 – 50; Etelämaa 2002, 36.)

Kirjanpitolain 3 luvun 1 §:n 5 momentin mukaan toimintakertomuksessa tulee antaa tiedot kirjanpitovelvollisen toiminnan kehittymistä koskevista tärkeistä asioista sekä arvioida kirjanpitovelvollisen toiminnan laajuuteen ja rakenteeseen nähden kattavasti ja tasapuolisesti

merkittävimpiä riskejä ja epävarmuustekijöitä sekä muita liiketoiminnan kehittymiseen vaikuttavia seikkoja kuten myös sen taloudellista asemaa ja tulosta. Arvioon tulee sisältyä keskeisimmät tunnusluvut kirjanpitovelvollisen liiketoiminnan sekä taloudellisen aseman ja tuloksen ymmärtämiseksi. Tässä tarkoituksessa tulee myös esittää tunnusluvut ja muut tiedot henkilöstöstä ja ympäristötekijöistä sekä muista mahdollisista kirjanpitovelvollisen liiketoiminnassa merkityksellisistä asioista. Tarvittaessa arvion tulee sisältää myös täydentävää tietoa ja lisäselvityksiä tilinpäätöksessä ilmoitetuista luvuista. Kirjanpitolain mukaan 5 momentin vaatimusten lisäksi toimintakertomuksessa tulee esittää:

- tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen,
- arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä sekä
- selvitys tutkimus- ja kehitystoiminnan laajuudesta.

(Jänkälä & Kaisanlahti 2007, 58.)

Asunto-osakeyhtiölain 72 § mukaan toimintakertomus on laadittava hyvän kirjanpitotavan mukaisesti ja sen lisäksi, mitä osakeyhtiölaissa ja kirjanpitolaissa säädetään, toimintakertomuksessa on annettava tiedot:

- yhtiövastikkeen käytöstä, jos vastike voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein;
- talousarvion toteutumisesta;
- yhtiön tilaa ja rakennuksia koskevista tärkeistä seikoista, joita ei selvitetä tuloslaskelmassa tai taseessa;
- olennaisista tapahtumista, jotka ovat sattuneet tilikauden päätyttyä; sekä
- emoyhtiön nimestä, jos yhtiö on tytäryhtiö.

Yhtiövastikkeen käyttö esitetään selkeimmin vastikelaskelmana (liite 6). Se antaa samalla vastikkeen määrittelylle jatkuvuutta talousarvion pohjalta. Vastikerahoituslaskelmia tulee tehdä yhtä monta kuin yhtiössä on vastikkeita tai erikseen osakaskohtaisesti poismaksettavia lainoja. Selvitys talousarvion toteutumisesta on paras antaa vertailuasetelmana, jossa esitetään rinnakkain talousarvio, tuloslaskelma ja niiden ero. Esityksen lisäksi toteutumaa tulee kommentoida sanallisesti ja selvittää syyt suurimpiin eroihin. Yhtiön tilaa ja rakennuksia koskevia

tärkeitä seikkoja, jotka eivät ilmene tuloslaskelmasta tai taseesta, voivat olla esimerkiksi pitkän aikavälin hoito- ja taloussuunnitelman teko, kaavamuutos, päätös tulevasta avustuksesta jne. Tilikauden päättymisen jälkeen sattuneita olennaisia tapahtumia voivat olla esimerkiksi saatu rakennusavustus tai sattunut tulipalo. (Kaila 1998, 248; Peltola 1992, 132 – 133.)

Asunto-osakeyhtiöllä on mahdollisuus antaa asunto-osakeyhtiölain 72 §:ssä tarkoitetut tiedot yhtiövastikkeen käytöstä sekä talousarvion toteutumisesta myös kirjanpitolainsäädännön edellyttämien liitetietojen yhteydessä. Tämä edellyttää kuitenkin, että asianomainen asunto-osakeyhtiö on KPL 3:9.2 §:n tarkoittama pieni kirjanpitovelvollinen. Yhtiö katsotaan pieneksi kirjanpitovelvolliseksi, jos kirjanpitovelvollisen sekä päättyneellä että sitä välittömästi edeltäneellä tilikaudella on ylittynyt enintään yksi seuraavista rajoista

- liikevaihto tai sitä vastaava tuotto 7 300 000 euroa,
- taseen loppusumma 3 650 000 euroa tai
- palveluksessa keskimäärin 50 henkilöä.

Jos tiedot yhtiövastikkeen käytöstä sekä talousarvion toteutumisesta esitetään liitetietojen yhteydessä, on ne kirjanpitolautakunnan mukaan yleisohjeessa esitetyllä tavalla tarkoituksenmukaista nimetä asunto-osakeyhtiölain tarkoittamiksi toimintakertomustiedoiksi. (Suulamo 2007, 51 – 52.)

Laissa vaadittavien tietojen lisäksi toimintakertomuksessa on syytä antaa vapaaehtoisina tietoina yleisiä tietoja, jotka ovat tärkeitä oikean ja riittävän kuvan saamiseksi yhtiön taloudesta ja sen omaisuudesta. Toimintakertomukseen voidaan Kirjanpitolain 3:2.1 §:ssä tarkoitetun oikean ja riittävän kuvan antamiseksi sisällyttää myös yhtiön toimintaan liittyvää muuta informaatiota. Vapaaehtoisina esitettäviä tietoja ovat toimintakertomuksissa tyypillisesti olleet esimerkiksi

- perustiedot yhtiöstä; esim. kiinteistöistä ja rakennuksista, huoneistoista jne.;
- tiedot hallinnosta; esim. hallintoelimistä ja muista vastuhenkilöistä sekä mahdollisesta henkilöstöstä, tilikaudella pidetyistä kokouksista jne.;
- kulutustiedot; esim. lämmön, sähkön ja veden kulutuksesta;

- tiedot taloudesta; esim. perityt vastikkeet vastikeperusteiseen ja ajan mukaan eriteltynä, tilikauden aikana nostetut lainat, kiinteistövakuutukset;
- tiedot yhtiön rakennukseen ja muuhun omaisuuteen kohdistuneista sekä tulevista korjaustoimista;
- muut merkittävät tapahtumat tilikaudella sekä
- mahdolliset muut tiedot esim. yhtiön haltuun otetut huoneistot, osakesiirrot tilikauden aikana jne.

Vapaaehtoisesti annettava lisäinformaatio ei kirjanpitolautakunnan mukaan sinänsä velvoita asunto-osakeyhtiötä ilmoittamaan toimintakertomuksessaan myös KPL 3:1.5 §:ssä tarkoitettuja tietoja (laajat tiedot). Vapaaehtoisesti annettavia tietoja ei kuitenkaan saa antaa niin paljon, että olennaiset asiat hämärtyvät liikaan informaatioon. Lisäksi pienenä kirjanpitovelvollisena asunto-osakeyhtiö voi oikean ja riittävän kuvan antamiseksi esittää toimintakertomuksessaan yhden tai useamman KPL 3:1.5 §:ssä nimetyn tiedon ilman, että se velvoittaisi muiden lainkohdassa vaadittujen tietojen antamiseen. Tämä kuitenkin vain sillä edellytyksellä, että muut KPL 3:1.5 §:n tiedot eivät ole olennaisia oikean ja riittävän kuvan antamiseksi. (Suulamo 2007, 52 – 53.)

5.2 Tuloslaskelman tarkastus

Kirjanpitolaissa ja kirjanpitoasetuksessa säädellään tuloslaskelman ja taseen sisältö. Lisäksi asunto-osakeyhtiölaissa ja osakeyhtiölaissa on eräitä tarkentavia säännöksiä. Nämä erityissäännökset menevät kirjanpitolaissa ja kirjanpitoasetuksessa annettujen säännösten edelle, jos säännökset ovat ristiriitaisia. (Suulamo 2007, 74.)

Tuloslaskelman tulee kertoa tilikauden ajalta kertoneet tuotot ja kulut. Kirjanpitolain mukaan tilikauden aikainen kirjanpito voidaan laatia maksuperusteisesti. Maksuperusteiset kirjaukset on kuitenkin vähäisiä liiketapahtumia lukuun ottamatta oikaistava ja täydennettävä suoriteperusteisiksi ennen tilinpäätöksen laatimista. Tuloslaskelma tulee laatia kirjanpitolain ja -asetuksen sekä muiden voimassa olevien kirjanpitoa koskevien säännösten mukaisesti. Kirjanpitolautakunnan kiinteistöyhtiön tuloslaskelmakaavasta antaman lausunnon mukaan

asunto-osakeyhtiölakia noudattavissa yhtiöissä tuloslaskelma laaditaan ns. kiinteistön kaavaa noudattaen. Kiinteistön kaavan käyttöön veloitettujen kirjanpitovelvollisten on mahdollista kuitenkin käyttää liikekaavaa, jos kaikki osakkeenomistajat suostuvat tähän. Tuloslaskelma tulee laatia yhtiön tilikauden kirjanpitoon perustuen. (Etelämaa 2002, 38 – 39; Suulamo 2007, 74 – 75.)

5.2.1 Tulojen tarkastus

Tulojen tarkastuksen pääkohtina on otettava huomioon, onko kaikki yhtiölle kuuluvat tulot tuloutettu oikean suuruusina sekä onko tulot kirjattu kirjanpitoon oikein ja onko ne käsitelty oikein myös tilinpäätöksessä. Asunto-osakeyhtiön tulojen tarkastus on helppoa, sillä ne kertyvät tasaisesti ja selkeän perusteen mukaan. Asunto osakeyhtiön tulot koostuvat tyypillisesti hoitovastikkeista, pääoma- eli rahoitusvastikkeista, vuokrista ja käyttökorvauksista. Kirjanpitäjän tulee laatia kirjanpitoaineiston mukaan tulojen täsmäytyslaskelma ja näin täsmäyttää tulot. Varmistaakseen tulojen oikeellisuuden, tilintarkastaja joutuu laatimaan täsmäytyslaskelman itse, mikäli kirjanpitäjä ei ole sitä tehnyt. (Kokkonen 2000, 42; Peltola 1992, 102.)

Vastikkeet

Vastike on yhtiön osakkailtaan perimä maksu, jolla katetaan yhtiön menoja. Menot voivat aiheutua mm. kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta, ylläpidosta ja hoidosta tai kiinteistön ja rakennuksen peruseräparannuksista ja uudistuksista. Vastikkeella katetaan myös yhtiölle lain mukaan kuuluvat velvoitteet esim. vero- ja julkisoikeudelliset maksut. Erityyppisiä vastikkeita ovat mm. hoito-, erityis- ja pääomavastikkeet sekä kulutusperusteiset vastikkeet. Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole määritelty vastikkeista käytettäviä nimikkeitä. (Kaila 1998, 18.)

Asunto osakelain 5 §:n mukaan osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiölle yhtiövastiketta yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaan. Yhtiövastikkeen perusteena voi olla huoneistojen lattiapinta-ala, osakkeiden lukumäärä taikka veden, sähkön tai muun hyödykkeen todellinen kulutus. Jos vastikeperusteena on huoneistojen lattiapinta-ala, vastikkeiden periminen voidaan helpohkosti tarkastaa myös tilikauden aikana. Mikäli yhtiöjärjestyksessä on määrätty erillinen vastike vedestä tai lämpimästä vedestä huoneistossa asuvien

henkilöiden lukumäärän perusteella, voidaan vastikkeiden perinnän oikeellisuus tarkastaa täsmällisesti vain asukasluettelon perusteella. (Kaila 1998, 18 – 19; Riistama 1995, 152.)

Hoitovastikkeen ja pääomavastikkeen sekoittaminen (esimerkiksi siten, että rahoitusvastikkeella kerättyjä rahoja käytetään toiminnan aiheuttamiin menoihin, kun hoitovastike ei ole niihin riittänyt) on kiellettyä. Tämän takia hoitovastikkeena ja vastaavasti pääomavastikkeena kertyneistä rahoista ja niiden käytöstä on vuosittain laadittava erilliset vastikerahoituslaskelmat. (Kaila 1998, 21; Riistama 1995, 152.)

Hoitovastiketta ovat yhtiön osakkailtaan kiinteistön hoitomenoja varten perimät maksut. Hoitovastikkeilla katetaan mm. kiinteistön rakennusten ylläpidosta ja hoidosta sekä perusrannuksista ja uudistuksista aiheutuneita menoja, joilla kiinteistö ja rakennus saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia. Hoitovastikkeena kerätyillä varoilla ei voida kattaa pääoma- ja erityisvastikkeilla katettavaksi tarkoitettuja menoja.

Yhtiövastikekertymä tarkastetaan kertomalla yhtiökokouksen päätöksen suuruinen vastike per vastikkeenmaksuysikkö yksikköjen lukumäärällä ja ajalla.

Esimerkki 1.

Yhtiövastike	$2,50 \text{ €/m}^2 \times 3 \text{ kk} \times 3\,500 \text{ m}^2 =$	26 250
	$2,80 \text{ €/m}^2 \times 9 \text{ kk} \times 3\,500 \text{ m}^2 =$	<u>88 200</u>
		<u>114 450</u>

Esimerkkiyhtiössä täytyy siis yhtiövastiketuottoina olla tuloutettu 114 450 euroa. Määrästä ei saa vähentää saamatta jääneitä vuokria tai muuta, vaan ne tulee käsitellä erikseen tuloksen oikaisuerinä ennen liikevaihtoa. Vastikkeet siis tuloutetaan aina bruttomääräisinä sen mukaan kuin niitä olisi pitänyt kertyä tehtyjen päätösten perusteella. Tilintarkastajan tulee varmistaa, että vastikeyksikköjen määrä on oikea. Jos vastike peritään huoneistojen pinta-alan mukaan, tarkastetaan yhtiöjärjestyksestä onko vastikkeet peritty oikean neliömetrimäärän mukaan. Mikäli vastikeperintä tapahtuu osakeluvun mukaan, käytetään kontrolloinnissa yhtiöjärjestyksen mukaista osakemäärää huomioiden yhtiölle mahdollisesti lunastetut osakkeet. (Peltola 1992, 102 – 103.)

Pääomavastikkeilla tarkoitetaan vieraaseen pääomaan liittyvien velvoitteiden hoitamiseen kerättyjä vastikkeita. Pääomavastiketuloja käytetään lainojen pääoman takaisinmaksuun tai

lyhentämiseen sekä korko- ja muihin rahoitusmenoihin. Yhtiössä voidaan periä samanaikaisesti useita eri pääomavastikkeita lainojen hoitoa varten. Kullakin pääomavastikkeella katetaan vain kyseiseen vastikkeeseen kohdistuvia tapahtumia. Pääomavastikkeista käytetään varsin yleisesti myös termiä rahoitusvastike. (Kaila 1998, 20 – 21.)

Yleensä asunto-osakeyhtiössä määrätään erikseen hoito- ja pääomavastike. Tällöin yhtiöjärjestyksessä annetaan ns. lainaosuuslausekkeella osakkeenomistajille mahdollisuus maksaa joko yhdellä kerralla tai lausekkeen sisällöstä riippuen useammassa eri erässä osuutensa yhtiön rakennusaikaisista ja muista pitkäaikaisista lainoista. Kun osakkeenomistaja maksaa lainaosuutensa, hän vapautuu kyseistä lainaa koskevista menoista, eikä häneltä siis peritä enää rahoitusvastiketta. Osakkaille, jotka eivät vielä ole lainaosuuttaan maksaneet, määritellään uusi rahoitusvastike, jolla katetaan lainan lyhennykset ja lainan hoidosta aiheutuneet menot. (Kaila 1998, 20 – 21; Riistama 1995, 152.)

Rahoitusvastikkeen tuloutus tarkastetaan periaatteessa samalla lailla kuin hoitovastikkeen tuloutus. Rahoitusvastikkeiden osalta tulee huolellisesti selvittää, mikä on velasta vastaavien osakkeiden tai neliömetrien määrä. Jos yhtiöllä on useita lainoja, joiden suorituksia saadaan erikseen tai lainaosuussuorituksia vastaanotetaan pienissä ja mahdollisesti erisuurissa erissä, on vastikekertymän laskeminen suuritöinen toimenpide. Yhtiöllä tulee olla tarkka kirjanpito siihen liittyen, mitkä neliöt tai osakkeet vastaavat mistäkin lainasta. (Peltola 1992, 103.)

Pääomavastikkeen kertymän laskenta tapahtuu teknisenä kertolaskuna.

Esimerkki 2.

Pääomalaina 1	7 850 os x 0,25 € x 3 kk =	5 887,50
	7 850 os x 0,20 € x 6 kk =	9 420,00
	6 580 os x 0,20 € x 3 kk =	<u>3 948,00</u>
		19 255,50

Pääomalaina 2	5 400 os x 0,45 € x 3 kk =	7 920,00
	5 400 os x 0,37 € x 3 kk =	5 994,00
	5 200 os x 0,37 € x 6 kk =	<u>11 544,00</u>
		25 458,00

Pääomavastikkeiden yhteiskertymä on siis 44 713,50 euroa ($= 19\,255,50 + 25\,458,00$).

Esimerkkiyhtiössä pääomalaina 1:n vastike osakkeelta on alentunut yhtiökokouksen vahvistamana huhtikuun alusta alkaen, koska aikaisempien tilikausien kertymä on ollut ylijäämäinen. Syyskuussa on maksettu yksi lainaosuus pois, jolloin lainasta vastaavien osakkeiden määrä on vähentynyt. Myös pääomalaina 2:n vastike on alentunut huhtikuun alusta alkaen ja kesäkuussa on maksettu laina kahdensadan osakkeen osalta. Pääomavastikkeiden yhteiskertymän tulee siis olla 44 713,50 euroa. Asia vastikkeiden osalta on kunnossa mikäli kyseinen summa on tuloutettu tuloslaskelman kohdassa Muut tuotot. (Peltola 1992, 103 – 104.)

Vuokratulot

Asunto-osakeyhtiölle kertyy vuokratuloja, kun se perii vuokraa yhtiön omistuksessa olevista tiloista. Vuokratulojen oikeamääräisestä perinnästä voidaan saada ensimmäinen vihje vertaamalla kirjanpitojen vuokratuottoja talousarvioon. Tilintarkastajan on kuitenkin varmistuttava siitä, että kaikista vuokrattavaksi tarkoitetuista tiloista todella tulee vuokratuottoja. Vuokratuottoja synnyttävät tilat voidaan pääsääntöisesti todeta yhtiöjärjestyksestä. Kuitenkin erityisesti vanhemmissa kiinteistöissä saattaa olla sellaisia tiloja, joihin on tehty muutoksia (esimerkiksi pannuhuone on muutettu varastotilaksi) ja niitä on alettu vuokrata. Asia ei selviä yhtiöjärjestyksestä, jos siihen ei ole merkitty muutosta. (Peltola 1992, 104.)

Tilintarkastajan on tarkastettava se, että vuokrasopimukseen perustuvat tai hallituksen päätöksen mukaiset vuokrankorotukset asuntojen ja liiketilojen osalta on pantu täytäntöön. Vaikka hallitus ei haluaisi korottaa tahdonalaisia vuokria, sen on kuitenkin vähintään kerran vuodessa käsiteltävä asia kokouksessaan ja tehtävä asiasta päätös. Vuokrasopimuksen ollessa indeksiin sidottu, on tarkastettava, että indeksin mukainen korotus on pantu täytäntöön ja että se on oikein laskettu. (Peltola 1992, 104.)

Käyttökorvaukset

Käyttökorvauksen maksuvelvollisuus perustuu osakkeenomistajan ja yhtiön väliseen sopimukseen, jolla yhtiö luovuttaa osakkeenomistajan käyttöön jonkin laitteen tai palvelun ja perii siitä yleensä yhtiön hallituksen määräämän maksun. Osakkeenomistaja on siis velvollinen

maksamaan käyttökorvauksia vain, jos hän on käyttänyt yhtiön laitteita tai palveluksia. Käyttökorvauksiin asunto-osakeyhtiössä luetaan esimerkiksi korvaukset saunan ja pesutuvan käytöstä, korvaukset lämpimästä käyttövedestä ja kylmästä käyttövedestä, korvaukset auton pesupaikan käytöstä sekä autopaikkojen vuokrat. Kun tällaisia eriä tarkastetaan, tulee tietää lukumäärä, minkä mukaan käyttökorvauksia pitäisi tulla. Korvauksen euromäärä per yksikkö selviää hallituksen päätöksistä, mutta kertymää on seurattava muista peruslähteistä. Jos esimerkiksi vesimaksut peritään henkilöluvun mukaan, tulee tarkastaa, onko kustakin huoneistosta maksettu korvaukset oikean henkilöluvun mukaan. Samoin saunamaksut voidaan kontrolloida saunavuorolistoista ja autopaikkamaksut autopaikoista tehtyjen vuokrasopimusten perusteella. (Kaila 1998, 38; Peltola 1992, 105.)

Suurien asunto-osakeyhtiöiden kokonaistalouden kannalta on epäolennaista, onko joku henkilö unohtanut maksaa saunamaksun tai onko joku vesimaksu jäänyt perimättä. Tämän vuoksi tulee harkita tapauskohtaisesti, paljonko aikaa kannattaa käyttää käyttökorvaussuoritusten tarkastamiseen, jotka usein ovat euromääräisesti yksikköä kohti pieniä eriä. Järjestelmän tarkastaminen, eli se miten yhtiön toimihenkilöt kontrolloivat kertymän, on kuitenkin tärkeä suorittaa. Tapahtuuko vesimaksukertymän tarkastus talokirjasta säännöllisesti tai miten asukkaiden lukumäärässä tapahtuneet muutokset yhtiössä rekisteröidään. Mikäli näiden muutostenkontrollointi ja rekisteröinti tapahtuu kunnolla, voidaan siihen yleensä luottaa. Jos kontrollointi on laiminlyöty, on syytä pistokokein varmistaa, että käyttökorvausten perintä on oikein suoritettu. Vaihtoehtoisesti voidaan pyytää isännöitsijältä tai kirjanpitäjältä sellainen täsmäytyslaskelma, josta selviää, onko korvaukset oikein kannettu. (Peltola 1992, 105 – 106.)

Vastikekirjanpito

Vastikekirjanpito on keskeinen osa asunto-osakeyhtiön kirjanpitoa. Vastikekirjanpito vastaa liikeyritysten myyntireskontraa. Vastikekirjanpidossa seurataan jokaisen huoneiston ja vastikkeen sekä vuokranmaksukohteen osalta erikseen, paljonko suorituksia olisi pitänyt tulla ja paljonko niitä on tullut sekä suoritetaan tarvittavia perintätoimenpiteitä, mikäli suoritukset eroavat tavoitteesta. Vastikekirjanpitoon kirjattuja tapahtumia ei tarvitse kirjata yksittäisinä pääkirjaan vaan riittää, kun ne kirjataan kokonaismäärinä. (Peltola 1992, 107.)

Vastikereskontran tarkastaminen voi usein olla tilintarkastajalle ongelmallista atk-järjestelmissä esiintyvien suurten vaihteluiden takia (eri järjestelmissä asiat esitetään huomattavasti eri tavalla). Periaatteellisena lähtökohtana vastikereskontrasta tulee selvittää se tavoitenumma, paljonko mistäkin vastikkeenmaksukohteesta rahaa olisi pitänyt tulla, paljonko sitä on tullut ja mikä on tavoitteen ja toteutuneen ero. Jos osa huoneistoista maksaa vastikkeita ennakoon ja jotkut viiveellä, ei pelkät tiedot tavoitteesta ja saldolukujen poikkeamasta tavoitteeseen riitä, vaan tiedossa täytyy myös olla ennakkomaksujen määrä sekä erikseen rästien määrä ja lisäksi molemmat luvut on helposti ja yksiselitteisesti voitava todeta kirjanpidosta. Vastikekirjanpito tulee olla laadittu niin, että se voidaan helposti täsmäyttää rahatilin tapahtumiin. Asunto-osakeyhtiölle tulee harvoin suorituksia, jotka eivät kulje vastikereskontran kautta. Näin ollen rahatilien panosummaa voidaan usein suoraan tai pienellä laskennalla verrata vastikekertymään. (Peltola 1992, 108.)

Vastikekirjanpidossa esiintyy ongelmia valittavan paljon. Minkäänlaisia selvittämättömiä eria ei voida kuitenkaan sallia, koska kyseessä on suoraan osakkaan ja yhtiön välinen rahallinen maksusuhde. Tämän takia yhtiön velvollisuus on pystyä varmasti ja selkeästi selvittämään maksusuhteen tilanne. Jos vastikekirjanpitoa ei ole tehty riittävällä huolellisuudella ja se on mennyt sekaisin, voi sen selvittäminen olla varsin suuritöinen asia. Tämä johtuu siitä, että maksajat eivät ole itse kirjanpitovelvollisia ja he eivät usein säilytä maksukuitteja, joista maksutapahtumat tarvittaessa käyvät ilmi. Vastikereskontran tositteista onkin tarkastettava suoritettut viennit erityisen huolellisesti. Tositteissa ei hyväksytä selittämättömiä oikaisuja, vaan oikaisujen ja oikaisupäiväkirjojen sisällön oikeellisuus on pystyttävä toteamaan. On varmistuttava myös siitä, että reskontratositteesta on kirjattu vain oikeat summat, eikä tositteeseen sisällyttämättömiä oikaisuja. (Peltola 1992, 108 – 109.)

Omaisuuksien myynnistä saadut tulot

Yhtiö voi saada tuloja myös myymällä omaisuuttaan. Myynnit käsittävät esimerkiksi käytöstä poistettuja koneita, työvälineitä tms. ja ovat pääsääntöisesti euromäärältään suhteellisen pieniä. Tällaiset satunnaistulot ovat tilintarkastuksen kannalta ongelmallisia, mikäli omaisuuden myynnistä ei ole päätetty esimerkiksi hallituksen kokouksessa. Tällöin ei tilintarkastuksessa välttämättä selviä mistään, että kyseisiä myyntejä on tehty. Käyttöomaisuuden muutokset tulisi kuitenkin eritellä tase-erittelyssä, mutta usein taloyhtiöissä ei ole käytettävissä myöskään kunnollisia käyttöomaisuusluetteloita, joten tase-erittelyn oikeellisuuden toteaminen onnistuu

lähinnä vertaamalla sitä taseen vastaaviin eriin. Erityisesti yhtiön omistaessa huomattavan määrän irtainta käyttöomaisuutta, olisi syytä laatia kunnollinen kalustoluettelo ja näin pyrkiä varmistamaan omaisuuden tallella olo. (Peltola 1992, 106.)

Muut tulot

Asunto-osakeyhtiölle voi edellä mainittujen tulojen lisäksi tulla muita tuloja, jotka kirjanpidoisista ovat usein menojen palautuksia. Menonpalautuksia voi tulla esimerkiksi vakuutusmaksujen ja energiamaksujen osalta. Vakuutusmaksujen palautuksia voidaan odottaa silloin, kun yhtiö on vaihtanut vakuutusyhtiötä. Energiamaksujen palautuksia voidaan olettaa tulevan, jos energiaseurannan osoittama energiankulutus ja energiasta maksettu summa eivät täsmää keskenään. Epäilyttävissä tapauksissa olisi hyvä tiedustella energialaitokselta mahdollisia palautuksia. (Peltola 1992, 106 – 107.)

Rahaliikenteen kokonaismäärän tarkastus

Asunto-osakeyhtiössä kaikki rahaliikenne tapahtuu pääasiassa pankin välityksellä. Jos pankin tiliotteesta käyvät tilillepanot ja tililtäotot vuoden alusta, kannattaa nämä summat verrata kirjanpidon vastaaviin lukuihin. Mikäli kokonaisrahaliikenne ei ole yhtäpitävä kirjanpidon kanssa, kannattaa selvittää, onko tililtä suoritettu asiattomia nostoja tai muita kirjanpidon kirjauksista poikkeavia tapahtumia. Yhtiön tulojen kokonaismäärä selviää laskemalla kirjanpidosta kaikki tuloutettavat erät, lisäämällä summaan menojen palautukset ja mahdolliset lainanlyhennyssuoritukset sekä suoraan rahastoon kirjatut erät. Vastaavasti menojen kokonaismäärä selviää laskemalla yhteen yhtiön menot oikaistuna tilikauden alun ja tilikauden lopun jaksoilla, lisäämällä tähän investoinnit sekä lainojen lyhennykset.

Laskelma tulojen osalta voi olla esimerkiksi seuraava:

Tulot kirjanpidosta

Vastiketuotot	25 000,-
Käyttökorvaukset	4 000,-
Vuokratuotot	2 500,-
Vakuutusmaksun palautus	200,-
Korjausrahasto	<u>5 800,-</u>
	37 500,-
Saatavat tilikauden alussa	+ 1 200,-
Saatavat tilikauden lopussa	<u>-1 300,-</u>
Tullut raha	37 400,-

Tiliote

Kokonaispanot	38 080,-
Virhepanot	<u>680,-</u>
	37 400,-

Vastaava laskelma menojen osalta voi olla esimerkiksi seuraava:

Hoitokulut	14 000,-
Investoinnit	1 200,-
Lainan lyhennykset	4 000,-
Korot ja muut rahoitusmenot	3 000,-
Ostovelat ja siirtovelat	
– tilikauden alussa	+ 700,-
– tilikauden lopussa	<u>- 800,-</u>
	22 100,-
Otot tiliotteen mukaan	22 200,-
Virheotot	<u>100,-</u>
	22 100,-

Jos yhtiöllä on useita rahatilejä ja niiden välillä on tehty siirtoja, on tämäntyyppinen kontrollointi vaikeampaa. (Peltola 1992, 110 – 111.)

Mikäli yhtiön sisäinen kontrolli ei ole kunnossa, on hyvä käydä tiliotteet läpi ja tarkastaa niistä ainakin suurimmat otot ja panot. Vähäinen tositemateriaali mahdollistaa kaikkien tiliotteen tapahtumien tarkastamisen ja niiden vertaamisen kirjanpitoon. Otot ja panot on aina kontrolloitava kuukausitasolla sekä todettava, että kaikki tiliotteet ovat mukana kirjanpitomateriaalissa. Tilintarkastajan on myös varmistettava, että kaikki pääkirjat ovat mukana tilintarkastusaineistossa. Tämä onnistuu helposti seuraamalla päärahatilin saldon juoksemista (edellisen pääkirjan loppusaldon tulee olla sama kuin seuraavan alkusaldo). Jos saldot eivät täsmää, puuttuu tarkastettavasta aineistosta joku pääkirja ja kirjanpidon luotettavuutta ei voida todeta. (Peltola 1992, 111.)

5.2.2 Menojen tarkastus

Asunto-osakeyhtiölain 29 §:n mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa on päätettävä talousarviosta. Talousarvio muodostaa menojen tarkastuksen perustan, vaikkakin yhtiön toimielimillä on oikeus poiketa talousarviosta poikkeamisen ollessa riittävästi perusteltua tai jos päätöksen tekeminen katsotaan kuuluvan hallituksen tai isännöitsijän toimivaltaan. Talousarviota voidaan käyttää hyväksi jo tilikauden aikaisessa tarkastuksessa menojen kehitystä arvotettaessa. Merkittävimpiä menoeriä asunto-osakeyhtiössä ovat lämmitys (kuuluu lähes poikkeuksetta hoitomenojen suurimpiin eriiin), vesi ja jätevesi sekä sähkö. (Riistama 1995, 150.)

Menojen tarkastuksessa on todettava, että kirjatut menot kuuluvat tarkastettavalle yhtiölle ja ovat oikean suuruisia sekä onko ne maksettu yhtiön kannalta edullisimmalla tavalla. Lisäksi on tarkastettava, että menot on kirjattu kirjanpitoon oikein ja käsitelty oikein myös tilinpäätöksessä. Erityisen tarkkana on oltava silloin, kun yhtiön isännöinti hoidetaan isännöintitoimistossa. Tämä siksi, että isännöintitoimistolla saattaa olla hoidettavanaan nimeltään hyvin samantyyppisiä asunto-osakeyhtiöitä ja niiden menot voivat sekaantua keskenään. (Kokkonen 2000, 44; Peltola 1992, 113.)

Maksetut palkat ja palkkiot

Mikäli asunto-osakeyhtiön palveluksessa on henkilökuntaa, kirjataan sille suoritettut palkat ja luontaisedut kohtaan palkat ja palkkiot. Samaan kohtaan kirjataan myös hallitukselle maksetut kokouspalkkiot sekä tilintarkastajan palkkio silloin, kun tilintarkastaja ei ole toimessaan

itsenäinen yrittäjä. Palkkoihin ja palkkioihin ei saa kirjata suorituksia, jotka maksetaan itsenäiselle yrittäjälle ja joista ei suoriteta ennakonpidätystä ja sosiaaliturvamaksua. Näihin suorituksiin kuuluvat esimerkiksi isännöitsijätoimistolle maksetut isännöintipalkkiot, huollosta maksetut huoltoliikekorvaukset, siivouksesta maksetut korvaukset siivousliikkeelle. Näitä suorituksia ei myöskään ilmoiteta toimintakertomuksessa palkkoina. (Peltola 1992, 113 – 114.)

Jos yhtiö on säännöllisesti palkkoja maksava rekisteröity työnantaja, sillä on oltava erillinen palkkakirjanpito. Tämän palkkakirjanpidon tulee käsittää työntekijäkohtaiset palkkakortit sekä palkkalistat kultakin palkanmaksujaksolta. Rekisteröidyn ja myös satunnaisesti palkkoja maksavan rekisteröimättömän työnantajan osalta tulee myös tarkastaa, että työnantajan vuosi-ilmoitus on tehty oikein ja verrata siinä annettuja tietoja kirjanpidon tietoihin. Työnantajan vuosi-ilmoituksessa ilmoitetaan vain maksetut palkat, kun taas kirjanpidossa ilmoitetaan niiden lisäksi velkana ne palkat, joiden maksamiseen työnantajalla on jo syntynyt velvoite. Täsmäytys vuosi-ilmoituksen ja kirjanpidon kesken tehdään siis vähentämällä kirjanpidossa olevasta palkkasummasta tilikauden lopussa velkana olleet palkat ja saatuun erotukseen lisätään tilikauden alussa velkana olleet palkat. Näin saadun summan tulisi olla sama kuin vuosi-ilmoituksessa ilmoitettujen maksettujen palkkojen määrä. (Peltola 1992, 114.)

Kirjanpidossa tulee olla erikseen palkkatili ja ennakonpidätysten tili. Työntekijälle maksettava palkka kirjataan bruttomääräisenä palkkatilille ja vastakirjauksena kirjataan rahana maksettu osa pois rahatililtä ja ennakonpidätyksen määrä velkatilille. Maksettuja palkkoja tarkastettaessa tulee tarkastaa, että suoritettut ennakonpidätykset ja sosiaaliturvamaksut on maksettu ajoissa. Nämä maksut on tilitettävä viimeistään palkanmaksukuukautta seuraavan kalenterikuukauden 10. päivänä tai sitä seuraavana ensimmäisenä pankkipäivänä. Mikäli tilitykset myöhästyvät, johtaa se automaattisesti korotusseuraamuksiin. Ennakonpidätys ja sosiaaliturvamaksu kirjataan kuluksi ja velaksi molemmat omille tileilleen, ja kun ne tilitetään seuraavan kuukauden 10. päivään mennessä, kirjataan ne pois velkatileiltään. (Peltola 1992, 114 – 115.)

Ennakkoperintäasetuksen 5 luvun 24 §:n mukaan työnantajan tulee pitää kustakin palkansaajasta kalenterivuositain palkkakorttia, josta tulee käydä selville seuraavat tiedot:

- palkansaajan etu- ja sukunimi, henkilötunnus ja osoite,
- ennakonpidätystä koskevat määräykset,

- aika, jolta palkka on maksettu päivämäärineen,
- rahapalkan määrä,
- luontoisedun raha-arvo,
- ennen ennakonpidätyksen toimittamista palkasta vähennetty määrä,
- palkan määrä, josta ennakonpidätys on toimitettava,
- ennakonpidätyksen määrä sekä
- ennakoperintälain 15 §:ssä tarkoitettujen työstä johtuvien kustannusten korvausten maksettu määrä.

Palkkakortit on täytettävä siten, että niiden tiedot voidaan täsmäyttää yhtiön kirjanpitoon. Palkkakorttien täsmäytys kirjanpitoon on tehtävä määräajoin, kuitenkin vuosittain. Täsmäytys on tehtävä viimeistään ennen kalenterivuodelta annettavaa pidätystodistusta. Tällöin mahdolliset virheet ehditään korjata palkansaajalle annettavaan pidätystodistukseen. Palkkakirjanpidon täsmäytyslaskelma tulisi säilyttää palkkakorttien yhteydessä ainakin tilintarkastukseen saakka. Mikäli tilikausi on kalenterivuodesta poikkeava, tulisi palkkakorteille laskea tilikauden vaihteeseen välisummat ja täsmäyttää ne kalenterivuoteen. (Ennakoperintäasetus 20.12.1996/1124, 5 luku 24§; Peltola 1992, 115.)

Lämmitys-, vesi-, ja sähkökustannukset

Lämmitysmenoihin kirjataan kaukolämmön kulutusmaksut sekä perusmaksut tai ostetut polttoaineet, jos yhtiöllä on oma lämmitysjärjestelmä. Tilintarkastajan tulee todeta lämmityksen osalta, että jaksotukset on tehty oikein. Kaukolämpölaskut ovat usein arviolaskuja ja mittarilukemaan perustuva tasauslasku tulee kerran tai kaksi vuodessa. Mikäli tasauslaskua ei ehditä huomioida jo kirjanpitoa tehtäessä, täytyy joulukuun lämpökustannuskirjauksen perustua todelliseen kulutukseen eli mittarilukemaan. Yhtiön energiaseurannan tulee olla kunnossa. Tämä tapahtuu lukemalla energiamittari vähintään kerran kuussa ja merkitsemällä lukemat tarkoitusta varten tehdyille kortille tai tallentamalla ne muuhun tiedostoon. Tällöin tilintarkastuksessa voidaan helposti todeta, vastaako kirjattu lämpökustannus energiamittarista saatua mittarilukemaa. Tilintarkastajalla tulisi olla käsitys lämmityskustannusten yleisestä

hintatasosta, jotta hän pystyisi arvioimaan mahdollisia virheitä yhtiön lämpökuluissa. Lämmitys on yleensä asunto-osakeyhtiön suurin yksittäinen menoerä, joten sen tarkastamiseen kannattaa käyttää keskimääräistä enemmän aikaa. (Peltola 1992, 116 – 117.)

Mikäli talo on liitetty kaukolämpöön, tulisi pääkirjanpidossa olla erikseen tilit kulutetulle lämpömäärälle ja erikseen perusmaksulle. Vastaavasti, jos talossa on oma lämmitysjärjestelmä, tulisi öljykustannukset kirjata omalle tililleen ja muut lämmitykseen käytetyt kustannukset kuten lisääneet yms. omalle tililleen. Lisäksi olisi syytä mitata jäljellä olevan polttoaineen määrä tilikauden vaihteessa ja huomioida se jaksotuksena lämmityskustannuksia kirjattaessa. Näin saadaan selville todellinen vuosittainen lämpökustannusmäärä, eivätkä ajalliset vaikutukset polttoaineen ostossa vaikeuta eri vuosien keskinäistä vertailua. (Peltola 1992, 117.)

Vesikustannusten tarkistus tapahtuu periaatteessa samalla lailla kuin lämmityskustannusten tarkastus. Vuoden vaihteessa luetaan veden kulutusmittarista todellinen kulutus ja tehdään saatuun lukemaan perustuva kirjaus. Vesikustannukset voidaan jakaa kahdeksi eri tiliksi kirjanpidossa. Toiseen kirjataan puhdas vesi ja toiseen jätevesi. Yhtiöllä tulisi olla kunnollinen mittarin luennan seuranta myös veden osalta. Tällöin voidaan helposti todeta mahdolliset vesivuodot, joita ei fyysisesti ole mahdollista havaita. Esimerkiksi maan alaisen vuodon toteaminen sujuu muuttuneen kulutuksen pohjalta nopeammin kuin tilinpäätöksen yhteydessä kuukausittain veteen kuluneita euroja vertaamalla. (Peltola 1992, 118.)

Myös sähkön kulutus kirjataan ja sen kirjaukset tarkastetaan samoin kuin lämmityksen ja veden, eli jos kukin lasku ei perustu todelliseen mittarilukemaan, kirjataan vuoden viimeiset kulutusmäärät mittarilukemien perusteella. Sähkön mittariperusteisessa kirjaamisessa tulee olla huolellinen, koska mittarit voivat olla vaikeasti luettavia ja niihin liittyy erityyppisiä kertoimia. Yhtiöllä saattaa myös olla useampia mittauspisteitä (esimerkiksi erillinen autopaikkamittauspiste), joten on varmistettava, että kaikki mittarit on luettu ja ne ovat laskelmassa mukana. (Peltola 1992, 118.)

Korjaukset ja huollot

Hoitomenojen tarkastamisen oleellisin osa on ehkäpä korjausten ja huoltojen kustannusten tarkastaminen. Muut menot kuten sähkö-, lämpö ja vesikustannukset ovat enimmäkseen toistuvia, mutta korjaus- ja huoltomenot perustuvat joko hallituksen päätöksiin tai äkilliseen tarpeeseen. Näiden osalta tulee tarkastaa, että ne on tehty hallituksen päätösten pohjalta,

sopivat vahvistettuun budjettiin ja että maksut perustuvat hyväksyttyyn ja asianmukaisesti vastaanotettuun työsuoritukseen. Jos remontteja teetätetään toiminimillä tai yksittäisillä henkilöillä, joiden osalta ei suoriteta ennakonpidätystä eli työstä suoritettua korvausta ei makseta palkkana, tulee tällöin aina varmistua siitä, että yrityksellä on ennakko-verolippu ja että yritys on itsenäinen yrittäjä tässä toimessaan. Tällöin voidaan varmistua siitä, että suoritusta ei myöhemmin katsota palkaksi, eikä yhtiö joudu näin ollen maksamaan laiminlyötyjä ennakonpidätyksiä ja sosiaaliturvamaksuja. (Peltola 1992, 118 – 119.)

Jos korjauksia on tehty urakkaperusteisena, on tarkastettava, että urakan maksuerien yhteismäärä on samansuuruinen kuin urakan kokonaishinta. Mikäli urakka jakautuu useammalle eri tilikaudelle ja osa urakkasummasta kirjataan kuluksi ja osa aktivoidaan taseeseen, tulee tällöin laskea maksuerät yhteen, jotta voidaan varmistua niiden urakkasopimuksen mukaisuudesta. Suurempien korjausurakoiden yhteydessä joudutaan usein tekemään lisätöitä, joiden tarvetta ei ole pystytty ennakoimaan urakkasopimusta tehtäessä. Lisätöiden loppusumma on oltava järkevässä suhteessa kokonaisurakkaan. Lisätöiden tilauksen saa suorittaa vain siihen oikeutettu henkilö ja lisätyölasku tulisi aina hyväksyä myös jonkun muunkin kuin isännöitsijän toimesta (esimerkiksi hallituksen puheenjohtajan tai hyväksyttää lasku koko hallituksella). (Peltola 1992, 119.)

Asunto-osakeyhtiön tilikartta tulisi olla laadittu niin, että siinä on riittävän yksityiskohtaisesti eritelty korjauskustannukset. Tämä siksi, että hyvään tilinpäätösinformaatioon kuuluu, että joko toimintakertomuksessa, tase-erittelyssä tai muussa liitteessä ilmoitetaan korjauskustannusten tarkempi jakautuminen. (Peltola 1992, 119.)

Asunto-osakeyhtiön verotus tapahtuu tulo- ja varallisuusverolain mukaan, mutta suurilta osin laskenta ja verotus perustuvat kuitenkin elinkeinoverolakiin. Elinkeinoverolain mukaan yhtiöllä on oikeus aktivoida suurehkot korjausmenot sekä sen on aktivoitava perusparannusmenot. Perusparannusmenoihin luetaan menot, jotka selvästi nostavat rakennuksen tai kiinteistön arvoa aikaisemmasta tasosta. Perusparannukseksi ei voida lukea esimerkiksi puupuitteisten ikkunoiden vaihtoa uusiin puupuitteisiin ikkunoihin. Jos taas kaksilasinen puupuitteinen ikkuna vaihdetaan kolmilasiseen metallipuitteiseen ikkunaan, tulisi laatutason parannuksesta johtuva osa kustannuksista aktivoida. Periaatteessa puupuitteen vaihtaminen uuteen puupuitteeseen tulisi kuitenkin aktivoida, koska tähän toimenpiteeseen käytetty meno on tarkoitettu monivuotiseksi. Aktivointikäytäntö noudattaa hyvin pitkälle verolainsäädäntöä ja kysymystä

siitä, tarvitseeko yhtiö kuluja vai ei. Korjauskustannukset kirjataan ensisijaisesti kuluksi ja toissijaisesti ne aktivoidaan suurehkoina korjausmenoina. (Peltola 1992, 120 – 121.)

Vuokrat

Asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa vuokriin kirjataan pääsääntöisesti tontin vuokrat. Mikäli yhtiö on vuokrannut esimerkiksi traktoria, on siitä aiheutuneet vuokramenot syytä käsitellä sillä tilillä, johon se toiminnaltaan kuuluu. Tilintarkastuksessa on huomioitava, että tontin perusvuokran lisäksi mahdollisesti laskettu indeksikorotus on laskettu oikein ja kirjattu kulu on laskettu päättyneen tilikauden ajalta. (Peltola 1992, 116.)

Poistot

Poistoja tehdään periaatteessa tulevien investointien kulujen kattamista varten. Asunto-osakeyhtiön tehtävä on kuitenkin tietyn, jo olemassa olevan kiinteistön omistaminen ja hallinta. Jos asunto-osakeyhtiö rakentaa esimerkiksi toisen rakennuksen tai laajentaa olemassa olevaa, rahoitetaan se yleensä uusien tilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden myynnillä. Asunto-osakeyhtiöissä poistot ovatkin merkitykseltään täysin erilaisia kuin liikeyrityksissä. Poistojen tekemättä jättäminen ei asunto-osakeyhtiössä ole hyvän kirjanpitotavan vastaista. Kirjanpitolain 5:11 §:n mukaan kirjanpitovelvolliset, joiden toiminta perustuu kiinteistön hallintaan, on vapautettu suunnitelman mukaisista poistoista. Kuitenkin myös tällaisten kirjanpitovelvollisten on vähennettävä poistot pysyviin vastaaviin kuuluvista hyödykkeistään. Poistot tulee mitoittaa niin, että koko hankintameno tulee vähennettyä vaikutusaikansa kuluessa. Poistojen määrä voi vaihdella tilikaudesta toiseen. Poisto voidaan jättää tekemättä yksittäisenä tilikautena, kunhan huolehditaan siitä, ettei esitetä yliaktiivaa. Usein poistot jätetään tekemättä tai niitä tehdään vain sen verran, että vältetään tilikauden hoito- ja rahoitusylijäämän perusteella syntyvä veronalainen voitto. Poistoja tehtäessä noudatetaan elinkeinoverolaissa olevia poistosäännöksiä. (Peltola 1992, 121; Leppiniemi 2004; Riistama 1995, 155.)

Koneista, kalustosta, ja muusta niihin verrattavasta irtaimen käyttöomaisuuden hankintamenosta tehtävän poiston suuruus saa olla enintään 25 % menojäännöksestä. Hankintameno saa kuitenkin vähentää kokonaisuudessaan sinä verovuonna, jolloin omaisuus on otettu käyttöön, mikäli sen todennäköinen taloudellinen käyttöikä on enintään kolme vuotta. Tällöin hankintameno kirjataan suoraan kuluksi, eikä sitä lisätä koneiden ja laitteiden

poistamattomaan menojäännökseen. Rakennuksen mukana tulevan irtaimen omaisuuden arvon eriyttämiseksi tulee rakentajan laatia siitä selvitys rakennusta luovutettaessa. Uudisrakennuksen vastaanottajan tulee huolehtia siitä, että tällainen selvitys sisältyy rakennusaikaiseen kirjanpitoon. Koneiksi ja laitteiksi luetaan esimerkiksi hissit, liedet, jääkaapit, ilmastointijärjestelmän koneet ja laitteet ja muut vastaavat, sillä niiden käyttöikä on huomattavasti rakennuksen käyttöikää lyhyempi. Koneisiin ja laitteisiin eivät sen sijaan kuulu rakennukseen kiinteästi asennetut putkistot, johdot ja vastaavat, koska ne ovat rakennuksen ainesosaa. Tilikauden aikana myydyn irtaimen käyttöomaisuuden myyntihinta tuloutetaan vähentämällä se kirjanpidossa jäljellä olevasta poistamattomasta menojäännöksestä. (Ojala 2006; Peltola 1992, 121 – 122.)

Myös rakennusten poistot tehdään poistamattomasta menojäännöksestä laskettavin degressiivisin poistoin. Rakennusten poistot tehdään rakennuskohtaisesti, eli kukin rakennus muodostaa oman poistokohteensa. Rakennuksesta tehtävän enimmäispoiston suuruus riippuu rakennuksen käyttötarkoituksesta ja osittain myös rakennusmateriaalista. Enimmäispoistot vaihtelevat välillä 4 % – 20 %. Asuinrakennusten enimmäispoisto on 4 %. Rakennuksen hankintamenoksi luetaan myös sen perusparannuksesta aiheutuneet menot. Perusparannusmenoilla tarkoitetaan esimerkiksi sellaisia menoja, joilla rakennuksen käyttötarkoitusta muutetaan, sitä laajennetaan tai se saatetaan parempaan kuntoon kuin se saman omistajan hallussa aikaisemmin oli. Näitä perusparannusmenoja ei saa vähentää vuosikuluina, vaan ne on lisättävä rakennuksen menojäännökseen. Perusparannusmenot tulee siis erottaa korjausmenoista, jotka vähennetään vuosikuluina. Perusparannusmenon ja korjausmenon välinen ero on joskus tulkinnanvarainen. Verovelvollisella on oikeus halutessaan vaatia myös suurehkoja korjausmenoja luettavaksi rakennuksen hankintamenoksi ja vähennettäväksi nämä poistoin. Tällainen menettely ei ole kuitenkaan kovin tavallista, vaan yleensä korjausmenot vähennetään vuosikuluina. (Ojala 2006.)

Kirjanpidon ja verotuksen poistot on kytketty yhteen Elinkeinoverolain 54 §:ssä, jossa edellytetään, että verotuksessa poistoksi hyväksytään vain kirjanpidossa verovuonna ja aikaisempina vuosina tehtävä vähintään yhtä suuri poisto. Poistoja voidaan tehdä verotuksessa siis tekemällä poistoja myös kirjanpidossa tuloslaskelman tulosta rasittaen. Menojäännöspoisto voidaan verotuksessa vaatia tehtäväksi pienempänä kuin kirjanpidossa. (Ojala 2006.)

Pääomamenot

Pääomamenoihin kuuluvat rahoituksesta johtuvat menot, kuten korot, pankkien perimät palkkiot, vakuutuksista syntyneet kulut sekä lainojen lyhennykset. Tuloslaskelmassa korkokulut esitetään omana ryhmänä. Korkokulut on jaksotettava ajan kulumisen perusteella. Viimeisimmän rahoittajalle maksetun korkosuorituksen jälkeen syntynyt velvoite seuraavan korkoerän maksamisesta on kirjattava korkokuluksi ja siirtovelloiksi. Tällaista siirtovelkakirjausta tehtäessä on oltava selkeä laskelma, josta voidaan todeta korkovelan laskuperuste. Siitä täytyy siis selvittää velkapääoma, aika, jolta korkoveloitusta on laskettu ja käytetty korkoprosentti. Muut rahoituksesta ja lainoista syntyneet kulut kirjataan kohtaan Muut rahoituskulut. Näihin kuluihin kuuluvat mm. pankin perimät palkkiot, provisiot, kiinnitysten uusimiskulut ja palkkiot ja muut vastaavat. (Peltola 1992, 123.)

Verot

Asunto-osakeyhtiön ei tule näyttää sellaista tulosta, josta syntyy tuloveroja. Tilinpäätös tulee pyrkiä laatimaan niin, että verotettava on alle 30 euroa. Tällöin tuloveroa ei tarvitse maksaa eikä yhtiön tarvitse yleensä tehdä edes veroilmoitusta. Jo tilivuoden talousarviota laadittaessa pitää osata arvioida seuraavan vuoden tulojen ja menojen kehitystä. Tuloksen kehittymistä sekä asunto-osakeyhtiön rahatilannetta on seurattava myös tilikauden aikana, jotta tilinpäätöstä tehtäessä ei tulisi yllätyksiä. Tällöin mahdolliseen ylijäämävaiheeseen tulokseen osataan varautua jo ajoissa tilikauden aikana ja yhtiökokous voi tehdä rahastointipäätöksen tai antaa asunto-osakeyhtiön hallitukselle valtuuden jättää perimättä viimeisen kuukauden vastikkeet. (Roininen & Salin 2003, 65.)

Tilikauden kirjanpidollinen tulos ei välttämättä ole samansuuruinen kuin yhtiön verotettava tulo. Kirjanpidossa voi olla kuluja, jotka ovat verotuksessa vähennyskelvottomia. Verotettavan tulon selville saamiseksi on verotuksessa vähennettävät kulut lisättävä tuloslaskelman näyttämään tulokseen ennen veroja. Esimerkiksi veronlisäykset ennakonpidätysten ja sosiaaliturvamaksujen myöhästymisistä lisätään kirjanpidolliseen tulokseen ennen veroja. Mikäli verotettava tulo on jäämässä ylijäämäiseksi, asunto-osakeyhtiön mahdolliset aiempien vuosien tappiot vähennetään tilikauden tuloksesta. Syntyneet tappiot vanhenevat kymmenessä vuodessa, eikä niitä enää sen jälkeen voi vähentää verotuksessa. Tappion vähennyksen edellytyksenä on myös, että yli puolet yhtiön osakkeista ei ole tappiovuoden jälkeen

vaihtanut omistajaa muutoin kuin perinnön tai testamentin kautta. (Roininen & Salin 2003, 65 – 66.)

Tappioiden vähentäminen tapahtuu vanhimmosta päästä. Mikäli vähennysoikeus on vanhentumassa, kannattaa poistoissa säästää ja käyttää vanhentumassa oleva tappio ensin. Jos tappioita ei ole riittävästi verotettavan tulon poistamiseksi, tarkistetaan, että poistot on tehty verottajan hyväksymän enimmäismäärän mukaisesti. Jos tämän jälkeenkin jää verotettavaa tuloa, tarkistetaan voidaanko tehdä asuintalovaraus. (Roininen & Salin 2003, 66.)

Mikäli verotettavaa tuloa jää yli 30 euroa, siitä perittävät verot kirjataan viimeiseksi eräksi ennen tilikauden tulosta. Hyvän kirjanpitotavan mukaan välittömät verot on esitettävä tuloslaskelmassa suoriteperustetta vastaavalla tavalla, eli sille tilikaudelle kohdistettuina, jonka tuloista ne maksetaan. Tilikaudelle maksuunpantujen ennakkoerojen suoriteperusteisiksi täydentämisestä syntyvä verovelka merkitään taseeseen siirtovelkoihin. Verovelka voidaan jättää kirjaamatta hyvään kirjanpitotapaan kuuluvan olennaisuuden periaatteen nojalla, jos ero tilikaudelle maksuunpantujen ja suoriteperusteisten verojen välillä on merkitykseltään vähäinen. Verojen jaksotus on huomattavasti helpompaa, jos ennakkoerot, lisäverot ja veronpalautukset on kirjattu kukin omalle pääkirjan tililleen. (Räty, P. 2002; Peltola 1992, 124.)

Rahastointi

Asunto-osakeyhtiön tulot tulevat yleensä osakkailta. Jos asunto-osakeyhtiö tarvitsee rahaa aktivoitaviin menoihin kuten perusparannukseen, se voi kerätä osakkailta lisävastiketta tai suorituksia omiin pääomiin. Rahastointi tarkoittaa käytännössä sitä, että määrätty osa osakkailta perityistä vastikkeista siirretään vastiketuotoista taseeseen oman pääoman ryhmässä olevaan rahastoon sen sijaan, että ne tuloutettaisiin vastiketuottoina. Rahasto voi olla sidottuun omaan pääomaan kuuluva rakennusrahasto tai vapaaseen omaan pääomaan kuuluva rahasto. Tavanomaisia vapaaseen omaan pääomaan kuuluvia rahastoja ovat lainanlyhennysrahasto ja korjausrahasto. Yhtiökokous voi perustaa vapaaseen omaan pääomaan kuuluvia rahastoja tai yhtiöjärjestyksessä voi olla määräys esimerkiksi korjaus- tai perusparannusrahastosta. Yhtiökokouksen päätös rahastoinnista voidaan tehdä yksinkertaisella äänten enemmistöllä, ellei yhtiöjärjestyksessä muuta määrätä. Yhtiökokouksen valtuutuksella myös hallitus voi päättää rahastoinnista. Kirjanpitolautakunta suosittelee, että rahastointiin käytetään joko

rakennusrahastoa tai sellaista vapaan oman pääoman rahastoa, jonka käyttö on rajoitettu yhtiöjärjestyksessä. (Peltola 1992, 125; Roininen & Salin 2003, 76.)

Rahastoon kerätyt varat ovat pääomasijoituksia, eivätkä ne siten kuulu asunto-osakeyhtiön verotettavaan tuloon. Osakkailta kerättyjen varojen rahastoinnille on kuitenkin olemassa tiettyjä ehtoja, joiden tulee täyttyä. Mikäli ehdot eivät täyty, varoja ei katsota verovapaiksi pääomasijoituksiksi vaan yhtiön veronalaisiksi tuloiksi. Rahastoinnin yleisinä edellytyksinä pidetään seuraavia ehtoja:

- rahastointi perustuu yhtiöjärjestyksen määräykseen tai yhtiökokouksen päätökseen,
- yhtiökokouspäättös on tehty viimeistään sen tilikauden aikana, jolloin rahastoa kartutetaan ennen ennakonpidätyksen toimittamista palkasta vähennetty määrä,
- rahastoituja varoja ei voida käyttää vuosikuluihin sekä
- lainaosuussuorituksista vain tilikauden lainanlyhennyksiä vastaava osa voidaan rahastoida.

Rahastoidut varat ovat osakkaan kannalta osakkeiden hankintamenon lisäystä, eikä niitä saa vähentää kuluna huoneistosta saatavasta vuokratulosta. (Roininen & Salin 2003, 76 – 77; Peltola 1992, 125.)

Yhtiökokouksen päätös rahastoinnista tulee kirjata huolella ja selkeästi. Päätöksestä täytyy nimenomaan selvittää, että vastikkeen lisäksi kerätyt ylimääräiset varat rahastoidaan. Jos päätökseen on kirjattu pelkästään ylimääräisen vastikkeen periminen, on se yhtiölle normaalisti verotettavaa tuloa. Lisäksi tulee päättää rahastoitava euromäärä tai kuinka paljon esimerkiksi kultakin osakkeelta peritään rahastoitavaa vastiketta ja miltä ajalta. Rahastointipäätös tulisi tehdä ennen rahastoitavien varojen keräämistä. Yhtiökokous voi kuitenkin päättää siitä, että osa vuoden varrella jo perityistä vastikkeista rahastoidaan. Tällaisen menettelyn ajatuksena on, että osa vuoden varrella perityistä vastikkeista palautetaan takaisin osakkaille, koska yhtiö ei tarvitsekaan niitä vuosimenojensa kattamiseen, mutta palauttamisen ja uudelleenperimisen asemasta suoritetaankin siirto kirjanpidossa rahastoon. Tällöinkin rahastointipäätös on tehtävä viimeistään sen tilikauden aikana, jolloin rahastoa kartutetaan. Näin ollen ei ole mahdollista tehdä taannehtivaa päätöstä varojen rahastoinnista, jos esimerkiksi tilinpäätöstä

vahvistettaessa huomataan yhtiölle jääneen liikaa tuloja ja sen johtavan verotettavaan tulokseen. (Peltola 1992, 126; Säänti 2002.)

Taseen ja tuloslaskelman väliset siirrot on pidetty hyvän kirjanpitolain mukaisena esittää bruttoperiaatteella asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tuloslaskelman laadintaa koskeissa kirjanpitolausakunnan ratkaisuissa. Perittyjen vastikkeiden kokonaismäärä esitetään tällöin tuottoina ja vastikkeista rahastoon siirretty määrä tuottoja vähentävänä eränä. Rahastoon siirto on esitettävä tuloslaskelmalla sen tuottoerän ryhmässä, johon kuuluvia vastikkeita on rahastoitettu. Hoitovastikkeesta tehty rahastointi esitetään kiinteistön tuottoja vähentävänä eränä ja pääomavastikkeesta tehty rahastointi muita rahoitustuottoja vähentävänä eränä. (Suulamo 2007, 75.)

Varoja voidaan rahastoida tulevia aktivoitavia korjaus- ja perusparannusmenoja varten. Rahastoitujen varojen ei saa käyttää vuosikuluiksi kirjattavien korjausten kattamiseen. Jos rahastointia ei tehtäisi, vastaisia korjauksia tai perusparannuksia varten kerätyt vastikkeet olisivat asunto-osakeyhtiön veronalaista tuloa ja voisivat johtaa verotettavan tuloksen syntymiseen. Yhtiökokous voi päättää korjaus- tai perusparannusrahaston perustamisesta yksinkertaisella äänten enemmistöllä, ellei yhtiöjärjestyksessä vaadita suurempaa äänten enemmistöä. Yhtiökokouksen valtuutuksella myös hallitus voi tehdä rahastointipäätöksen. (Roininen & Salin 2003, 76.)

Päätettäessä korjausrahaston perustamisesta tulisi myös kohdentaa sen tuleva käyttötarkoitus, esimerkiksi katonkorjausrahasto, ikkunoiden uusimisrahasto, ulkomaalausrahasto jne. Rahastoitujen varojen ei saa käyttää muuhun tarkoitukseen kuin mitä rahastoimispäätöksessä on määritetty. Tämän vuoksi rahastoidut varat olisi hyvä rahaston kartuttamisaikana säilyttää omalla pankkitilillään, erillään yhtiön muista varoista. Mikäli rahastoitujen varojen halutaan käyttää muuhun kuin mihin ne oli alun perin tarkoitettu, on yhtiökokouksen ensin tehtävä asiasta uusi päätös. Tällöinkin kohteena on oltava aktivoitava korjaus tai perusparannus. Rahastoidut varat tulee käyttää verotoimistosta riippuen kolmen – viiden vuoden kuluessa rahastoinnista. Mikäli näin ei tapahdu, rahastoidut varat voidaan verottaa niiden tilikausien tuloina, joihin ne on kerätty. (Peltola 1992, 127; Roininen & Salin 2003, 77.)

Rahastoon siirrettyjä varoja käytettäessä tapahtumaa ei kirjata rahaston vähennykseksi, vaan rahasto säilyy taseessa ennallaan. Jos varat kuitenkin on rahastoitettu muuhun rahastoon kuin rakennusrahastoon, Kirjanpitolausakunnan mukaan olisi suositeltavaa siirtää rahastoidut

varat rakennusrahastoon sen tilikauden päättyessä, jona korjaustyöt on saatu päätökseen. Tällöin vapaaseen omaan pääomaan kuuluvissa korjaus- ja perusparannusrahastoissa on vain tuleviin ja keskeneräisiin korjauksiin kerättyjä varoja. Rakennusrahastoa saa alentaa ainoastaan silloin kun alennusta vastaava määrä käytetään rahastoantiin, yhtiön omien osakkeiden lunastamiseen tai sellaisen tappion kattamiseen, johon vapaa oma pääoma ei riitä. Rakennusrahasto on siis yleensä asunto-osakeyhtiölle pysyvä oman pääoman erä. (Roininen & Salin 2003, 77 – 78.)

Asunto-osakeyhtiö voi perustaa rahaston myös lainanlyhennyksiin kerättyjä varoja varten. Lainanlyhennysrahaston perustamisen ehtona on, että laina on käytetty aktivoituun hankintaan. Lainanlyhennysrahastoon ei saa siirtää enempää varoja kuin mitä lainan lyhennystä varten on kerätty. Osuus, joka on kerätty lainan korkoja ja muita kuluja varten, on jätettävä tuloslaskelmaan tuotoiksi. Yhtiökokous voi päättää lainanlyhennysrahaston perustamisesta yksinkertaisella ääntenenemmistöllä, ellei yhtiöjärjestyksessä muuta määrätä. Yhtiökokouksen valtuutuksella myös hallitus voi päättää varojen rahastoimisesta. Lainanlyhennysrahastointi voi myös perustua yhtiöjärjestyksen pykälään, jonka mukaan osakkailla on oikeus maksaa pois osuutensa yhtiön lainoista. Osakkaalta saadut lainaosuudet tulee käyttää välittömästi yhtiön lainojen lyhentämiseen, joten ne voidaan kirjata rahastoon. (Roininen & Salin 2003, 79.)

Päätös varojen siirtämisestä rahastoon on tehtävä viimeistään sen tilikauden aikana, jona varoja käytetään. Mikäli päätös on tehty vasta tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä, kerätyt varat luetaan yhtiön veronalaiseksi tuloksi. Sekä yhtiökokouksen päätökseen että yhtiöjärjestykseen perustuvissa rahastoinneissa osakkailta saadut suoritukset kirjataan ensin tuloslaskelmaan ja siirretään vasta sitten rahastoon. Lainaosuussuoritukset tulisi kirjanpitolautakunnan suosituksen mukaan kirjata omaksi aleräkseen (lainaosuussuoritukset) tuloslaskelman kohtaan muut rahoitustuotot. Korkoihin tarkoitettu osuus lainaosuussuorituksista tuloutetaan tuloslaskelman kohdassa Muut rahoitustuotot. (Roininen & Salin 2003, 79 – 80.)

Lainanlyhennyksiä varten kerätyt varat voidaan rahastoida joko sidottuun omaan pääomaan kuuluvaan rakennusrahastoon tai vapaaseen omaan pääomaan kuuluvaan lainanlyhennysrahastoon. Jos varat on rahastoitu lainanlyhennysrahastoon, kirjanpitolautakunnan suosituksen mukaan rahastoidut varat tulisi siirtää rakennusrahastoon sen tilikauden päättyessä, jona yhtiön ottama laina on maksettu takaisin. Lainanlyhennysrahastoa saa alentaa ainoastaan silloin kun alennusta vastaava määrä käytetään rahastoantiin, yhtiön omien osakkeiden

lunastamiseen tai sellaisen tappion kattamiseen, johon vapaa oma pääoma ei riitä. (Roininen & Salin 2003, 80.)

5.3 Taseen tarkastus

Taseen tulee kertoa asunto-osakeyhtiön tilikauden päättymispäivän varallisuuden, oman pääoman ja vieraan pääoman määrän. Taseen tarkastuksessa on varmistettava, että taseessa esitetyt varat ja velat ovat olemassa ja ne on arvostettu oikein. Lisäksi on varmistettava, että tarkastettava asunto-osakeyhtiö omistaa taseessa mainitut varat ja että sillä on myös taseessa mainitut velat. Yhtiön rahavarat ovat yleensä pankkitilillä/-tileillä olevia varoja ja niiden osalta taseen mukaisen määrän oikeellisuus voidaan varmistaa saldovahvistuksilla. Asunto-osakeyhtiön pääasialliseen omaisuuteen kuuluu rakennus tai rakennukset sekä usein myös maapohja. Tontin omistajasta voidaan varmistua lainhuudatustodistuksen perusteella. Lainojen osalta tulisi olla lainanantajan saldovahvistus tilinpäätöshetken lainapääomasta sekä korkovelasta. (Etelämaa 2002, 39 – 40.)

Tasekaava on sama kaikille kirjanpitovelvollisille. Poikkeuksena vain ns. pienet kirjanpitovelvolliset voivat käyttää kirjanpitoasetuksen 1 luvun 7 §:n mukaista lyhennettyä tasetta. Kuitenkin huomioiden asunto-osakeyhtiöiden toiminnan ja sen luonteen, ei ole suositeltavaa käyttää mahdollisuutta lyhennetyn taseen esittämiseen, vaan tase ja sen sisältämä informaatio tulee esittää riittävän laajasti. (Suulamo 2007, 77, 98.)

Taseen tulee perustua tilikauden kirjanpitoon. Taseen erät tulee varmentaa tase-erittelyin. Tase-erittelyt muodostavat keskeisen osan taseen tarkastuksesta. Kirjanpitolain 14 §:n mukaan tase-erittelyssä tulee yksityiskohtaisesti ryhmittäin luetteloida kirjanpitovelvollisen tilinpäätöshetken rahoitusomaisuus ja vaihto-omaisuus sekä käyttöomaisuus tai siinä tilikauden aikana tapahtuneet lisäykset ja vähennykset sekä muut pitkävaikutteiset menot ja pitkäaikaiset sijoitukset, jotka on merkitty taseeseen samoin kuin vieras pääoma. Kirjanpitolain 20 §:n mukaan taseeseen tulee merkitä riittävästi eriteltynä asetuksessa tarkemmin määrättävällä tavalla vastaaviin rahoitusomaisuus, vaihto-omaisuuden aktivoidut hankintamenot sekä käyttöomaisuuden hankintamenojen ja muiden pitkävaikutteisten menojen poistamaton osa kuin myös arvostuserät ja muut pitkäaikaiset sijoitukset. Vastattaviin tulee merkitä vieras pääoma jaoteltuna lyhyt- ja pitkäaikaisiin velkoihin, arvostuserät, varaukset sekä oma pääoma. Eriksseen oman pääoman lisäyksenä ilmoitetaan tilikauden voitto ja oman pääoman vähennyksenä

tappio. Kirjanpitolain 21 §:n mukaan tuloslaskelmassa tai taseessa taikka niiden liitteenä tulee ilmoittaa:

- oman pääoman erien lisäykset ja vähennykset tilikauden aikana eriteltynä sekä
- annetut pantit ja velan vakuudeksi annetut kiinnitykset sekä takaukset, vekselitakuu ja muut vastuut.

Tase-erittelyt allekirjoittaa ja päivää niiden laatija, eli normaalisti kirjanpitäjä. Tase-erittelyt eivät kuulu julkistettavaan tilinpäätökseen. (Etelämaa 2002, 39; Peltola 1992, 138.)

Taseen vastaavaa -puolen olennaisten erien tarkastus

Asunto-osakeyhtiön rahat ja pankkisaamiset koostuvat yleensä pankkitilillä/-tileillä olevista varoista. Mikäli yhtiöllä on jostakin syystä käteiskassa, tulee sen osalta varmistaa, että kassan määrä tilikauden lopussa perustuu luotettavaan kassakirjanpitoon. Pankkitilien saldot tulee verrata tilikauden viimeisen päivän tiliotteeseen tai pankin antamaan saldotodistukseen. Tase-erittelyssä rahat ja pankkisaamiset tulee eritellä niin, että erittelystä käy ilmi erikseen kassa- ja erikseen kukin pankkitili siten, että erittelyssä mainitaan myös kyseisen tilin numero (Peltola 1992, 139.)

Taseen kohdassa myyntisaamiset esitetään yhtiön normaaliin toimintaan kuuluvat saamiset esim. vastikesaamiset, vuokrasaamiset yms. Saatavien osalta tulee ilmoittaa yksilöidysti sen huoneiston numero tai yrityksen nimi, joka on velkaa yhtiölle sekä velan euromääräinen suuruus. (Peltola 1992, 141.)

Asunto-osakeyhtiön käyttöomaisuuteen kuuluvat pääsääntöisesti yhtiön omistama tontti, rakennukset, koneet ja laitteet sekä mahdollisesti aktivoidut muut pitkävaikutteiset menot. Maa- ja vesialueisiin kirjataan tontin ostomenot, erottamis- ja lainhuudatusmenot ja perusrannusmenot, joihin kuuluvat esim. tasaus, louhinta ja maansiirtomenot. Mikäli nämä kustannukset liittyvät välittömästi rakentamiseen, voidaan ne aktivoida rakennuksen arvoon. Sellaisia liittymismaksuja, jotka ovat edelleen luovutettavissa vain maan luovutuksen yhteydessä, voidaan myös aktivoida maa-alueisiin. Rakennuksen osalta tulee tarkistaa, että mahdollinen rakennukseen kohdistuva arvonorotus on käsitelty rakennuksesta selkeästi erillisenä niin, ettei siitä vahingossa tehdä poistoja. Selkeimmin arvonorotus käsitellään rakennuksen jälkeen apusarakkeessa ja merkitä niiden yhteissumma taseeseen tai käsitellä ne kokonaan eri

riveillä. Suoritetut peruskorjaukset lisätään rakennuksen arvoon. Koska peruskorjausten poistoprosentti on sama kuin rakennuksessa, niitä ei ole syytä käsitellä erillisenä eränä. Koneisiin ja laitteisiin kohdistuvat korjaukset aktivoidaan luonnollisesti koneiden arvoon ja niistä tehdään enintään 25 % menojäännöspoisto. (Peltola 1992, 141 – 142; Suulamo 2007, 103.)

Taseen vastattavaa -puolen olennaisten erien tarkastus

Erityisenä tarkastuksen kohteena taseen osalta ovat oman pääoman rahastojen lisäykset. Tuloverotuksessa on hyväksytty rahastojen kartuttaminen ilman veroseuraamuksia kun seuraavat edellytykset ovat täyttyneet:

- yhtiökokous on tehnyt päätöksen rahaston perustamisesta tai sen kartuttamisesta,
- rahastoon siirrettävät varat ovat osakkaiden suorittamia,
- rahastoon siirrettävä määrä on käytetty tai käytetään 3 - 5 vuoden ajanjaksolla käyttöomaisuusinvestointiin (tavallisesti perusparannus) ja
- mikäli em. käyttöomaisuusinvestointi on rahoitettu lainalla, voidaan rahoitusvastikkeista rahastoida korkeintaan tilikaudella suoritettuja lainanlyhennyksiä vastaava määrä.

Kiinteistöyhtiöissä, jotka ovat hakeutuneet arvonalisäverovelvolliseksi, ei rahastoon siirretyistä määristä makseta arvonalisäveroa. Tällöin rahastoa voidaan kartuttaa vain sillä käyttöomaisuusinvestoinnin lisäystä vastaavalla määrällä, josta on vähennetty arvonalisävero. (Etelämaa 2002, 40.)

Ostoveloissa esitetään sellaiset maksamatta olevat hoitomenot, joista on tullut jo lasku, eli niiden määrä tiedetään tarkkaan. Ostoveloista tulee tase-erittelyissä olla selvä erittely, josta selviää velkojan nimi sekä euromäärä. Osakkaan enakkoon maksamat seuraavaan tilikauteen kohdistuvat vastikkeet ja käyttökorvaukset yms. käsitellään enakkomaksuina. Myös enakkomaksujen osalta tulee olla erittely, josta selviää enakkomaksun suorittaja ja euromäärä sekä mistä suorituksesta on kysymys. Tilintarkastajan tulee varmistua, että kaikki ostovelat ovat mukana. Tämä onnistuu seuraavan tilikauden alkupuolen tositteita läpikäymällä. Monet kuluerät toistuvat säännöllisesti ja ovat siten helposti varmistettavissa. (Peltola 1992, 143 – 144.)

Siirtovelkoihin kuuluvat myöhemmin maksettaviksi tulevien menojen laskennalliset erät. Yleisimpiä asunto-osakeyhtiön siirtovelkaeria ovat sähkö, lämpö, vesi, korot, vakuutusmaksut jne. Erittelyssä on lueteltava yksityiskohtaisesti siirtovelat ja myös niiden laskentaperuste tulee käydä tositteesta yksityiskohtaisesti selville. Maksamattomat ennakonpidätykset ja sosiaaliturvamaksut sekä pitkäaikaisten lainojen seuraavan vuoden aikana erääntyvät lyhennykset esitetään muina lyhytaikaisina velkoina. Lainojen saldot tulee aina verrata joko viimeiseen maksukuittiin sekä siinä ilmenevään lainasaldoon tai pankin erikseen pyynnöstä antamaan saldovahvistukseen. (Peltola 1992, 144.)

Asunto-osakeyhtiön vapaaehtoisten varausten kertymä muodostuu käytännössä pääasiassa asuintalovarauksen käyttämättömistä kertymistä. Laki asuintalovarauksesta verotuksessa määrittelee asuintalovarauksen käyttöajan eli yhtiön on seurattava miltä vuosilta taseessa oleva kertymä koostuu. Tämän vuoksi pääkirjanpitoon tulisi ottaa oma tilinsä kunkin vuoden kertymälle, kun taas taseessa ne luonnollisesti esitetään yhtenä summana. (Suulamo 2007, 115.)

5.4 Liitetietojen tarkastaminen

Kirjanpitolain 3 luvun 2 §:ssä määrätään, että tilinpäätöksen tulee antaa oikeat ja riittävät tiedot kirjanpitovelvollisen toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta (oikea ja riittävä kuva). Tämän takia tarpeelliset tiedot tulee ilmoittaa taseen liitetiedoissa. Oikeiden ja riittävien tietojen toteutumista arvioitaessa tulee asettautua tilinpäätöksen lukijan asemaan. Voiko lukija, jolla on riittävä edellytys lukea tilinpäätöstä, saada oikean ja riittävän kuvan kirjanpitovelvollisen toiminnasta. Liitetietoina tulisi kuitenkin esittää vain lähinnä ne lisätiedot, jotka luonteensa mukaan kuuluvat liitetietoihin, kun taas muut lisätiedot voidaan antaa toimintakertomuksessa. Vaatimuksen toteuttamiseksi saatetaan joutua pohtimaan poikkeamista tilinpäätöksen laatimisen perussäännöksistä. Tällöin tulee huomioida kirjanpitoasetuksen 1 luvun 9 §:n säännös, jonka mukaan tuloslaskelma ja tase tulee laatia kaavoja yksityiskohtaisemmin, mikäli se on tarpeen tilikauden tuloksen muodostumiseen vaikuttaneiden tekijöiden tai taseerien selvittämiseksi. Tuloslaskelmassa ja taseessa tulee tällöin annetuista kaavoista poiketen käyttää pääryhmiin sisältyvistä eristä toiminnan luonnetta vastaavia nimikkeitä, jos kirjanpitovelvollisen toiminnan luonne sitä vaatii. (Suulamo 2007, 120 – 121.)

Liitetietojen esittämistä on säädelty mm. kirjanpitolaisissa, kirjanpitoasetuksessa, osakeyhtiölaissa ja asunto-osakeyhtiölaissa. Kirjanpitolain ja -asetuksen liitetietovaatimukset ovat kaikkia kirjanpitovelvollisia koskevia. Asunto-osakeyhtiöiden tulee laatia tilinpäätöksen liitetiedot sekä asunto-osakeyhtiölain että vanhan osakeyhtiölain vaatimusten mukaisesti. Kirjanpitolautakunnan 1538/1998 päätöksen mukaan asunto-osakelain alaisilla yhtiöillä on mahdollisuus laatia liitetiedot lyhennettyinä edellyttäen, että sekä päättyneellä että sitä välittömästi edeltäneellä tilikaudella ei ole ylittynyt enemmän kuin yksi seuraavista edellytyksistä:

- liikevaihto tai sitä vastaava tuotto 7 300 000 euroa,
- taseen loppusumma 3 650 000 euroa tai
- palveluksessa keskimäärin 50 henkilöä.

Lyhennettyinä liitetietoina tulee esittää vähintään seuraavat tiedot

- annetut pantit ja velan vakuudeksi annetut kiinnitykset, takaukset, vekseli-, takuu- ja muut vastuut sekä vastuusitoumukset; sekä
- peruste, jonka mukaista kurssia on käytetty muutettaessa ulkomaanrahan määräiset saamiset sekä velat ja muut sitoumukset Suomen rahaksi, jollei ole käytetty tilinpäätöspäivän kurssia.

Tilinpäätöstä laadittaessa tulee lisäksi ottaa huomioon kirjanpitolain vaatima oikeiden ja riittävien tietojen esittämisvelvoite ja sen pohjalta arvioida saako lyhennetyistä liitetiedoista oikean ja riittävän informaation yhtiön taloudellisesta asemasta ja velvoitteista. Oikeiden ja riittävien tietojen antamiseksi liitetiedot jouduttaneen antamaan minimivaatimusta laajempaan. (Suulamo 2007, 121 – 123.)

6 TUTKIMUSMENETELMÄ JA TYÖN TOTEUTUS SEKÄ TULOKSET

Opinnäytetyön tutkimuksellinen osuus suoritettiin kvalitatiivisena tutkimuksena. Tutkimuksessa kartoitettiin SKV Isännöinti Oy:n Kajaanin toimipisteen isännöitsijöiden mielipiteitä tilintarkastuksista ja tilintarkastajien toiminnasta sekä siitä miten uusi tilintarkastuslaki heidän mielestään vaikuttaa tilintarkastukseen. Tutkimuksessa selvitettiin lisäksi ammattitilintarkastajan näkökulmaa asunto-osakeyhtiön tilintarkastukseen ja uuden tilintarkastuslain vaikutuksista siihen sekä ammattitilintarkastajan mielipidettä tilintarkastusten sujumisesta ja isännöitsijöiden toiminnasta. Haastatteluun osallistuivat kaikki neljä SKV Isännöinti Oy:n Kajaanin toimipisteen isännöitsijää sekä yksi HTM-tilintarkastaja. Tutkimuksen perusjoukko ei ollut kovin laaja, mutta kuitenkin riittävä, sillä tarkoituksena oli saada kuva asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen todellisesta suorittamisesta ja sen sujuvuudesta sekä uuden tilintarkastuslain vaikutuksista tarkastukseen. Tutkimus tehtiin henkilökohtaisina haastatteluina. Henkilökohtaiset haastattelut valittiin siksi, että silloin tarvittavaa tietoa saadaan kerättyä kattavasti, koska on mahdollista suorittaa myös täydentäviä lisäkysymyksiä, eivätkä haastateltavat jätä niin helposti vastaamatta kysymyksiin. Kysymykset laadittiin riittävän selkokielisiksi siksi, että isännöitsijät eivät välttämättä ole perillä tilintarkastusprosessista ja siihen liittyvästä ammatinastosta. Haastattelut suoritettiin helmikuussa 2008. Isännöitsijöille ja tilintarkastajalle haastatteluissa esitetyt kysymykset ovat liitteinä (liite 7 ja liite 8).

Isännöitsijöiden haastattelu

Isännöitsijöiden mielipiteet tilintarkastuksessa esiintyvistä mahdollisista ongelmista olivat melko lailla yhteneviä. Kaikki neljä isännöitsijää olivat sitä mieltä, että tilintarkastuksissa ei yleensä ole ollut ongelmia. Tarkastettavassa materiaalissa on hyvin harvoin ollut edes teknisiä virheitä, joihin tilintarkastajan on täytynyt puuttua. Kun kaikki tarpeelliset asiapaperit lähetetään tilintarkastajalle kerralla, niin se helpottaa sekä tilintarkastajien että isännöitsijöiden työtä. Silloin ei tarvitse jälkikäteen enää kovin paljoa täydentää papereita.

Myös isännöitsijöiden mielipiteet yhteistyön sujuvuudesta tilintarkastajien kanssa olivat kaikilla neljällä isännöitsijällä samansuuntaiset. Isännöitsijöiden mielestä yhteistyö tilintarkastajien kanssa on sujunut pääasiassa hyvin ja asiallisesti. Heidän isännöitsemissään asunto-osakeyhtiöissä on ollut käytössä sekä ammatti- että maallikotilintarkastajia. Erityisesti am-

mattitilintarkastajien kanssa yhteistyö on sujunut erittäin hyvin. Jos ammattitilintarkastajat haluavat lisäselvityksen jostakin asiasta, niin he pyytävät sitä ihan asiallisesti ja aiheesta. Maallikkotilintarkastajista isännöitsijät olivat sitä mieltä, että heidän joukossaan on jonkin verran sellaisia, jotka eivät välttämättä ymmärrä mitä ovat tekemässä ja heillä on myös erilainen käsitys tilintarkastuksesta kuin ammattitilintarkastajilla. Erilaisella käsityksellä isännöitsijät tarkoittivat sitä, että maallikkotarkastajat eivät keskity olennaisiin asioihin, vaan yrittävät tarkoituksella etsiä kaikki pienimmätkin virheet, joista voisivat valittaa. Jotkut maallikkotilintarkastajat taas saattavat katsoa aineiston lävitse tajuamatta siitä juurikaan mitään. Tämä on aiheuttanut usein lisätyötä, kun on joutunut antamaan lisäselostuksia sellaisista asioista, jotka ammattitilintarkastaja olisi pystynyt lukemaan hänelle toimitetuista asiapapereista. Isännöitsijät kuitenkin totesivat, että on maallikkotilintarkastajien joukossa paljon asiansa osaaviakin tilintarkastajia.

Kaikki isännöitsijät pitivät uuden tilintarkastuslain tilintarkastukseen aiheuttamien vaikutusten hyvänä puolena sitä, että ne asunto-osakeyhtiöt, jotka haluavat siirtymäajan jälkeen valita tilintarkastajan, joutuvat valitsemaan tehtävään ammattitilintarkastajan. Heidän mielestään tämä selkeyttää tilannetta, koska enää ei ole mahdollista valita sellaisia tilintarkastajia, jotka eivät ole perillä siitä, mitä ovat tekemässä. Kolme neljästä isännöitsijästä piti alle kolmenkymmenen asuinhuoneiston asunto-osakeyhtiöiden mahdollisuutta luopua kokonaan tilintarkastuksesta huonona asiana. Heidän mielestään ainakin SKV Isännöinti Oy:n isännöitsemisissä taloyhtiöissä tulisi olla tilintarkastaja, koska silloin ei tule mitään epäselvyyksiä puolin eikä toisin.

Yhden isännöitsijän mielestä pienten asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus tuntuu vähän turhalta ja siltä osin uusi tilintarkastuslaki tuo asiaan parannuksen. Myös hänen mielestään kuitenkin jonkinlainen kontrolli asioiden hoidon suhteen olisi hyvä olla. Huonona puolena pidettiin yleisesti sitä, että lakiuudistukset ovat tulleet palasina ja päätöksentekoon vaikuttavaa uutta asunto-osakeyhtiölakia on jouduttu odottamaan turhan kauan.

Tilintarkastuslakiin tulleesta uudistuksesta kaikki neljä isännöitsijää olivat sitä mieltä, että se on tarpeellinen. Tätä perusteltiin sillä, että uusi tilintarkastuslaki selkeyttää tilannetta siltä osin, ketkä oikeastaan ovat tilintarkastajia, sillä ammattitilintarkastajat osaavat työnsä varmasti paremmin kuin maallikkotilintarkastajat. Isännöitsijät olivat myös sitä mieltä, että on yleensä hyvä asia kun asioihin tulee tarkennuksia.

Alle kolmenkymmenen asuinhuoneiston asunto-osakeyhtiöiden vapautuminen kokonaan tilintarkastusvelvollisuudesta jakoi isännöitsijöiden mielipiteitä. Kolme neljästä isännöitsijästä piti pienten taloyhtiöiden vapautumista tilintarkastusvelvollisuudesta huonona asiana. Heidän mielestään SKV Isännöinti Oy:n isännöitsemissä taloyhtiöissä tulee olla tilintarkastaja, koska silloin ei tule tulkintaepäselvyyksiä asioiden hoidon suhteen. Kun yhtiön tilinpäätös, kirjanpito ja hallinto on tarkastettu ulkopuolisen tilintarkastajan toimesta, kaikki on varmasti kunnossa. Yksi isännöitsijä esitti myös sellaisen vaihtoehdon, että ammattitilintarkastajan lisäksi olisi hyvä valita toiseksi tarkastajaksi esimerkiksi joku taloyhtiön osakas, joka kävisi myös kaikki tilit läpi, vaikka hän ei virallisesti olisikaan tilintarkastaja. Näin osakkailla säilyisi tuntema oman taloyhtiön asioihin.

Yhden isännöitsijän mielestä pienten asunto-osakeyhtiöiden vapautuminen tilintarkastusvelvollisuudesta on ihan hyvä asia, koska pienten taloyhtiöiden hallinnoiminen on tällä hetkellä turhan raskasta monelta muultakin kuin tilintarkastuksen kannalta. Hänen mielestään ihmiset eivät voi saada hyvää hallinnointia silloin, kun heillä ei ole halua maksaa riittävästi. Lisäksi pohjoisessa taloyhtiöiden koot ovat olleet yleensä pieniä ja kun halutaan rakentaa pieniä taloyhtiöitä, niin silloin yksittäisen osakkaan kannalta hallinnoiminen tulee maksamaan paljon. Isännöitsijän mielestä kaikkien mahdollisten laista suoraan tulevien lisätöiden, jotka eivät ole taloyhtiön kannalta välttämättömiä, karsiminen on tervetullutta.

Uudesta tilintarkastuslaista isännöitsijät eivät vielä olleet kovin paljon ehtineet keskustelemaan osakkaiden kanssa, koska asiaa tullaan käsittelemään vasta kevätyhtiökokouksissa eikä niitä ei vielä ollut ehditty pitää. Tämän vuoksi yksikään tilintarkastuksesta luopumaan oikeutetuista asunto-osakeyhtiöistä ei vielä ollut ehtinyt käyttää mahdollisuutta hyväkseen. Sen verran kuitenkin oltiin osakkaiden mielipiteistä selvillä, että osa osakkaista oli halukkaita luopumaan tilintarkastuksesta. Toisaalta mielipiteistä kävi kuitenkin ilmi epäluuloisuus asioiden hoidon suhteen ja siksi ainakin jonkinlainen tarkastus pitäisi osakkaiden mielestä säilyttää.

Isännöitsijät arvelivat että mitään päätöksiä ei asunto-osakeyhtiöissä tulla tilintarkastuksesta luopumisen suhteen tekemään ennen kuin uusi asunto-osakeyhtiölakikin on vahvistettu. Ja koska siirtymäaikaa uudessa tilintarkastuslaissa on vuoteen 2012, niin monet taloyhtiöt jäävät luultavasti vielä odottamaan lisämuutoksia ja päätökset tehdään vasta kun siirtymäaika on päättymässä. Päätöksen teko jätetään mahdollisimman myöhäiseksi sen takia, että kaikki mahdolliset muutokset ja tarkennukset asiaan ehditään vahvistaa. Näin tehdään siksi että suurimmassa osassa asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksistä on pykälä tilintarkastajan va-

linnasta ja mikäli tilintarkastuksesta halutaan luopua, joudutaan tekemään yhtiöjärjestyksen muutos, josta aiheutuu lisäkustannuksia. Kun kaikki tarkennukset on vahvistettu, ei yhtiöjärjestyksestä tarvitse uusia useampaan kertaan. Mutta varmasti osa asunto-osakeyhtiöistä tulee luopumaan tilintarkastuksista.

Kukaan isännöitsijöistä ei oikein osannut ehdottaa parannusehdotuksia tilintarkastusprosessiin tai uuteen tilintarkastuslakiin, sillä heidän mielestään lakiuudistus on niin tuore, että on vielä vaikeaa sanoa onko siinä parannettavaa. He olivat sitä mieltä, että ensin pitää odottaa siihen asti kunnes uusi asunto-osakeyhtiölaki tulee voimaan, ennen kuin voidaan arvioida miten hyvin uudistukset toimivat yhdessä. Kaikki olivat myös sitä mieltä, että uusi tilintarkastuslaki selkeyttää tilannetta. Yhden isännöitsijän mielestä tilintarkastuskäytäntö on ollut tähän mennessä turhan raskas pienille taloyhtiöille ja siihen olisi syytä löytää ratkaisu.

HTM-tilintarkastajan haastattelu

Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen ja muiden yhtiöiden tilintarkastuksen välisistä eroista tilintarkastaja oli sitä mieltä, että asunto-osakeyhtiön tilintarkastus ei eroa periaatteessa juuri mitenkään muusta tilintarkastuksesta. Sen verran eroavaisuuksia tilintarkastaja kuitenkin mainitsi, että asunto-osakeyhtiön tilintarkastus suoritetaan pääsääntöisesti jälkitarkastuksena, kun taas muiden yhtiöiden tilintarkastukseen liittyy myös tilikauden aikana tehtävää tarkastusta. Kainuussa asunto-osakeyhtiöt ovat pääsääntöisesti pieniä ja ainoastaan muutamassa taloyhtiössä on yli 50 asuinhuoneistoa ja tällaisissa suuremmissa taloyhtiöissä saattaa olla myös tilikauden aikana tapahtuvaa tarkastusta. Asunto-osakeyhtiön tilintarkastus eroaa muusta tarkastuksesta jonkin verran myös lainsäädännön osalta eli asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksessa täytyy ottaa huomioon osakeyhtiölain lisäksi myös asunto-osakeyhtiölainsäädäntö.

Tilintarkastuksen ongelmakohdista ja tilintarkastusten sujuvuudesta tilintarkastaja oli sitä mieltä, että tilintarkastukset ovat sujuneet pääasiassa hyvin. Hän kertoi, että on tarkastanut noin 25 vuotta taloyhtiöitä, eikä suurempia ongelmia ole yleensä esiintynyt. Isännöintikäytäntö on kehittynyt valtavan paljon vuosien varrella ja muutoseikat hallitaan aika pitkälle. Isännöintiala on ammattilaistunut ja isännöintitoimistoissa on tiettyä erikoistumista, useampi toimisto hoitaa vain pelkästään isännöintitehtäviä ja sitä kautta työt hoidetaan paljon paremmin. Joissakin isännöintikohteissa voi tilintarkastuksessa tulla ongelmia silloin, kun on

ollut useita korjauskohteita eri vuosina ja niiden osalta on useita lainakohteita. Näiden jälkilaskelmat ja seurantalaskelmat ja niiden oikeellisuus on yksi osa-alue, joka voi aiheuttaa ongelmia. Muita ongelmia ei tilintarkastajan mielestä oikeastaan ole ollut. Isännöitsijät hallitsevat hyvin pitkälle sen, miten esimerkiksi vastuut jakautuvat kosteuskorjauksessa, vaikka niissä rajanveto ei yleensä olekaan niin selvää. Asia on kyllä lainsäädännöllisesti selkeää, mutta käytännössä niin ei kuitenkaan aina ole.

Uuden tilintarkastuslain vaikutuksista tilintarkastukseen sekä asian hyvistä ja huonoista puolia tilintarkastaja oli sitä mieltä, että pitää odottaa vielä uuden asunto-osakeyhtiölain voimaantuloa, ennen kuin vaikutuksia voidaan täysin arvioida. Vaikka lakiesitys uudesta asunto-osakeyhtiölaista on jo tullut, niin varsinaisen lain voimaantulo näyttää jostakin erinäisistä syistä pitkittyvän ja pitkittyvän. Tilintarkastaja arveli, että myös asunto-osakeyhtiölakiin tulee luultavasti 30 asuinhuoneiston raja tilintarkastuksesta luopumisen kohdalle. Aivan varmana tilintarkastaja ei kuitenkaan vielä asiaa pitänyt, koska hänen mukaansa myös 10 asuinhuoneistoa on aika pitkään ollut yhtenä vaihtoehtona. Hyvää uudessa tilintarkastuslaissa on se, että se selkeyttää tilannetta ja pelkkä ammattitilintarkastajien käyttö lisää tarkastusten luotettavuutta. Ainoana huonona puolena tilintarkastaja näki sen, että uusi tilintarkastuslaki on tehty niin pitkälle siirtymäajalle ja se sotkee hänen mielestään tilannetta.

Tilintarkastajan mielestä uusi tilintarkastuslaki vaikuttaa asunto-osakeyhtiön tilintarkastusvelvollisuuteen siltä osin hyvin, että kaikki asunto-osakeyhtiöt, jotka haluavat siirtymäajan jälkeen valita tilintarkastajan, joutuvat valitsemaan tehtävään ammattitilintarkastajan. Tämä lisää asiakkaiden luottamusta tilintarkastuksiin ja koko tilintarkastusalaan, kun tarkastustyötä tekevät vain työhön koulutetut ja asiansa osaavat tilintarkastajat. Huonona puolena tilintarkastaja näki uudessa tilintarkastuslaissa sen, että tilintarkastuslaki antaa alle 30 huoneiston asunto-osakeyhtiöille vapauden luopua tilintarkastuksesta kokonaan. Yleensä juuri pienimmät asunto-osakeyhtiöt ovat niitä, joissa on eniten ongelmia tilintarkastusten suhteen. Tilintarkastajan mielestä olisi hyvä asia jos tilintarkastuksesta luopuvassa taloyhtiössä valittaisiin esimerkiksi joku osakkaista suorittamaan asioiden hoidon tarkastusta, vaikkei se virallista tilintarkastusta olisikaan. Asunto-osakeyhtiöissä on yleensä pidetty tärkeänä, että asukkaat tai heidän edusmiehensä voivat tarkistaa yhtiön taloudenpidon ja muun varainhoidon huolellisuuden. Tämä on ymmärrettävää, sillä oma asunto edustaa yleensä yksityishenkilöiden ylivoimaisesti suurinta varallisuutta. Kun tilintarkastus on suoritettu, ei asiassa pitäisi syntyä epäselvyyksiä tai ristiriitoja. Asunto-osakeyhtiöpuolella on tapahtunut viime aikoina suuria muutoksia. Talojen ja asukkaiden vanheneminen asettaa ihan uusia ja erilaisia tarpeita. Koko

kiinteistökannan vanheneminen aiheuttaa valtavia korjaustarpeita. Omistajat ovat entistä etäämpänä taloyhtiön asioista sijoitusasuntojen yleistyessä. Tilintarkastajan mielestä tilintarkastuslakiuudistus kokonaisuudessaan on kuitenkin tarpeellinen.

Uuden tilintarkastuslain siirtymäajan pituudesta tilintarkastaja oli sitä mieltä, että se on aivan liian pitkä. Tuntuu, että kehitystä halutaan jarruttaa. Ristiriitainen tilanne syntyy esimerkiksi silloin, kun asunto-osakeyhtiö on valinnut kaksi tilintarkastajaa, joista toinen on ammattitilintarkastaja ja toinen maallikko. Voidaanko antaa yksi yhteinen tilintarkastuskertomus jos maallikko ei ole noudattanut kansainvälisiä ISA-tilintarkastusstandardeja?

Maallikotilintarkastajien käytöstä luopumisesta tilintarkastaja oli sitä mieltä, että se selkeyttää sitä, kuka yleensä on tilintarkastaja, eli siinä mielessä maallikotilintarkastajien käytöstä luopuminen on hyvä asia. Se ei kuitenkaan tarkoita sitä, etteikö maallikotilintarkastajissakin olisi asiansa osaavia ammattilaisia. Enemmänkin maallikotilintarkastajien käytöstä luopuminen tilintarkastajan mielestä koskee muita yhtiömuotoja kuin asunto-osakeyhtiöitä, sillä asunto-osakeyhtiöpuolella ei maallikotilintarkastajien kanssa ole ollut niin suuria ongelmia.

Tilintarkastajan mielestä alle 30 asuinhuoneiston asunto-osakeyhtiöiden vapautuminen kokonaan tilintarkastusvelvollisuudesta on huono asia. Töiden suhteen asialla ei ollut hänen mielestään mitään merkitystä, vaan hän perusteli kantaansa sillä, että tilintarkastus on kuitenkin häviävän pieni kustannus. Monta kertaa juuri pienet taloyhtiöt ovat niitä, joissa on eniten ongelmia. Isoissa taloyhtiöissä ammattilaiset hoitavat asioita, kun taas pienissä taloyhtiöissä asioita hoidetaan monesti talkoilla tai vastaavalla tavalla. Pienissä taloyhtiöissä voisi päinvastoin olla enemmänkin tarvetta tilintarkastukseen ja se olisi pienille taloyhtiöille myös hyödyllisempää. Tilintarkastaja oli myös sitä mieltä, ettei moni taloyhtiö tule edes luopumaan kokonaan tarkastuksesta ja se on luultavasti yksi syy, miksi uutta asunto-osakeyhtiölakiakaan ei ole saatu valmiiksi. Päättäjät käyvät kädenvääntöä siitä, miten tämä kohta asiassa tulee olemaan.

Uudessa tilintarkastuslaissa tilintarkastaja ei enää nähnyt juurikaan parannettavaa, koska lakiuudistusta väännettiin niin pitkään ja monella tavalla. Laki on tehty hyvin pitkälle EU:n kansainvälisten säännösten ja standardien mukaan ja siinä kohti tilintarkastaja näki vaarana sen, että lakiin voi tulla vielä muutoksia. Esimerkiksi tilintarkastuskertomuksesta odotettiin samalla viikolla vahvistettavaksi taas seuraavaa käyttöön otettavaa versiota. Tilintarkastaja toivoi, että vahvistettava versio tilintarkastuskertomuksesta olisi lopullinen. Tätä hän perusteli sillä, että tilintarkastuskertomus on pian muuttumassa niin kapulakieleksi, ettei siitä ymmärrä

edes tilintarkastaja saati sitten ulkopuolinen lukija yhtään mitään. Tilintarkastajan mielestä ymmärtämisongelmat ovat huono puoli juuri silloin, asiakirjoja laaditaan standardien mukaisesti. Hän näki asiassa kuitenkin hyvänä puolena sen, kun tehdään määrämuotoista ja kun siinä on nimi alla, niin voidaan luottaa, että työ on samojen standardien mukaan tehty ja käyty samat asiat läpi. Tilintarkastaja oli sitä mieltä, että lainsäädäntö tulee asian suhteen varmasti muuttumaan vielä muutaman vuoden sisällä.

Tilintarkastajan mielestä yhteistyö isännöitsijöiden kanssa on sujunut hyvin. Tätä tilintarkastaja perusteli sillä, että hän tarkastaa Kainuussa luultavasti eniten taloyhtiöitä ja on Kajaanissa yhteistyössä lähes jokaisen isännöitsijän kanssa, eikä ongelmia ole ollut.

7 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tutkimuksen päätarkoituksena oli saada vastaukset kysymyksiin, miten asunto-osakeyhtiön tilintarkastukset käytännössä ovat sujuneet ja miten tilintarkastuslain muutokset tulevat käytännössä vaikuttamaan asunto-osakeyhtiön tilintarkastukseen. Tehtyjen haastattelujen perusteella voidaan sanoa, että isännöitsijöille ja HTM-tilintarkastajalle esitettyihin kysymyksiin saatiin lähes kaikilta vastanneilta samankaltaisia vastauksia. Ainoastaan yhden isännöitsijän vastaukset tiettyihin kysymyksiin poikkesivat jonkin verran muista saaduista vastauksista.

Tilintarkastusten sujumisesta ja yhteistyöstä isännöitsijöiden tilintarkastajien välillä kaikki vastanneet olivat sitä mieltä, että pääasiallisesti tarkastukset ovat sujuneet hyvin, eikä yhteistyössä ole ollut ongelmia. Isännöitsijät mainitsivat, että tilintarkastuksissa on hyvin harvoin ilmennyt edes teknisiä virheitä. Kaikki isännöitsijät olivat sitä mieltä, että ainoastaan joidenkin maallikkotilintarkastajien kanssa on ollut jonkinasteisia epäselvyyksiä. Myös tilintarkastajan mielestä ongelmat olivat harvassa. Ainoana mainitsemisen arvoisena ongelmana tilintarkastaja näki joissakin isännöintikohteissa eri vuosien korjauskohteiden rahoittamiseksi otettujen useiden lainakohteiden jälkilaskelmat ja seurantalaskelmat ja niiden oikeellisuuden. Saatujen vastausten pohjalta voidaan päätellä, että isännöitsijätoimistojen hoitaessa asunto-osakeyhtiön isännöintiä työn laatu on luotettavaa, eikä virheitä kovin paljon esiinny. Isännöintitoimistoissa isännöitsijät hoitavat omat isännöintiin liittyvät tehtävänsä ja esimerkiksi kirjanpitoa hoitaa eri henkilö. Tämä lisää osaltaan sisäisen kontrollin toimivuutta kun sama henkilö ei hoida kaikkia tehtäviä. Tilintarkastuksen osalta voidaan sanoa, että ammattitilintarkastajat osaavat työtehtävänsä ja tuovat luotettavuutta tilintarkastuksiin. Ei kuitenkaan voida väittää, etteikö myös maallikkotilintarkastajien joukossa olisi osaavia tekijöitä. Mutta isännöinnin ja tilintarkastuksen suhteen voidaan sanoa, että kun ammattiin liittyvän koulutuksen taso lisääntyy, samalla myös työn laatu ja sen luotettavuus paranee.

Uuden tilintarkastuslain hyviin ja huonoihin puoliin liittyvä kysymys oli ainoa, joka jonkin verran jakoi mielipiteitä. Hyvänä puolena kaikki haastatteluun osallistuneet pitivät sitä, että siirtymäajan jälkeen joudutaan valitsemaan ammattitilintarkastajat kaikkiin niihin asunto-osakeyhtiöihin, jotka haluavat säilyttää tilintarkastuksen. Eli vastausten perusteella näyttää siltä, että ammattitilintarkastajan suorittamaan tarkastukseen luotetaan enemmän kuin maallikkotilintarkastajan.

Alle 30 asuinhuoneiston asunto-osakeyhtiöiden vapautuminen tilintarkastusvelvollisuudesta oli ainoa asia, joka jakoi haastateltavien mielipiteitä. Yhden isännöitsijän mielestä pienten taloyhtiöiden tilintarkastus on turhaa ja hallinnointi muutenkin liian raskasta ja tämän osalta hyvänä puolena hän näki pienten taloyhtiöiden vapautumisen tilintarkastusvelvollisuudesta. Isännöitsijän mielestä kuitenkin joku kontrolli tulisi säilyttää. Myös asunto-osakeyhtiöiden osakkaiden keskuudessa pienten taloyhtiöiden mahdollisuus luopua tilintarkastuksesta oli jakanut mielipiteitä. Osalla osakkaista oli ollut asiaan hyvinkin myönteinen suhtautuminen. Mielipiteistä oli kuitenkin ilmennyt epäluuloisuus asioiden hoidon suhteen ja osakkaiden yleinen kanta olikin, että jotakin pitäisi tarkastaa. Kaikki muut haastatteluun vastanneet olivat ehdottomasti sillä kannalla, että pienten taloyhtiöiden tilintarkastusvelvollisuudesta luopuminen on huono asia, koska tilien tarkastamattomuus tulee aiheuttamaan epäselvyyksiä ja jopa luottamuksen puutetta taloyhtiön asioiden hoitoon joidenkin osakkaiden taholta. Vastausten pohjalta voidaan päätellä, että tilintarkastus luultavasti tullaan säilyttämään monissa alle 30 asuinhuoneiston taloyhtiöissä vaikka mahdollisuus tarkastuksesta luopumiseen houkuttaisi-kin. Ainakin uuden asunto-osakeyhtiölain vahvistamisen viipyminen osaltaan hidastaa päätöksentekoa tilintarkastuksesta luopumisessa. Tilintarkastus ei kuitenkaan ole niin suuri vuosittainen kustannus, etteikö pienilläkin taloyhtiöillä olisi siihen varaa. Kuten tilintarkastajakin vastauksessaan mainitsi, asunto edustaa yleensä yksityishenkilöiden ylivoimaisesti suurinta varallisuutta ja siihen liittyvästä asioiden hoidosta halutaan olla perillä.

Tutkimuksen perusjoukko ei ollut kovin laaja, joten saatuja tuloksia ei laajemmassa määrin voi yleistää. Lisää laajuutta tutkimukseen olisi saatu laajentamalla tutkimuksen perusjoukkoa, eli olisi otettu haastatteluun useampia isännöintitoimistoja ja tilintarkastajia. Jos tutkimusta olisi haluttu laajentaa edelleen, olisi ollut mahdollisuus ottaa mukaan haastateltavia eripuolilta Suomea. Myös maallikkotilintarkastajien sekä esimerkiksi talkoilla isännöintiä tekevien mukaan ottaminen tutkimukseen olisi tuonut erilaista näkökulmaa asioihin. Tällöin tuloksetkin olisivat varmasti olleet paremmin yleistettävissä. Tutkimus olisi voinut myös antaa enemmän tietoa käsiteltävästä aihealueesta, jos haastattelussa olisi kyselty laajemmin esimerkiksi asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen eri kohteiden käytännön toteutuksesta ja siihen liittyvistä ongelmista. Tämä aiheuttaisi kuitenkin jonkinasteisia ongelmia kysymysten vertailtavuuden suhteen, sillä isännöitsijät eivät varmastikaan ole perillä asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen eri kohteista ja niiden tarkastuksen suorittamisesta sekä siihen liittyvistä ongelmista. Koska tutkimukseen haluttiin myös isännöitsijöiden näkökulmaa asunto-osakeyhtiön tilintarkastukseen, tutkimuksen kysymykset pyrittiinkin laatimaan mahdollisimman helposti

ymmärrettäviksi, eikä laajemmin kysely itse tilintarkastusprosessiin liittyvistä ongelmista. Mikäli tutkimuksella olisi haluttu saada enemmän tietoa itse tilintarkastusprosessista, olisi haastatteluun kannattanut ottaa pelkästään tilintarkastajia.

LÄHTEET

KIRJALÄHTEET

Etelämaa, J. 2002. Taloyhtiön tilintarkastus. Lahti: Päijät-Paino Oy.

Horsmanheimo, P., Kaisanlahti, T. & Steiner, M. 2007. Tilintarkastuslaki – Kommentaari. Juva: WS Bookwell Oy.

Jänkälä, M. & Kaisanlahti T. 2007. Kirjanpitolainsäädäntö 2007 - kirjanpitolaki ja asetus perusteluineen sekä muut säädökset. Juva: WS Bookwell Oy.

Kaila, A. 1998. Asunto-osakeyhtiölaki. Jyväskylä: Gummerrus Kirjapaino Oy.

KHT-Media Oy. 2007. Tilintarkastuksen standardit ja suositukset 2007. Jyväskylä: Gummerrus Kirjapaino Oy.

Kokkonen, S. 2000. Tilintarkastuksen perusteet ja käytäntö. Vantaa: Tummavuoren Kirjapaino Oy.

Peltola, R. 1992. Asunto-osakeyhtiön hallinto ja tilintarkastus. Jyväskylä: Gummerrus Kirjapaino Oy.

Riistama, V. 1995. Tilintarkastus – Perusteet. Porvoo: WSOY.

Riistama, V. 1999. Tilintarkastuksen teoria ja käytäntö. Porvoo: WSOY.

Roininen, A., Salin, M. 2003. Asunto-osakeyhtiön kirjanpito- ja verokirja. Helsinki: Verotieto Oy.

Suulamo, A. 2007. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli. Juva: WS Bookwell Oy.

ELEKTRONISET LÄHTEET

Ennakkoperintäasetus 20.12.1996/1124.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19961124> (Luettu 15.11.2007).

Leppiniemi, J. 2004. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden tilinpäätös.

<http://www.tilisanomat.fi/lehti/article.php?catid=8&artid=68> (Luettu 29.12.2007).

Ojala, I. 2006. Kuluva käyttöomaisuus verotuksessa.

<http://www.tilisanomat.fi/lehti/article.php?catid=9&artid=111> (Luettu 15.11.2007).

Räty, P. 2002. Tuloverojen laskenta- ja esittämisperiaatteet.

<http://www.tilisanomat.fi/lehti/article.php?catid=15&artid=140> (Luettu 21.11.2007).

Säntti, P. 2002. Kiinteistöjen kunnossapidon suunnittelu.

<http://66.102.9.104/search?q=cache:6YwsSNg0w8oJ:www.kunnat.net> (Luettu 19.11.2007).

Tilintarkastuslaki 13.4.2007/459. <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2007/20070459>

(Luettu 4.12.2007).

Työ- ja elinkeinoministeriö 2008. <http://www.tem.fi/index.phtml?s=1959> (Luettu

10.01.2008).

Virtamo, P. 2007. Hyvä tilintarkastustapa. Helsingin seudun kauppakamari.

http://jasentiedote.chamber.fi/page.php?page_id=7&did=15&a_id=277&action=articleDetails (Luettu 24.2.2008).

LIITTEET

- Liite 1: As Oy Kotitalo tuloslaskelma
- Liite 2: As Oy Kotitalo tase
- Liite 3: Toimintakertomus tilikausi 1.1. - 31.12.200X
- Liite 4: As Oy Kotitalo liitetiedot 01.01.200X - 31.12.200X
- Liite 5: As Oy Kotitalo Oy tase-erittelyt 31.12.200X
- Liite 6: As Oy Kotitalo vastikelaskelma
- Liite 7: Isännöitsijöille esitettyt kysymykset
- Liite 8: HTM-tilintarkastajalle esitettyt kysymykset

AS OY KOTITALO TUOSLASKELMA

	1.1. – 31.12.0X	1.1. – 31.12.0X-1
Kiinteistön tuotot		
Hoitovastikkeet	18 720,00	11 159,27
Vesivastikkeet	<u>2 730,00</u>	<u>1 783,65</u>
Yhteensä	21 450,00	12 942,92
Kiinteistön hoitokulut		
Henkilöstökulut	-964,52	-1 037,13
Hallinto	-776,00	-659,97
Käyttö- ja huolto	-60,00	-47,87
Lämmitys	-2 805,04	-3 019,10
Vesi ja jätevesi	-2 653,96	-2 397,87
Sähkö	-2 588,32	-2 296,64
Jätehuolto	-473,96	-450,25
Vahinkovakuutukset	-895,00	-886,25
Kiinteistövero	-550,00	-518,00
Korjaukset	-654,70	-82,02
Muut hoitokulut	<u>-49,01</u>	<u>-112,35</u>
Yhteensä	-12 470,51	-11 507,45
HOITOKATE	8 979,49	1 435,47
Poistot		
Rakennuksista ja rakennelmista	-4 238,07	-3 014,37
Koneista ja kalustosta	<u>-1 744,23</u>	<u>-132,63</u>
Yhteensä	-5 982,30	-3 147,00
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkotuotot	3,80	11,89
Muut rahoitustuotot		
Pääomavastikkeet	2 389,20	2 648,50
Korkokulut	-837,00	-934,51
Muut rahoituskulut	<u>-13,60</u>	<u>-12,20</u>
Yhteensä	1 542,40	1 713,68
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA	4 539,59	2,15
TILINPÄÄTÖSSIIRROT		
Vapaaehtoisten varausten muutos	-4 520,00	0,00
TILIKAUDEN VOITTO	<u>19,59</u>	<u>2,15</u>

(Roininen & Salin 2003, 126 – 127.)

AS OY KOTIKULMA TASE

	31.12.0X	31.12.0X-1
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Tontti	24 776,54	24 776,54
Liittymismaksut	8 000,00	8 000,00
Rakennukset ja rakennelmat	32 776,54	32 776,54
Koneet ja kalusto	101 714,00	105 952,07
	<u>5 232,70</u>	<u>6 671,93</u>
Aineelliset hyödykkeet yht.	139 723,24	145 400,54
Sijoitukset		
Osakkeet ja osuudet	1 524,49	1 524,49
Pysyvät vastaavat yhteensä	141 247,73	146 925,03
Vaihtuvat vastaavat		
Saamiset		
Siirtosaamiset	1 107,00	176,84
Rahat ja pankkisaamiset	<u>8 538,21</u>	<u>806,47</u>
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	9 645,21	983,31
VASTAAVAA YHTEENSÄ	150 892,94	147 908,34

VASTATTAVAA**Oma pääoma**

Osakepääoma	120 000,00	120 000,00
Rakennusrahasto	11 046,67	11 046,67
Kertyneet voittovarot	28,68	26,53
Tilikauden voitto	19,59	2,15
Oma pääoma yht.	<u>131 094,94</u>	<u>131 075,35</u>

Tilinpäätössiirtojen kertymä

Asuintalovaraus	4 520,00	0,00
-----------------	----------	------

Vieras pääoma

Pitkäaikainen

Lainat rahoituslaitoksilta

Laina 123	3 040,00	3 800,00
Laina 222	10 440,00	<u>13 480,00</u>
Pitkäaikainen yht.	<u>13 480,00</u>	<u>15 110,00</u>

Lyhytaikainen

Lainat rahoituslaitoksilta

Ostovelat	1 630,00	1 630,00
Siirtovelat	168,00	85,37
Lyhytaikainen yht.	<u>1 798,00</u>	<u>1 722,99</u>

Vieras pääoma yht.	15 278,00	16 832,99
--------------------	-----------	-----------

VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u>150 892,94</u>	<u>147 908,34</u>
----------------------	-------------------	-------------------

Kertomuskaudella vuonna 200X muodostettiin myös asuintalovaraus seuraavina vuosina tulevia remonttikuluja varten.

Molempien lainojen koronmaksupäivä on vuoden viimeinen päivä, joten koroista ei tehdä kirjausta siirtovelkoihin, koska ne oli maksettu ajallaan.

(Roininen & Salin 2003, 128.)

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUSI 1.1. – 31.12.200X

Taloyhtiön kiinteistön omistuksessa ei ole tilikaudella tapahtunut muutoksia. Kertomusvuonna hankittiin 305 euron arvoiset jäteastiat, jotka on kirjattu kalustoon. Vuosikorjauksena korjattiin ikkunapuitteet, josta aiheutui kustannuksia henkilöstökuluineen 1 619,22 euroa.

Kertomusvuonna muodostettiin kattoremonttia varten 4 520,00 euron asuintalovaraus. Tätä varten hoitovastiketta nostettiin 1.4. lukien 2 euroon/neliö. Tällä tavalla vastike voidaan pitää tasaisena eikä remonttivuonna tarvitse kerätä ylimääräistä vastiketta.

Tilikaudella merkittiin osakkeiden numerot 1 – 100 siirto Kalla Ketulta Rauni Rajalalle ja Jaakko Jaakkolalle.

Hallitukseen kuuluivat 1.4.200X pidettyyn varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka Kalle Kettu, puheenjohtajana, Reino Reipas, Ossi Osaava ja Riikka Rehti jäseninä.

Yhtiökokouksessa valittiin muutoin sama hallitus, mutta Kalle Ketun tilalle valittiin Rauni Rajala, jonka hallitus samana päivänä pitämässään kokouksessa myös valitsi hallituksen puheenjohtajaksi.

Yhtiön isännöinnistä on huolehtinut koko tilikauden ajan Salla Salonen.

Hallitus kokoontui kauden aikana kolme kertaa ja yhtiökokouksia pidettiin yksi.

Hallituksen jäsenille tai isännöitsijälle ei ole maksettu palkkaa tai palkkiota. Muita palkkoja on maksettu 800 euroa. Yhtiön palveluksessa ei ole ollut varsinaista henkilökuntaa.

Yhtiön tilintarkastajana on konttoripäällikkö Tiina Tili ja hänen varamiehenään ostoiesimies Taito Tarkka.

Yhtiön maksuvalmius on koko tilikauden ollut hyvä. Talousarvion toteutuminen on ollut hyvä. Vesimaksujen tuotto oli odotettua suurempi, koska huoneistoon a 1 muuttivat asukkaat; talousarvio oli laadittu olettaen, että ao. huoneisto on tyhjillään.

Kaikkiaan hoitokuluja kertyi 12 470,51 euroa ja niitä varten budjetoitiin 12 652 euroa. Suurimmat säästöt saatiin energiakuluissa 454,96 euroa (14 %) polttoöljyn osalta, toisaalta sähkökulut, jotka myös osittain aiheutuivat lämmityksestä, ylittyivät budjettiin verrattuna

258,32 euroa (11 %). Kulujen jakaantuminen eri lämmitysmuotojen välillä ei siis ollut samanlainen kuin budjettia rakennettaessa odotettiin. Vesimaksut ylittyivät, mikä johtui asukasmäärän kasvusta. Säästöä saatiin myös henkilöstökuluissa, jossa euromääräinen säästö oli 91,48 euroa. Ruohonleikkuut tehtiin tänä vuonna talkoilla, eikä siitä maksettu palkkaa, toisin kuin budjettia tehtäessä arvioitiin. Ainoat palkkakulut olivat remonttimiehille maksetut palkat. Korjauksiin tarvittavat materiaalikulut ylittyivät 113,70 eurolla. Kokonaisuutena talousarvion voidaan katsoa toteutuneen varsin hyvin.

Alkuperäisen suunnitelman mukaisesti kauden tilinpäätökseen on muodostettu 4 520 euron suuruinen asuintalovaraus käytettäväksi vastaisiin remonttikuluihin.

Seuraavan vuoden talousarvio laaditaan samoin periaattein kuin kertomusvuoden ja hoitovastikkeen avulla kerätään edelleen varoja tulevaa remonttia varten. Muutoin taloyhtiön omaisuus on hyvässä kunnossa ja rakennukset ovat täysarvovakuutettuina Vakuutusyhtiö Kotiturvassa.

Vettä on kertomusvuonna käytetty 1 260 kuutiometriä. Edellisenä vuonna käyttö oli 1 190 kuutiometriä.

Polttoöljyä on käytetty 4 600 litraa ja sähköä 94 500 kilowattituntia. Edellisen vuoden vastavat luvut olivat 4 950 litraa ja sähköä 82 498 kilowattituntia.

Tilikauden taloudellisen tilan arvioimiseksi tarvittavat olennaiset seikat käyvät ilmi oheisista tuloslaskelmasta, taseesta ja niiden liitteistä.

Tilikauden tulos on 19,59 euroa ylijäämäinen. Hallitus esittää, että se kirjataan voitto/tappioutilille eikä osinkoa jaeta.

Kotikulmassa 15 p:nä maaliskuuta 200X

Hallitus

Rauni Rajala

Reino Reipas

Ossi Osaava

Riikka Rehti

Isännöitsijä:

Salla Salonen

(Roininen & Salin 2003, 131 – 133.)

AS OY KOTTITALO LIITETIEDOT 01.01.200X – 31.12.200X

Luettelo käytetyistä tilikirjoista:

päiväkirja	sidottu atk-lista
pääkirja	sidottu atk-lista
tilinpäätösaineisto	sidottu kirja
vuokrankantokirja	atk-pohjainen kortisto, joka tulostetaan paperille ja sidotaan tilikausittain

Käyttöomaisuuskiinteistöjen ja osakkeiden verotusarvot:

	200X	200X-1
tontti	25 110,00 euroa	25 000,00 euroa
rakennus a	26 850,00 euroa	27 150,00 euroa
rakennus b	17 900,00 euroa	18 100,00 euroa
osakkeet	1 001,00 euroa	996,00 euroa

Kiinnitykset:

Asunto-osakeyhtiön kiinteistöön on vahvistettu kiinnityksiä yhteensä 30 000 euron arvosta, joista on yhtiön omien velkojen vakuudeksi pantattu 20 000 euroa.

Panttikirjat numerot 1-3 á 10 000 euroa on uudistettu 30.4.200X ja niistä numerot 1 ja 2 on pantattu Lainaaja Pankki Oy:lle yhtiön omien velkojen vakuudeksi. Panttikirja 3 10 000 euroa on yhtiön hallussa.

(Roininen & Salin 2003, 129.)

AS OY KOTITALO TASE-ERITTELYT 31.12.200X

VASTAAVAA	euro	euro
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet:		
Maa- ja vesialueet:		
tontti Kotitalo R:NO 56	24 776,54	
liittymismaksut	8 000,00	32 776,54
Rakennukset:		
Talo A:		
menojäännös 1.1.	63 571,24	
lisäykset kaudella		
- tilikauden poisto 1,66 %	<u>-2 542,84</u>	
menojäännös	61 028,40	
talo B:		
menojäännös 1.1.	42 380,83	
lisäykset kaudella		
- tilikauden poisto 1,91 %	<u>-1 695,23</u>	
menojäännös 31.12	40 685,60	101 714,00
Koneet ja kalusto:		
menojäännös 1.1.	6 671,93	
lisäykset tilikaudella:		
jäteastiat	305,00	
vähennykset kaudella		
- tilikauden poisto	<u>-1 744,23</u>	
menojäännös	5 232,70	<u>5 232,70</u>
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		139 723,24
Osakkeet ja osuudet:		
Kotikulman KTV Oy 2 kpl		<u>1 524,49</u>
Pysyvät vastaavat yhteensä		141 247,73

Saamiset

Saamiset kiinteistön tuotoista:

huoneisto a1 hoito- ja		
pääomavastike	215,00	
huoneisto a1 hoito- ja		
pääomavastike sekä vesimaksu	278,00	
huoneisto a3 pääomavastike	101,00	
huoneisto b1 hoitovastike	75,00	
huoneisto b2 hoitovastike	213,00	
huoneisto b3 hoitovastike	198,00	
huoneisto b3 vesimaksu	<u>27,00</u>	
yhteensä	1 107,00	1 107,00

Rahat ja pankkisaamiset

pankkitili Lainaaja Pankki Oy
tili 6798809-4567

8 538,21 8 538,21

Vaihtuvat vastaavat yhteensä

9 645,21

VASTAAVAA YHTEENSÄ

150 892,94

VASTATTAVAA

euro

euro

OMA PÄÄOMA

Osakepääoma	120 000,00	
Rakennusrahasto	11 046,67	
Kertyneet voittovarot		
Edellisten tilikausien tulos 1.1.	26,53	
Edellisen tilikauden tulos	<u>2,15</u>	
Saldo 31.12.	28,68	
Tilikauden tulos	19,59	

Oma pääoma yhteensä 131 094,94

131 094,94

TILINPÄÄTÖSSIIRROT

Tilikaudella muodostettu

Asuintalovaraus

4 520,00

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen

Laina 123 Lainaaja Pankki Oy

Saldo 1.1.	4 560,00	
Tilikauden lyhennys	-760,00	
Seuraavan tilikauden lyhennys	<u>-760,00</u>	
Saldo 31.12.	3 040,00	

Laina 222 Lainaaja Pankki Oy

Saldo 1.1.	12 180,00	
Tilikauden lyhennys	-870,00	
Seuraavan tilikauden lyhennys	<u>-870,00</u>	
Saldo 31.12.	10 440,00	

10 440,00

Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		13 480,00
Lyhytaikainen vieras pääoma:		
Rahastolainat:		
Lainaaaja Pankki Oy, lainan 123		
seuraavan vuoden lyhennys	760,00	
Lainaaaja Pankki Oy, lainan 222		
seuraavan vuoden lyhennys	<u>870,00</u>	1630,00
Ostovelat:		
Jätehuolto Oy lasku 14.12.	168,00	<u>168,00</u>
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		<u>1798,00</u>
Vieras pääoma yhteensä		15 278,00
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		150 892,94

Kotikulmalla 3. p:nä maaliskuuta 200X

Salla Salonen

(Roininen & Salin 2003, 134 – 137.)

AS OY KOTTITALO VASTIKELASKELMA

Rahoitusvastikkeet

Euro

Laina 1:

Rahoitusvastike

220 x 0,38 x 12

1 003,20

Korot

-228,00

Lyhennykset

-760,00

Pankin kulut

-6,80

Tilikauden ylijäämä

8,40

Siirto edelliseltä vuodelta

-19,54

Siirtyvä alijäämä

-11,14

Laina 2:

Rahoitusvastike

420 x 0,35 x 3 kk

441,00

420 x 0,25 x 9 kk

945,00

Yhteensä

1 386,00

Korot

-609,00

Lyhennys

-870,00

Pankin kulut

-6,80

Tilikauden alijäämä

-99,80

Siirto edelliseltä vuodelta

89,93

Siirtyvä alijäämä

-9,87

	euro	
Hoitovastikkeet		
800 x 1,80 x 3 kk	4 320,00	(vastike 1.1. - 31.3. 1,80 euroa/m ²)
800 x 2,00 x 9 kk	<u>14 400,00</u>	(vastike 1.4. - 31.12. 2,00 euroa/m ²)
Yhteensä	18 720,00	
Vesivastikkeet	2 730,00	
Korkotuotot	<u>3,80</u>	
Tulot yhteensä	21 453,80	
Kiinteistön hoitokulut	-12 470,51	
Investoinnit	<u>305,00</u>	
Tilikauden ylijäämä	8 678,29	
Siirto edelliseltä vuodelta	<u>819,93</u>	
Siirtyvä ylijäämä	9 498,22	
Täsmäytys taseeseen		
Rahoitusvastikealijäämä	-21,01	(= -11,14 – 9,87)
Hoitovastikealijäämä	<u>9 498,22</u>	
Yhteensä	9 477,21	
Rahoitusomaisuus	9 645,21	(=1 107,00 + 8 538,21)
Lyhytaikaiset velat		
(ilman seuraavan		
Tilikauden lyhennyksiä	<u>-168,00</u>	
Yhteensä	9 477,21	

(Roininen & Salin 2003, 130 – 131.)

ISÄNNÖITSIJÖILLE ESITETYT KYSYMYKSET

1. Onko tilintarkastuksissa ollut ongelmia/jos on niin minkälaisia?
2. Onko yhteistyössä tilintarkastajien kanssa ollut ongelmia/jos on niin minkälaisia?
3. Millä tavalla uusi tilintarkastuslaki mielestänne tulee vaikuttamaan tilintarkastuksiin (hyvät/huonot puolet)?
4. Mitä mieltä olette lakiuudistuksen tarpeellisuudesta?
5. Mitä mieltä olette siitä, että alle 30 asuinhuoneiston asunto-osakeyhtiöt vapautuvat kokonaan tilintarkastusvelvollisuudesta?
6. Mitä mieltä asunto-osakeyhtiöiden osakkaat ovat olleet lakiuudistuksesta?
7. Ovatko tilintarkastuksesta luopumaan oikeutetut asunto-osakeyhtiöt käyttäneet mahdollisuutta hyväkseen?
8. Mitä parannettavaa tilintarkastusprosessissa/uudessa tilintarkastuslaissa mielestänne on?

HTM-TILINTARKASTAJALLE ESENTETYT KYSYMYKSET

1. Miten asunto-osakeyhtiön tilintarkastus eroaa muusta tilintarkastuksesta?
2. Mitkä ovat asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksen ongelmakohtia/miltä osin tarkastukset ovat sujuneet hyvin?
3. Millä tavalla uusi tilintarkastuslaki mielestänne tulee vaikuttamaan tilintarkastuksiin (hyvät/huonot puolet)?
4. Mitä mieltä olette uuden tilintarkastuslain vaikutuksista asunto-osakeyhtiön tilintarkastusvelvollisuuteen?
5. Mitä mieltä olette lakiuudistuksen tarpeellisuudesta?
6. Mitä mieltä olette uuden tilintarkastuslain siirtymäajan pituudesta?
7. Mitä mieltä olette maallikkotilintarkastajien käytöstä luopumisesta?
8. Mitä mieltä olette siitä, että alle 30 asuinhuoneiston asunto-osakeyhtiöt vapautuvat kokonaan tilintarkastusvelvollisuudesta?
9. Mitä parannettavaa uudessa tilintarkastuslaissa mielestänne on?
10. Onko yhteistyössä isännöitsijöiden/isännöitsijätoimistojen kanssa ollut jotain ongelmia/jos on niin minkälaisia?