

Opinnäytetyö (AMK)

Liiketalous

2022

Hanna Vittasmäki

Kirjanpidon tarkastaminen
asunto-osakeyhtiöissä
tilintarkastajan näkökulmasta

Opinnäytetyö (AMK) | Tiivistelmä

Turun ammattikorkeakoulu

Liiketalous

2022 | 37 sivua

Hanna Vittasmäki

Kirjanpidon tarkastaminen asunto-osakeyhtiöissä tilintarkastajan näkökulmasta

Tässä opinnäytetyössä perehdyttiin tilintarkastajan tarkastustyöhön asunto-osakeyhtiöissä kirjanpidon osalta. Tarkoituksena oli lisätä tekijän omaa osaamista syventyen kirjanpitoon ja samalla luoda tiivis informatiivinen paketti tilintarkastuksesta kiinnostuneille.

Luonteeltaan opinnäytetyö on empiirinen tutkimus ja se käy läpi prosessikuvausmaisesti tekijän omakohtaisia kokemuksia avustavista tilintarkastustoimenpiteistä asunto-osakeyhtiöissä. Teoriaosuudessa perehdytään tilintarkastuksen perusteisiin, tilintarkastajien vaatimuksiin sekä kirjanpidon osuuteen asunto-osakeyhtiöissä.

Pohdinnoissa todetaan opinnäytetyön auttaneen tekijän ammattitaidon kasvussa lisäämällä tietoutta kirjanpidon tarkastamisesta asunto-osakeyhtiöissä. Opinnäytetyö helpotti työelämään hakeutumista samalla tukien ammatillista kehitystä ja vahvistamalla ymmärrystä kirjanpidon tarpeellisuudesta.

Asiasanat:

tilintarkastaja, tilintarkastus, asunto-osakeyhtiö

Bachelor's Thesis | Abstract

Turku University of Applied Sciences

Business Administration

2022 | 37 pages

Hanna Vittasmäki

Auditing accounting in housing companies from the auditor's point of view

This thesis looked into the auditor's audit work in housing companies especially in accounting. The purpose was to increase author's own competence by deepening into accounting and at the same time creating a comprehensive informative package for anyone interested in auditing.

This thesis is an empirical study and based on the author's personal experiences with audit measures in housing companies. In the theory, the basics of auditing, the requirements of auditors, and the part of accounting in housing companies are discussed.

As a conclusion, the thesis helped to increase the author's professional skills at the same time gain more know-how of auditing accounting in housing companies. This thesis made it easier the process of applying to work while supporting professional development and strengthening understanding of the need for accounting.

Keywords:

auditor, auditing, housing company

Sisältö

Käytetyt lyhenteet tai sanasto	6
1 Johdanto	7
2 Tilintarkastus	8
2.1 Mitä on tilintarkastus	8
2.2 Hyvä tilintarkastustapa	10
2.3 Tilintarkastajan vaatimukset	11
2.3.1 Tilintarkastajan vastuu	12
2.3.2 Tilintarkastaja asunto-osakeyhtiössä	13
2.3.3 Toiminnantarkastaja asunto-osakeyhtiössä	14
2.4 Tilintarkastusprosessi	15
3 Asunto-osakeyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös	18
3.1 Kirjanpito käytännössä asunto-osakeyhtiöissä	18
3.2 Tilinpäätös	19
3.2.1 Toimintakertomus	21
3.2.2 Vastikerahoituslaskelma	22
3.2.3 Lainaosuuslaskelma	23
3.2.4 Tuloslaskelma ja tase	24
3.2.5 Liitetiedot	26
4 Asunto-osakeyhtiöiden kirjanpitoon kohdistuvat erilaiset tarkastustoimenpiteet	28
4.1 Kiinteistön tuotot	28
4.2 Kiinteistön kulut	31
4.3 Tilinpäätöstitteet ja jaksotukset	32
4.4 Tuloslaskelma ja tase	33
5 Pohdinta	34
Lähteet	36

Kuvat

Kuva 1 Tilintarkastajan polku (PRH, 2021)	11
Kuva 2 Esimerkki varauman sisältävän lausunnon perusteluista (IAASB 2020, ISA 510)	17
Kuva 3. Esimerkki kielteisen lausunnon perusteluista (IAASB 2020, ISA 570)	17

Taulukot

Taulukko 1 Vastikerahoituslaskelma (Työ- ja elinkeinoministeriö, 2017)	22
Taulukko 2 Lainaosuuslaskelma (Työ- ja elinkeinoministeriö, 2017)	30

Käytetyt lyhenteet tai sanasto

KILA	kirjanpitolautakunta
KPL	kirjanpitolaki (1336/1997)
PMA	valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista (1753/2015)
TTL	tilintarkastuslaki (1141/2015)

1 Johdanto

Valitsin opinnäytetyön aiheeksi kirjanpidon tarkastamisen asunto-osakeyhtiöissä tilintarkastajan näkökulmasta. Aihe valikoitui omasta mielenkiinnosta aihetta kohtaan, koska vietin viime kevään työharjoittelussa avustavissa tilintarkastustehtävissä.

Aihe on tärkeä, sillä Suomessa yritykset ovat tilintarkastusvelvollisia ja kirjanpidon oikeellisuus ensisijaisen tärkeää. Opinnäytetyöllä ei ole toimeksiantajaa, mutta oma mielenkiinto alaa kohtaan on opintojen loppupuolella ollut vahvasti läsnä ja keväinen harjoittelu tilintarkastusyhteisössä vain vahvisti sitä. Harjoittelun aikana huomasin kuitenkin, että kirjanpidollinen osaamiseni kaipasi vahvistamista, minkä takia halusin rajata opinnäytetyön aiheen nimenomaan kirjanpidon tarkastamiseen.

Opinnäytetyön tavoitteena on selventää kirjanpidon vaatimuksia asunto-osakeyhtiöissä, mutta myös perehtyä tilintarkastuksen säädöksiin ja perusteisiin. Empiirisen tutkimusosan tavoitteena on osoittaa, millaista fyysinen tarkastustyö voi olla ja näin ollen jakaa tietoa alasta kiinnostuneille, mutta myös vahvistaa omaa osaamista laajentaen kirjanpidon parempaan ymmärtämiseen.

Työn teoriaosuudessa käydään läpi tilintarkastuksen perusteita ja miksi sitä tehdään sekä tilintarkastajan vaatimuksia. Lisäksi perehdytään kirjanpidon erityiskysymyksiin asunto-osakeyhtiöiden osalta. Tämän jälkeen prosessikuvausmaisesti käydään läpi asunto-osakeyhtiön kirjanpidon tarkastustyötä peilaten tekijän omakohtaisiin kokemuksiin sekä oppeihin.

2 Tilintarkastus

”Tilintarkastajan tärkein tehtävä on varmistaa, että tilinpäätös ja toimintakertomus ovat olennaisilta osiltaan lain mukaan oikein.” (Horsmanheimo & Steiner, 2017, 19)

2.1 Mitä on tilintarkastus

Yritykset ovat Suomessa tilintarkastusvelvollisia ja tämän valvonta on välillä haastavaa. Tilintarkastajan tehtävänä on tarkastaa yrityksen kirjanpito, tilinpäätös sekä toimintakertomus. Tämän lisäksi käydään läpi myös hallinnon tarkistus. Suomessa on säädetty laissa, että yrityksen täytyy valita tilintarkastaja, jos taseen loppusumma on yli 100 000 euroa tai liikevaihto yli 200 000 euroa tai yrityksellä on palveluksessa yli 3 henkilöä. (TTL 2:2). Julkisyhteisöt, yksityiset elinkeinonharjoittajat sekä maatalousyrittäjät eivät kuulu tämän alle, vaan heidän tilintarkastustaan säätelevät omat erityislait. (Tomperi, 2018, 8-16)

Tämän päivän yrityksissä tarvitaan luotettavaa informaatio ja, jotta tieto olisi mahdollisimman luotettavaa, niin tilintarkastajat ns. varmentavat informaation eli tekevät tilintarkastuksen. Tilintarkastajat eivät siis luo uutta tietoa vaan varmistavat yrityksen tiedot. On olemassa kahden tyyppisiä varmennustoimeksiantoja; kohtuullisen varmuuden antavia toimeksiantoja ja rajoitetun varmuuden antavia toimeksiantoja. Ehdotonta varmuutta ei tarkoiteta kohtuullisella varmuudella, vaan korkeaa varmuutta eli johtopäätökset ilmaistaan positiivisessa muodossa. Joissain tapauksissa rajoitettu varmuus on riittävä ja saatuihin tietoihin ei liity mitään virheellisyyttä. Tällöin tilintarkastajalla harvemmin on käytössä kaikki informaatio, mitä vaadittaisiin tilintarkastukseen ja tarkastustoimenpiteet ovat muutoinkin rajatumpia verrattuna kohtuullisen varmuuden antaviin toimeksintoihin. (Tomperi, 2018, 8-11)

Riitta Laineen mukaan tilintarkastus on varmennuspalvelu, jonka avulla pyritään saamaan varmuus siitä, että tilinpäätös ei sisällä olennaisia virheitä ja antaa

riittävän kuvan yhteisön toiminnan tuloksesta sekä taloudellisesta asemasta. Tilintarkastus tarkoittaa erilaisia tarkastustoimenpiteitä kuten, asiakirjojen sekä tositteiden tutkimista, havainnointia, lukujen täsmäyttämistä, johdon haastattelua, kontrollien testausta ja tarvittaessa vahvistusten pyytämistä kolmansilta osapuolilta. (Laine, 2018)

Lakiin perustuvista tehtävistä tärkein on lakisääteinen tilintarkastus, jolloin tilintarkastajan on tarkastettava säätiön ja yhteisön tilikauden aikainen kirjanpito, tilinpäätös sekä hallinnon tarkastus. Tästä tehdään virallinen merkintä, kun tilintarkastus on saatu päätökseen. (Horsmanheimo & Steiner 2017, 27-46)

Tilintarkastajat tekevät muitakin lakisääteisiä lisäpalveluita ja näihin sisältyy esimerkiksi todistusten ja lausuntojen antaminen, joissa tulee noudattaa hyvää tilintarkastustapaa. Tilintarkastusyhteisöt tarjoavat asiakkailleen monia lisäpalveluita. Näistä esimerkkeinä veropalvelut eli neuvotaan verotuksessa ja verosuunnittelussa, yritysjärjestelyt, tietotekninen neuvontapalvelu, liikkeenjohdon neuvontapalvelut, ympäristö- ja yhteiskuntavastuupalvelut, henkilöstöraportoinnin tarkastus, IFRS-neuvontapalvelut, riskienhallinta, sisäisen valvonnan kehittäminen ja tarkastus sekä corporate governance. Useimmiten big4-yritykset tarjoavat laajemmin eri palveluita, kun taas pienemmät tilintarkastustoimistot suppeammin. Palveluiden tarjonta on kytköksissä asiakkaiden tarpeisiin ja tämän perusteella muuttuu tarpeen tullen. (Horsmanheimo & Steiner 2017,27-48)

Tilintarkastusyhteisöt eli tilintarkastusyrietykset ovat järjestäytyneet kansainvälisesti ketjuiksi eli heillä on yhteinen toiminimi, mutta useimmiten ovat sijaintimaissaan itsenäisiä osakeyhtiöitä. Suomessa neljä suurinta tilintarkastusyhteisöä ovat Deloitte, Ernst & Young (EY), KPMG ja PricewaterhouseCoopers (PwC) ja näitä kutsutaan myös big4-yrityksiksi. Nämä tilintarkastusyhteisöt hallitsevat suurten yritysten ja listayhtiöiden tilintarkastukset ja ovat suuria myös koko maailman tilintarkastusmarkkinoilla. Lisäksi muita suuria kansainvälisiä tilintarkastusyhteisöjä ovat: BDO; Grant Thornton, Moore Stephens, Nexia, Baker Tilly ja Mazars, joista viimeinen ei toimi Suomessa. (Horsmanheimo & Steiner 2017, 52)

2.2 Hyvä tilintarkastustapa

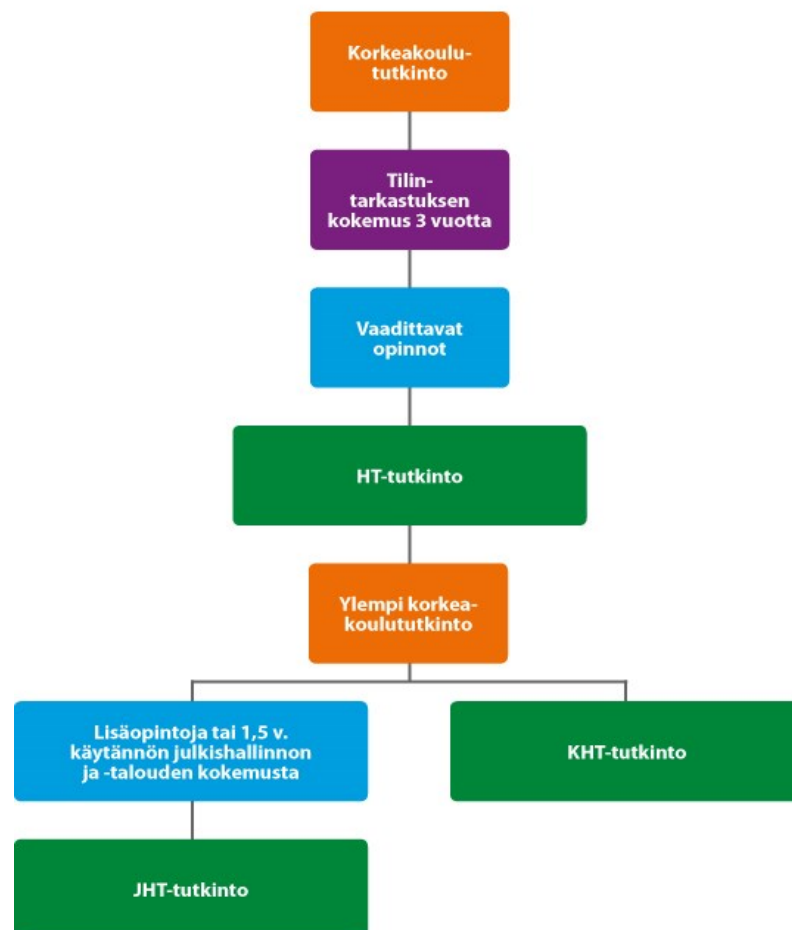
”Tilintarkastajan on noudatettava hyvää tilintarkastustapaa tässä laissa tarkoitettuja tehtäviä suorittaessaan.” (TTL 4:3) Tämä ohjaa tilintarkastajaa työssään ja koskee kaikkia lain soveltamisalaan kuuluvia tehtäviä ja näin ollen edellyttää myös kansainvälisten tilintarkastusstandardien noudattamista. Hyväksi tilintarkastustavaksi katsotaan ammattieettiset periaatteet kuten objektiivisuus, rehellisyys sekä huolellisuus, mutta myös työmenetelmät, joita käytetään. Lisäksi säännös ammattieettisistä periaatteista on sisällytetty tilintarkastuslakiin. Tilintarkastajan tulee huolehtia omasta ammattipätevyydestään sekä sen ylläpitämisestä, mutta myös huomioida ammatillinen käyttäytyminen välttäen ammattikunnan mainetta heikentävää toimintaa. (Halonen & Steiner 2009, 31-36)

IESBA:N (International Ethics Standards Board for Accountants) mukaan tilintarkastajille tunnuksenomaista on toimia yleinen etu huomioon ottaen. Tämä tarkoittaa sitä, että tilintarkastajan tehtävän ei ole ainoastaan asiakkaan tai työnantajan tarpeiden täyttäminen vaan enemmänkin yleinen osa tilintarkastajan työnkuvaa. Objektiivisuus on yksi työn tärkeimpiä ominaisuuksia ja tarkoittaa, että tilintarkastajan tulee pitäytyä tiukasti dokumentoiduissa tarkastushavainnoissa. (Horsmanheimo & Steiner 2017, 266)

Tilintarkastaja ei saa olla taloudellisesti riippuvainen yrityksestä, jolle hän tekee tilintarkastuksen tai esim. sukulaissuhteessa, myös hänellä pitää olla mahdollisuus suunnitella toimeksianto itsenäisesti ja kuinka hän toteuttaa sen. Ammattitaidon lisäksi salassapitovelvollisuus on ehdoton ja kaikki saatu informaatio täytyy olla todennettavissa. Tavoitteena on antaa lausunto tilinpäätöksen todenmukaisuudesta sekä täyttääkö se lakisääteiset vaatimukset noudattaen hyvää tilintarkastustapaa ja eettisiä vaatimuksia. (Tomperi 2018, 11-14)

2.3 Tilintarkastajan vaatimukset

Suomessa Patentti- ja rekisterihallituksen tilintarkastusvalvonta järjestää vuosittain tilintarkastajatutkinnot. Tätä ennen hakijalla tulee olla korkeakoulututkinto joko ylempi tai alempi. Opintojen tulee sisältää 52 opintopisteen verran tilintarkastuksen ja laskentatoimen opintoja, 22 opintopisteen verran kauppa- ja taloustieteen opintoja sekä 22 opintopisteen verran oikeustieteen opintoja. Työkokemusta avustavista tilintarkastustehtävistä tulee olla 3 vuotta. Vaihtoehtoisesti voi hakeutua tutkintoon, jos on 7 vuoden työkokemus alalta. Näiden vaatimusten täytyessä on mahdollista hakea HT-tilintarkastajan tutkintoon. Alla olevasta kuvasta näkyy selkeästi tilintarkastajan yleisin polku. (PRH 2021)



Kuva 1 Tilintarkastajan polku (PRH 2021)

Tilintarkastuslaki määrittää, että tilintarkastajana ei voi toimia sellainen henkilö, jolle on määrätty edunvalvoja, jonka toimia on rajoitettu, joka on vajaavaltainen tai on konkurssissa tai liiketoimintakiellossa. (TTL 2:1).

HT-tutkinnon eli tilintarkastusalan perustutkinnon suorittamisen jälkeen on mahdollisuus hakea vielä joko KHT-tutkintoon (yleisen edun kannalta merkittävien yritysten tilintarkastukseen) tai JHT-tutkintoon (julkishallinnon ja -talouden tilintarkastukseen). Näihin tutkintoihin vaaditaan ylempi korkeakoulututkinto sekä JHT-tutkintoon julkissektorin opintoja 16 opintopisteen verran tai 1,5 vuoden työkokemus julkishallinnon ja -talouden tarkastustehtävistä. (PRH 2021)

Patentti- ja rekisterihallitus seuraa tilintarkastajien ammattitaidon ylläpitämistä sekä kehittämistä. HT-tilintarkastajilta edellytetään kolmen vuoden aikana vähintään 15 tilintarkastustehtävää sisältäen 100 tuntia tarkastustyötä. KHT-tilintarkastajilta vaaditaan samalta ajanjaksolta vähintään 30 tilintarkastustehtävää ja 200 tuntia tarkastustyötä. Koulutusvaatimusten osalta tilintarkastajalta vaaditaan kolmen vuoden ajalta 120 tuntia koulutusta ja 60 tuntia näistä pitää olla todennettavissa. Vuoden sisällä koulutusta tulee olla vähintään 20 tuntia ja hyväksytyjä aihealueita ovat: verotus, kirjanpito, laskentatoimi, yhtiölainsäädäntö, tilintarkastus ja varmennustoimeksiannot. (PRH 2020)

2.3.1 Tilintarkastajan vastuu

Tilintarkastaja on vastuussa työstään ja vahinkojen sattuessa on seuraamuksia, nämä voidaan jakaa kolmeen kohtaan:

- kurinpidollinen vastuu
- vahingonkorvausvastuu
- rikosoikeudellinen vastuu

Kurinpidollinen vastuu ei sisällä oikeudellisia rangaistuksia, vaan huomautuksia, varoituksia, hyväksymisen peruuttamisia tai määräaikaisia kieltoja toimia

tilintarkastajana. Tilintarkastusvalvonta seuraa, että tilintarkastajat säilyttävät ammattitaidon, eivätkä syyllisty talousrikoksiin ja muutoinkin noudattavat säännöksiä sekä määräyksiä. Huomautus annetaan, jos ei noudateta sääntöjä tai lainsäädäntöjä, mutta on taloudellisesti merkityksetön virhe. Jos huomautus ei sen sijaan ole riittävä, annetaan varoitus. Hyväksyminen peruutetaan, jos tilintarkastaja on menetellyt tahallaan tai törkeästi sääntöjen vastaisesti tai ei täytä hyväksymisen ehtoja. Mikäli hyväksymisen peruuttaminen koetaan liian ankaraksi, on myös mahdollista väliaikaisesti antaa kielto toimia tilintarkastajana korkeintaan kolmeksi vuodeksi. (Tomperi 2018, 147-148)

Tilintarkastajat joutuvat vahingonkorvausvastuuseen, jos he aiheuttavat vahinkoa. Edellytykset korvausvastuuseen on rahallinen vahinko, tilintarkastajan aiheuttama vahinko tai tilintarkastajan teolla/laiminlyönnillä on yhteys vahinkoon. Voi olla, että tilintarkastustyö on tehty hyvin, mutta tilintarkastaja ei ole kertonut huomiota tilintarkastuskertomuksessa, vaikka olisi pitänyt. Monet tilintarkastusyhteisöt ovat varautuneet tilanteisiin vastuuvakuutuksella, vaikkakaan se ei aina kata kaikkea. Suomessa tilintarkastajien korvausvastuu on rajaton. (Tomperi 2018, 149-152)

Tilintarkastaja voi joutua rikosoikeudelliseen vastuuseen ja tuomita syytteeseen, mikäli hänen tekonsa on ollut tahallinen. Rangaistukset ovat sakosta enintään kahden vuoden vankeuteen. (Tomperi 2018, 152) Tilintarkastusrikkomukseksi luokitellaan:

- antaa lausunnossa tahallaan tai törkeästä huolimattomuudestaan väärän tai harhaanjohtavan tiedon
- käyttää tahallaan tilintarkastajan ammattinimikettä
- salassapitovelvollisuuden rikkominen (TTL 10:10)

2.3.2 Tilintarkastaja asunto-osakeyhtiössä

Asunto-osakeyhtiöt ovat yhtä lailla velvollisia valitsemaan tilintarkastajan, mikäli tilintarkastuslain mukaiset ehdot täyttyvät. Lisäksi asunto-osakeyhtiölaissa säädetään tilintarkastajan valinnasta, jos yhtiössä on vähintään 30 osakkaiden

hallinnassa olevaa asuntoa tai 1/10 kaikista osakkeiden omistajista tai 1/3 kokouksessa edustetuista tätä vaatii yhtiökokouksessa. Taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan lisäksi säätää tilintarkastajan tai toiminnantarkastajan vaatimuksista ja tätäkin tulee noudattaa. (Suulamo 2021, 33)

Asunto-osakeyhtiölain mukaisesti tulee taloyhtiön valita tilintarkastaja yhtiökokouksessa. Tilintarkastajan tulee olla KHT- tai HT-auktorisoitu tilintarkastaja tai vaihtoehtoisesti tilintarkastusyhteisö. Mikäli ei ole valittuna tilintarkastusyhteisöä vaan ns. yksi tilintarkastaja, tulee lisäksi valita varatilintarkastaja. On myös mahdollista, että yhtiöjärjestyksen perusteella tulee joka tapauksessa valita varatilintarkastaja. (Suulamo 2021, 33)

2.3.3 Toiminnantarkastaja asunto-osakeyhtiössä

Toiminnantarkastaja tulee valita asunto-osakeyhtiölain mukaan, mikäli yhtiöllä ei ole tilintarkastajaa eikä yhtiöjärjestyksessä ole tätä mahdollisuutta poissuljettu. Toiminnantarkastaja voi myös tietyissä tilanteissa toimia ns. varatilintarkastajan tilalla. Toiminnantarkastajan lailliset vaatimukset ovat samat kuin tilintarkastajallakin eli täytyy olla oikeustoimikelpoinen ja täysi-ikäinen, ei saa olla hallituksen jäsen tai isännöitsijä, ei saa olla tekemisissä kirjanpidon ja varojen kanssa, ei saa olla palvelussuhteessa edellä mainittuihin henkilöihin, ei saa olla etuuksia, lainoja tai vakuuksia yhtiöltä ja viimeisenä ei saa olla lähisukulainen edellä mainittuihin henkilöihin. (Suulamo 2020, 374-376)

Toiminnantarkastajalla tulee olla ymmärrystä taloudellisista ja oikeudellisista asioista ja tehtävänä on tarkistaa yhtiön hallinto sekä talous riittävällä tavalla. Toiminnantarkastaja antaa tilikaudelta toiminnantarkastuskertomuksen, jossa tulee tuoda ilmi, sisältääkö tilinpäätös yhtiön tuotot, kulut, oman pääoman, velat, varat ja yhtiön antamat vakuudet sekä asunto-osakeyhtiölaissa määrätyt toimintakertomuksen tiedot. Toiminnantarkastuskertomus tulee antaa hallitukselle viimeistään kaksi viikkoa ennen yhtiökokousta, kuten tilintarkastuskertomuskin. Mikäli yhtiöllä on sekä tilintarkastaja, että

toiminnantarkastaja, tulee toiminnantarkastajan kertomuksen olla selkeästi nimikoitu toiminnantarkastuskertomukseksi, ettei sitä sekoiteta tilintarkastuskertomukseen. (Suulamo 2020, 376-377)

2.4 Tilintarkastusprosessi

Tilintarkastus aloitetaan suunnittelulla, jolloin se auttaa kiinnittämään huomiota tärkeisiin kohteisiin ja saadaan työ päätökseen aikataulun mukaisesti sekä mahdolliset ongelmat havaitaan eli kartoitetaan samalla riskejä. Riskien kartoitus on iso osa suunnitteluvaihetta ja monesti siihen tarvitaan kokonaista tilintarkastustiimiä, jotta tarkastustoimenpiteet osataan kohdistaa oikeisiin toimintoihin. (Halonen & Steiner 2009, 54-57) Tilintarkastussuunnitelma on tarkempi kuin kokonaisstrategia sisältäen tarvittavat tilintarkastustoimenpiteet, jotta saadaan riittävä varmuus tilinpäätöksen oikeellisuudesta. (Tomperi 2018, 35)

Tilintarkastajan tehtävä on hankkia tietoa ja näyttöjä tehdäkseen johtopäätöksen, johon tilintarkastuskertomus perustuu. Näitä näyttöjä ja tietoja kutsutaan tilintarkastusevidenssiksi. Useimmiten tilintarkastusevidenssi sisältää kirjanpitoaineiston, kokouspöytäkirjat sekä kolmansien osapuolien vahvistukset ja niistä tehdyt havainnot sekä huomiot. (Tomperi 2018, 32)

Suunnitteluvaiheen jälkeen tulee toteutusvaihe, jossa hankitaan tarvittava evidenssi tilintarkastussuunnitelman mukaisesti. Suurissa yrityksissä tilintarkastusta voidaan tehdä pitkin tilikautta, kun taas pienemmissä yrityksissä se voidaan tehdä tilikauden jälkeen, kun yrityksen tilinpäätös on valmistunut. Eri tapahtumia tarkastellaan tarpeen tullen riskien mukaan tai esim. asunto-osakeyhtiöissä saatetaan tarkastaa kaikki tositteet ja kirjaukset, jos se on pienekö. Suurissa yrityksissä valitaan suunnitelman mukaisesti toimintojen tarkastaminen mahdollisten riskien pohjalta tai käydään läpi esim. joka tuhannes tosite ja käytetään mahdollisuuksien mukaan hyödyksi tietoteknisiä menetelmiä. (Tomperi 2018, 48)

Viimeisenä tulee päättämisvaihe, jossa käydään läpi kaikki tarkastustoimenpiteet, arvioidaan saatua tilintarkastusevidenssiä ja muodostetaan tilintarkastuskertomus. Tilintarkastuskertomuksessa annetaan lausunto; täyttääkö tilinpäätös lakisääteiset vaatimukset, onko toimintakertomus säännösten mukainen, antaako tilinpäätös oikean kuvan toiminnasta ja taloudellisesta asemasta sekä ovatko tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tiedot yhteneväiset. Lisäksi lausunnosta tulee ilmetä, mikäli on havaittu virheellisyyksiä toimintakertomuksessa. Tilintarkastuskertomus voidaan antaa vakiomuotoisena tai mukautettuna. Mukautettu lausunto sen sijaan voi sisältää varauman tai se saatetaan antaa kielteisenä. (Tomperi 2018, 127-132)

Tilintarkastuskertomus annetaan vakiomuotoisena, jos tilinpäätös täyttää lakisääteiset vaatimukset, antaa oikean kuvan yrityksen tuloksesta ja taloudellisesta asemasta, toimintakertomus on säännösten mukainen, toimintakertomus ja tilinpäätös ovat yhdenmukaiset eikä ole tarvetta huomautuksille tai havaita virheitä. (Tomperi 2018, 128-129)

Vakiomuodosta poikkeava eli mukautettu lausunto annetaan, jos se sisältää tilintarkastuslain mukaisen huomautuksen tai lisätiedon, mutta mukautettu lausunto on aina perusteltava. Lausunto, joka sisältää varauman annetaan, kun tilintarkastaja tekee johtopäätöksen tilintarkastusevidenssin perusteella, että virheellisyydet ovat olennaisia mutta eivät laajalle ulottuvia tai ellei hän saa tarpeeksi soveltuvaa evidenssiä, mutta toteaa mahdollisten havaitsemattomien virheellisyyksien mahdolliset vaikutukset, olisivat olennaisia mutta ei laajalle ulottuvia. Esimerkiksi vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvo on taseessa käsitelty hankintamenona, eikä ole huomioitu todennäköistä luovutushintaa, joka olisi hankintamenoa pienempi tilikauden lopussa eli tämä vaikuttaisi suoraan myynnin kuluihin, tuloveroihin, pienempää tulokseen ja pääomaan. (Tomperi 2018, 130-131)

Varauman sisältävän lausunnon perustelut

Meidät valittiin yhtiön tilintarkastajiksi 30.6.20X1, emmekä näin ollen havainnoineet fyysisistä inventointia vuoden alussa. Emme ole pystyneet varmistumaan vaihto-omaisuuden määristä 31.12.20X0 muilla tavoin. Koska vaihto-omaisuuden alkusaldot vaikuttavat taloudelliseen tulokseen ja rahavirtoihin, emme pystyneet selvittämään, olisiko laajan tuloslaskelman osoittamaa tilikauden tulosta ja rahavirtalaskelman osoittamaa liiketoimintojen nettorahavirtaa ollut tarpeellista muuttaa.

Kuva 2 Esimerkki varauman sisältävän lausunnon perusteluista (IAASB 2020, ISA 510)

Virheellinen lausunto annetaan, kun tilintarkastusevidenssin perusteella tehdään johtopäätös, että virheellisyydet ovat olennaisia ja laajalle ulottuvia. Lausunto voidaan myös jättää antamatta, jos tilintarkastaja ei ole saanut tarpeeksi tietoa ja tekee johtopäätöksen, että virheellisyyksien vaikutukset tilinpäätökseen voisivat olla olennaisia ja laajalle ulottuvia. (Tomperi 2018, 132)

Kielteisen lausunnon perustelut

Yhtiön rahoitusjärjestelyjen voimassaolo päättyi ja koko velan määrä erääntyi maksettavaksi 31.12.20X1. Yhtiö ei ole pystynyt neuvottelemaan järjestelyjä uudelleen eikä hankkimaan korvaavaa rahoitusta, ja se harkitsee konkurssihakemuksen jättämistä. Tämä tilanne osoittaa olennaista epävarmuutta, joka saattaa antaa merkittävää aihetta epäillä Yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Tätä seikkaa ei ole esitetty tilinpäätöksessä riittävällä tavalla.

Kuva 3. Esimerkki kielteisen lausunnon perusteluista (IAASB 2020, ISA 570)

3 Asunto-osakeyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös

Suomessa asunto-osakeyhtiöitä ja niiden toimintaa säännellään asunto-osakeyhtiölailla, osakeyhtiölailla sekä kirjanpidon osalta sovelletaan vielä kirjanpitolakia. Lain mukaan asunto-osakeyhtiöt ovat kirjanpitovelvollisia ja tulee noudattaa hyvää kirjanpitolakia eli sitä pidetään rehellisesti sekä huolellisesta lakien ja periaatteiden mukaisesti. Asunto-osakeyhtiöiden tilikausi on 12 kuukautta ja poikkeuksen voi tehdä toimintaa aloittaessa tai lopettaessa sekä, jos tilinpäätöksen ajankohtaa muutetaan. (KPL 1:4)

3.1 Kirjanpito käytännössä asunto-osakeyhtiöissä

Tilinavaus suoritetaan aiemman tilikauden vahvistetun tilinpäätöksen perusteella ja nämä eivät ole liiketapahtumia, jolloin ne voidaan toteuttaa ilman tositteita. Tilinavauksen yhteydessä käsitellään myös aiemmalta tilikaudelta siirtyvät erät eli siirtovelat ja -saamiset. Näiden käsittelyyn on kaksi eri vaihtoehtoa. Ensimmäisessä vaihtoehdossa siirretään ne kokonaisuudessaan omille tileilleen (siirtovelat ja siirtosaamiset) ja puretaan maksutapahtumien yhteydessä. Toinen vaihtoehto on purkaa nämä omille alatileilleen heti eli esim. siirtoveloissa olevat vesi- ja lämpömaksut laitetaan suoraan vesimaksujen sekä kaukolämpömaksujen alle ja maksuvaiheessa puretaan näiltä tileiltä. Jälkimmäisempi vaihtoehto toimii parhaiten, jos tilinpäätöksessä on jouduttu käyttämään arviot summia. (Suulamo 2020, 61-65)

Audit trailista puhutaan kirjanpidon yhteydessä, sillä se tarkoittaa sitä, että kun tositteet kirjataan järjestelmään, tulee niiden luoda suora yhteys pääkirjanpitoon, tuloslaskelmaa sekä taseeseen ja tämän tulee olla helposti todennettavissa. Esimerkiksi sähkölaskua kirjattaessa se linkittyy suoraan pääkirjalta tuloslaskelman tilille sähkö ja kaasu sekä pankkitilille. (Suulamo 2021, 15)

Tulot on mahdollista kirjata maksuperusteisesti, suoriteperusteisesti tai laskuperusteisesti. Maksuperusteinen kirjanpito perustuu tapahtumien

kirjaamiseen kirjanpitoon, kun maksu saapuu pankkitilille. Tässä tapauksessa tulee käyttää apukirjanpitoa ja monesti tuloissa tähän käytetään vuokrankantokirjaa. Suoriteperusteinen kirjanpito perustuu siihen, milloin tapahtumat suoriteperiaatteen mukaan kuuluvat eli vastikkeet sekä vuokrat kuuluvat esim. syyskuulle, vaikka ne olisi maksettu muulloin. Tällainen kirjanpitotapa edellyttää esim. myyntisaamistilin käyttöä, jolloin vuokratulot ovat tilillään, mutta yhtiöllä on saamisia osakkaalta vielä. Laskuperusteinen kirjaaminen perustuu laskun päiväykseen, jolloin se on laadittu sekä lähetetty. Tämä on välimuoto kahdesta aiemmasta kirjaustavasta. (Suulamo 2020, 65-67)

Asunto-osakeyhtiöissä pääomavastikkeita ja lainaosuussuorituksia voidaan rahastoida yhtiökokouksen päätöksellä, tällöin ne vähentävät tuloslaskelmasta tuottoja. Vuokraennakot käsitellään tilinpäätöksessä taseessa ennakoina ja puretaan seuraavana tilikautena ennakoista vuokratuottoihin. Menoennakot eli esimerkiksi taloyhtiö voi maksaa vakuutusmaksut ajalle 30.6.2020-31.5.2021, tällöin vuoden 2021 osuus menee tilinpäätöksessä siirtosaamisiin, sillä se on maksettu kokonaisuudessa aiemmalla tilikaudella. Osakkaiden tai vuokralaisten myöhästyneet laskut käsitellään useimmiten siirtosaamisissa eli tilinpäätöksessä rästit näkyvät saamiset kiinteistön tuotoista-tilillä ja seuraavalla tilikaudella ne puretaan maksettaessa. Asunto-osakeyhtiön avoimet laskut ovat ostoveloissa tilikauden päättyessä eli esim. joulukuun sähkölaskun, jossa eräpäivä vasta tammikuussa. Näin ollen sähkölasku jää oikealle tilikaudelle eikä vaikuta tulevan tilikauden tulokseen. Korkojaksotuksia tehdään, jos yhtiön tilinpäätöspäivä eroaa yhtiölainan maksupäivästä. Tällöin siirtyvä korko jaksotetaan sille kuuluvalla tilikaudella kuluksi ja käsitellään siirtoveloissa tilinpäätöksessä. (Suulamo 2020, 74-83)

3.2 Tilinpäätös

Kirjanpitolain mukaan tilikaudelta on laadittava tilinpäätös neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Yhtiön koko tulee huomioida tilinpäätöstä sekä toimintakertomusta tehdessä:

KPL 1 luku 4a § (30.12.2015/1620) Pienyrittäjä

Tässä laissa tarkoitetaan pienyrittäjällä kirjanpitovelvollista, jolla sekä päättyneellä että sitä välittömästi edeltäneellä tilikaudella ylittyy enintään yksi seuraavista kolmesta raja-arvosta tilinpäätöspäivänä:

- 1) taseen loppusumma 6 000 000 euroa;
- 2) liikevaihto 12 000 000 euroa;
- 3) tilikauden aikana palveluksessa keskimäärin 50 henkilöä.

KPL 1 luku 4b § (30.12.2015/1620) Mikrotyrittäjä

Tässä laissa tarkoitetaan mikrotyrittäjällä kirjanpitovelvollista, jolla sekä päättyneellä että sitä välittömästi edeltäneellä tilikaudella ylittyy enintään yksi seuraavista kolmesta raja-arvosta tilinpäätöspäivänä:

- 1) taseen loppusumma 350 000 euroa;
- 2) liikevaihto 700 000 euroa;
- 3) tilikauden aikana palveluksessa keskimäärin 10 henkilöä.

KPL 1 luku 4c § (30.12.2015/1620) Suuryrittäjä

Tässä laissa tarkoitetaan suuryrittäjällä kirjanpitovelvollista, jolla sekä päättyneellä että sitä välittömästi edeltäneellä tilikaudella ylittyy vähintään kaksi seuraavista kolmesta raja-arvosta tilinpäätöspäivänä:

- 1) taseen loppusumma 20 000 000 euroa;
- 2) liikevaihto 40 000 000 euroa;
- 3) tilikauden aikana palveluksessa keskimäärin 250 henkilöä.

(Kirjanpitolaki 1336/1997)

Suomessa suurin osa asunto-osakeyhtiöistä on pien- tai mikrotyrittäjiä ja näin ollen saavat noudattaa toimintakertomuksen sekä tilinpäätöksen liitetietojen osalta PMA:ta eli pien- ja mikrotyrittäjien asetusta. (Suulamo 2021, 19)

Asunto-osakeyhtiöiden ei ole tarkoitus tuottaa voittoa asunto-osakeyhtiölain sekä yhtiöjärjestyksen rajoitusten takia, vaan kustannukset on tarkoitus jakaa

osakkaiden kesken. Tilinpäätöstä tehtäessä tulee huomioida voiton tavoittelemattomuus verotuksen takia, mikä heijastaa esim. vastikkeiden määrään, lainaosuussuoritusten rahastointiin sekä poistoihin. Taloyhtiön tilinpäätös on tehty oikein, mikäli ei tule välittömiä veroja maksettavaksi tilikaudelta. (Suulamo 2020, 249)

3.2.1 Toimintakertomus

Asunto-osakeyhtiöiden tulee aina laatia toimintakertomus tilinpäätöksen yhteyteen asunto-osakeyhtiölain mukaisesti. Sen tulee sisältää:

1. tiedot yhtiövastikkeesta
2. tiedot pääomalainoista
3. yhtiön rasiitteet, kiinnitykset sekä panttikirjojen sijainti
4. tilikauden aikaiset tapahtumat sekä sen jälkeen
5. sanallinen arvio talousarviosta sekä sen toteutumisesta
6. sanallinen arvio tulevasta
7. hallituksen esitys vapaan pääomanjakamisesta sekä voittojen käsittelystä

Toimintakertomuksen tarkoitus on antaa oikea ja riittävä kuva yhtiön toiminnasta myös ulkopuoliselle lukijalle. Kun tarkoitetaan tilikauden aikaisia tapahtumia sekä sen jälkeen, niin se käsittää ajan tilikauden päättymisestä tilinpäätöksen allekirjoitus hetkeen. (Suulamo 2021, 60-65)

Toimintakertomuksen yhteydessä on talousarviovertailu, joka on tehty tuloslaskelman muotoon. Siinä näkyy toteutuneet summat tileittäin sekä rinnalla yhtiökokouksen hyväksymät arviosummat kyseiselle tilikaudelle. Isommista eroista tulisi olla kirjallinen selvitys toimintakertomuksessa, pelkkä numeraalinen ero ei selvitä tarpeeksi poikkeamaa. (Suulamo 2021, 82)

3.2.2 Vastikerahoituslaskelma

Vastikerahoituslaskelma eli jälkilaskelma on selostus vastikkeista sekä niiden kuluista, joka tulisi löytyä toimintakertomuksen yhteydestä. Jokaisesta vastikkeesta lasketaan oma laskelma, jolla selvennetään, että vastikkeilla katetaan ainoastaan menoja, joihin kyseistä vastiketta käytetään.

Vastikerahoituslaskelmat sisältävät aiemman tilikauden ali- tai ylijäämän ja se kertoo, onko vastikkeita peritty tarpeeksi. Mikäli yhtiö perii ainoastaan hoitovastiketta, eivät he ole velvoitettuja tekemään vastikerahoituslaskelmaa. Osakkaiden yhdenvertaisuus on vastikerahoituslaskelmien tärkeimpiä tehtäviä. (Suulamo 2020, 329-332)

Taulukko 1 Vastikerahoituslaskelma (Työ- ja elinkeinoministeriö 2017)

VASTIKERAHOITUSLASKELMA		
KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN		
HOITOTUOTOT		
Hoitovastikkeet	43680,00	
Kulutusperusteiset vastikkeet	5770,03	
Vuokrat	500,00	
Korkotuotot	0,00	
Luottotappiot ja oikaisuerät	+/- 0,00	49950,03
HOITOKULUT		
Hoitokulut	-48917,48	
Muut lainojen lyhennykset	0,00	-48917,48
HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		1032,55
EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEYJÄÄMÄ		6612,13
SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		7644,68
RAHOITUS		
PÄÄOMATUOTOT		
Pääomavastikkeet	16043,07	
Lainaosuussuoritukset	241435,93	257479,00
PÄÄOMAKULUT		
Korkokulut	-3609,63	
Muut rahoituskulut	-12,00	
Lainojen lyhennykset	-12763,29	
Lainaosuuslyhennykset	-241435,93	-257820,85
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		-341,85

EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ	1106,89
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ	765,04
KOKONAISJÄÄMÄ	<u>8409,72</u>
TARKISTUS KIRJANPITOON	
Hoitovastikeyli/alijäämä	7644,68
Pääomavastikeyli/alijäämä	<u>765,04</u>
Kokonaisjäämä	8409,72
Rahoitusomaisuus	12776,30
- Lyhytaikainen vieras pääoma	-4366,58
Taseen rahoitusasema	<u>8409,72</u>
Erotus	0,00

Yllä yksinkertainen esimerkki vastikerahoituslaskelmasta käyttäen KILAN mallipohjaa. Kiinteistön hoitovastikkeilla on tarkoitus kattaa kaikki kiinteistön hoitoon kuuluvat kulut, joihin kaikki osakkaat ottavat osaa. Kiinteistön tuottoihin huomioidaan lisäksi vesivastikkeet sekä muut tuotot, joista hyötyvät kaikki taloyhtiössä. Pääomavastikkeen osalta lasketaan ainoastaan kyseiseen lainaan liittyvät tuotot sekä kulut. Kokonaisjäämä tarkistetaan aina kirjanpitoon ja sen tulisi täsmätä taseen rahoitusasemaan, muutoin vastikelaskelmassa on virhe tai taseen luvuissa. (Suulamo 2020, 332-345)

KILA eli kirjanpitolautakunta on työ- ja elinkeinoministeriön alainen lautakunta, jonka tehtävänä on antaa hakemuksien perusteella lausuntoja sekä ohjeita kirjanpitolain soveltamisesta. Hakemuksia voi lähettää viranomaiset, elinkeinoharjoittajien tai kuntien järjestö tai itse kirjanpitovelvollinen. Lisäksi KILA antaa yleisohjeita sekä neuvoja kirjanpidosta, hyvän kirjanpitotavan edistämisestä sekä kirjanpitolain soveltamisesta. (Kirjanpitolautakunta)

3.2.3 Lainaosuuslaskelma

Osakkailla on mahdollisuus useimmiten kerran vuodessa maksaa pääomalainaosuus pois ja tällöin tulee tehdä suoritushetkelle perustuva lainaosuuslaskelma. Tämä liitetään tositteen liitteeksi, jolla todennetaan, kuinka osakasta on veloitettu. Laskelmassa huomioidaan siihen saakka kertyneet korot

ja rahoituskulut, pääomavastiketulot, ali- tai ylijäämä sekä toteutuneet lainanlyhennykset. (Suulamo 2020, 346-347)

3.2.4 Tuloslaskelma ja tase

Asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöksen tuloslaskelman tulee noudattaa pääsääntöisesti ns. kiinteistökaavaa, josta säädetään asunto-osakeyhtiölaissa, kirjanpitolaissa, kirjanpitoasetuksessa sekä Valtioneuvoston asetuksessa pien- ja mikroyrityksille. Lisäksi tuloslaskelman sekä taseen tulee sisältää aiemman tilikauden tiedot vertailua varten. Mikäli jonkun nimikkeen alle ei tule summaa vaan luku jäisi nolaksi (nk. nollarivi), tulee tämä jättää taseesta sekä tuloslaskelma kokonaan pois. (Suulamo 2021, 95-97)

Asunto-osakeyhtiöiden tuotot koostuvat vastikkeista, joita se perii osakkailtaan. Hoitovastiketta kerätään kattamaan taloyhtiön menot kuten kiinteistön ylläpitoon sekä kunnossapitoon tarkoitettujen kulujen kattamiseen (esim. isännöitsijän ja huoltoyhtiön kulut). Kulutusperusteiset vastikkeet ovat useimmiten juoksevia kuluja kuten, sähkö, vesi tai lämmitys ja ne määräytyvät yhtiöjärjestyksen perusteella. Osa yhtiöistä perii erityisvastiketta kattamaan, esim. huoneistossa tehtäviin kunnossapito- ja muutostöihin. (Työ- ja elinkeinoministeriö 2017, 6)

Käyttökorvaukset ovat monesti osakkaiden maksamia korvauksia saunojen, pesutupien tai kuivaushuoneiden käytöstä. Näitä ei ole yleensä säännelty yhtiöjärjestyksissä. (Työ- ja elinkeinoministeriö 2017, 6)

Pääomavastike eli rahoitusvastike tarkoittaa taloyhtiön lainan poismaksuun kerättyjä vastikkeita. Osakkaalla on myös mahdollisuus hoitaa tämä hankeosuutena ennen lainanottoa tai maksaa se myöhemmässä vaiheessa pois. Pääomavastiketuloja käytetään ainoastaan lainan pääoman lyhentämiseen, takaisinmaksuun sekä lainaan liittyvien korkojen ja rahoitusmenojen maksuun. On mahdollista periä useaa eri pääomavastiketta eri lainojen kattamiseen. (Työ- ja elinkeinoministeriö 2017, 7-8)

Kiinteistön hoitokulujen osalta kaikki jaotellaan omille alatileilleen esimerkiksi hallinnon alle isännöitsijän kulut ja jätahuollon alle siihen sisältyvät menot. (Suulamo 2021, 103-105) Korjauskuluille on oma kulutilinsä, mutta tässä tulee huomioida, liittyvätkö ne menoihin, jotka nostavat rakennuksen laatutasoa tai kasvattavat taloudellista pitoaikaa. Mikäli ne nostavat rakennuksen laatutasoa eli puhutaan perusparannuksesta (rakennuksen laajennus, hissien rakentaminen tilaan, jossa sitä ei ennestään ole, tilojen olennaiset muutostyöt yms.), nämä tulee aktivoida taseeseen. Toisin sanoen rakennuksen arvo kasvaa, mutta tuloslaskelman puolella tämän vaikutus on 0. Vuosikorjauksia ei tarvitse aktivoida eli toimenpiteitä, joita tehdään rakennuksen ja koneiden pitämiseen käyttökelpoisina. (Suulamo 2020, 252-256)

Tase noudattaa kaavaa, joka on pääsääntöisesti kaikille kirjanpitovelvollisille sama. Asunto-osakeyhtiöillä on PMA:n mukaisesti kuitenkin mahdollisuus käyttää lyhennettyä tasekaavaa, vaikkakin vertailun takia suositellaan käyttämään perustasekaavaa. (Suulamo 2021, 115)

Asunto-osakeyhtiöitä verotetaan tuloverotuksessa samoin kuin henkilöitä eli sitä pidetään henkilökohtaisen tulolähteen toimintana, sillä niiden pääasiallinen toiminta perustuu kiinteistöjen hallintaan. Tämän takia on mahdollista käyttää tuloksen pienentämiseksi verotuksen näkökulmasta poistoja, asuintalovaroja sekä rahastointeja. (Suulamo 2021, 46-54)

Asunto-osakeyhtiöt saavat tehdä poikkeuksellisesti poistot ilman ennalta laadittua suunnitelmaa tai jopa jättää tekemättä jonain tilikautena. Poistoja tehdään yhtiön aineellisiin omaisuuksiin kuuluvista hyödykkeistä eli rakennuksista, rakennelmista ja koneista, jotka tuottavat tuloa yhtiölle monena tilikautena. Poistojen aikajakson tulee olla realistinen, niin että, se poistetaan taloudellisena vaikutusajana. Poistojen avulla voidaan vaikuttaa yhtiön verotukseen ja veroperusteiset poistot ovat asunto-osakeyhtiöiden kohdalla hyvän kirjanpitotavan mukaista sekä suositeltavaa. (Suulamo 2020, 259-260)

Asuintalovaraus muodostetaan tilinpäätöksen yhteydessä tarvittaessa ja se voidaan vähentää veronalaisesta tulosta. Asuintalovarauksesta on säädetty

kirjanpitolaissa ja se koskee ainoastaan rakennuksia, joiden huoneistojen pinta-alasta vähintään puolet on vakituksessa asumiskäytössä. Alarajat asuintalovaraukselle on 3500 € tai 200 neliömetrin pinta-alaa vastaava ja enimmäismäärä 68 €/m². Eli esimerkiksi maksimivaraus 680m² asuintalolle olisi $68 \times 680 = 46\,240$ € vuodessa. Varaukset tulee purkaa kymmenessä vuodessa ja ne käytetään muodostamisjärjestyksessä. Kun asuintalovaraus puretaan, luetaan se yhtiön tuloverossa tuloksi. Ellei niitä ole purettu kirjanpidossa kymmenen vuoden aikana, luetaan se automaattisesti sinä verovuonna yhtiön tuloksi. (Suulamo 2021, 52-54)

Rahastoinnin avulla asunto-osakeyhtiöillä on mahdollista kasvattaa yhtiön omaa pääomaa osakkaiden suorituksilla verovapaasti. Useimmiten osakkaiden lainaosuussuoritukset urakoista saatetaan rahastoida yhtiökokouksen päätöksellä, jolloin niitä ei huomioida tuloverotuksen näkökulmasta yhtiön tilikauden tuloksessa. (Suulamo 2021, 54-55)

3.2.5 Liitetiedot

Asunto-osakeyhtiöiden liitetiedot noudattavat useimmiten PMA:n mukaisia asetuksia yhtiöiden koon takia ja niiden on tarkoitus täydentää tilinpäätöstä antaen oikeaa ja riittävää kuvaa. Monesti tuloslaskelman sekä taseen avulla voi olla vaikeaa tuoda ilmi riittäviä tietoja ja tällöin niitä täydennetään liitetiedoilla. (Suulamo 2020, 186-188) Liitetietojen tulee sisältää PMA:n asetuksen mukaisesti seuraavat tiedot:

- 1 § Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet
- 2 § Poikkeukselliset erät
- 3 § Tilikauden jälkeiset olennaiset tapahtumat
- 4 § Arvonkorotusrahasto
- 5 § Tiedot käypään arvoon merkitsemisestä
- 6 § Pitkäaikaiset lainat
- 7 § Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt sekä eläkevastuut

8 § Tiedot emoyrityksestä

9 § Lainat toimitusjohtajalle ja hallintoelimiin kuuluville henkilöille sekä heidän puolestaan annetut sitoumukset

10 § Liiketoimet intressitahojen kanssa

11 § Henkilöstö

12 § Omien osakkaiden ja osuuksien hankinnat ja luovutukset

13 § Toimintakertomusta vastaavat tiedot

(Valtionneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 2015)

Ei ole tarkoituksen mukaista toistaa toimintakertomuksen tietoja liitetiedoissa, vaan täydentää, tarkentaa sekä esittää laajemmin tietoja. Esimerkiksi toimintakertomuksessa kerrotaan asunto-osakeyhtiön tiedot kiinnityksistä sekä panttikirjojen sijainnit, niin liitetiedoissa nämä voidaan eritellä. (Suulamo 2021, 135-147)

4 Asunto-osakeyhtiöiden kirjanpitoon kohdistuvat erilaiset tarkastustoimenpiteet

Olin viime keväänä 4,5 kuukautta työharjoittelussa avustavissa tilintarkastustehtävissä ja työnkuvaani kuului pääsääntöisesti pienten osakeyhtiöiden, asunto-osakeyhtiöiden ja säätiöiden tarkastus sekä lisäksi isompien yritysten saldovahvistusten kirjaus. Työ vaati paljon yhteistyötä päävastuullisten kanssa, sekä välillä asiakkaiden kanssa. Monesti tarvittiin lisätietoja tarkastusta varten asiakkailta ja näiden tietojen saaminen vaati useimmiten kontaktia kirjanpitäjiin sekä isännöitsijöihin. Perinteisesti päivät kuluivat fyysistä tarkastustyötä tehdessä, joka toteutettiin Excelissä, mutta myös asiakkaiden eri kirjanpito-ohjelmissa, jota kautta tiedot saatiin. Haasteita työhön toi monet eri kirjanpito-ohjelmat, joiden käyttöä tuli opeteltua samalla kuin tarkastustyötä teki. Seuraavaksi käyn läpi asunto-osakeyhtiön kirjanpidon fyysistä tarkastustyötä omien kokemusten, havaintojen sekä työharjoittelussa opittujen tietojen sekä taitojen avulla.

4.1 Kiinteistön tuotot

Asunto-osakeyhtiöissä kiinteistön tuottoja tarkastettaessa olisi huomioitava mistä tuotot muodostuvat; osakkaiden maksamista vastikkeista, osakkaiden maksamista vuokrista ja/tai ulkopuolisten vuokralaisten maksamista vuokrista. Tavoitteena on selvittää, onko yhtiökokouksessa päätetyt hoito-, rahoitus- ja muut vastikkeet peritty ja tuloutettu tehtyjen päätösten ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Vastiketäsmäytystä laskettaessa tiedot saadaan yhtiökokouksen pöytäkirjasta ja mikäli, niitä ei tähän ole kirjattu näkyviin, niin yhtiökokouksen hyväksymästä talousarviosta. Rahoitusvastikkeen osalta on saatettu jättää sen muutokset hallituksen päätettäväksi tilikauden aikana, tällöin nämä tulisi löytyä hallituksen pöytäkirjoista. Vastiketiedot tulisi joka tapauksessa löytyä yhtiökokouksen pöytäkirjasta, jolloin tietoihin voidaan luottaa. Vastikeperusta määritellään

yhtiöjärjestyksessä ja useimmiten lasketaan pinta-alan tai osakkeiden lukumäärän perusteella. Eri huoneistoilla voi olla eri vastikekertoimia esim. liikehuoneistot saattavat maksaa 1,5 kertaista vastiketta, kun taas asuinhuoneistot yhdenkertaista.

Kun kaikki tiedot on löydetty, tehdään täsmäytys (vastikeperusta x kuukausi x vastikkeen á-hinta) ja verrataan tulosta tuloslaskelmaan. Pienet erot harvemmin tekevät vaikutusta, mutta suuremmista eroista tulisi jo löytyä selvitys. Kaikki tuotot lasketaan erikseen esim. rahoitusvastikkeiden osalta tulee huomioida tilikauden aikana poismaksetut lainaosuudet.

Rahaliikenteen tarkastuksen tavoitteena on varmistua, että pankkitilien saldot täsmäävät tiliotteisiin ja, että pankkitilin kaikki tapahtumat on kirjattu kirjanpitoon. Yhtiön lainojen osalta tulee varmistua, että saldot ovat samat lainantarjoajalla sekä kirjanpidossa. Tiliotteelta nähdään pankkitilin saldo tilikauden viimeisenä päivänä sekä tilikauden aikaiset panot ja otot. Näitä lukuja verrataan pääkirjan pankkitilin tapahtumiin, osa kirjanpito-ohjelmista huomioi alkusaldon debet-kirjausten summaan, jolloin se tulee huomioida laskelmissa. Kirjanpitoa verrataan pankin vahvistamiin lukuihin (tiliote tai saldovahvistus), jotta voidaan varmistua niiden oikeellisuudesta.

Lainojen osalta on tarkoitus varmistua, että niiden saldot on kirjattu oikein kirjanpitoon. Näitä voidaan tarkistaa ja verrata pankin saldovahvistuksiin, lyhennysilmoituksiin tai laskuihin. Lisäksi tiliotteella voi näkyä lainan määrä lyhennyksen yhteydessä. Mikäli tilikauden aikana osakkaat ovat maksaneet pois omia lainaosuuksiaan, tulee näistä löytyä lainaosuuslaskelmat. Ensinnäkin tulee selvittää, onko lyhennetty lainaehtojen sekä yhtiöjärjestyksen mukaisesti, onko lainaosuudet laskettu oikein ja lisäksi onko ne käsitelty kirjanpidossa oikein. Lainaosuuslaskelma lasketaan erikseen joka lainalle ja laskentapäivälle tulee huomioida siihen saakka kertyneet pääomavastikkeet, maksetut ja kertyneet korot, aiemman tilikauden yli- tai alijäämä ja lainapääoma sisältäen kaikki lyhennykset, jotka on tehty siihen mennessä. Lainaosuuslaskelmille on olemassa erilaisia versioita, mutta alla on esimerkki KILAN lainaosuuslaskelmasta.

Taulukko 2 Lainaosuuslaskelma (Työ- ja elinkeinoministeriö 2017)

LIITE 7

LAINAOSUUSLASKELMA 30.6.2020

TILIKAUDEN TUOTOT 30.6.2020

Pääomavastikkeet	9877,20	
Lainaosuussuoritukset	0,00	
Muut tuotot	<u>0,00</u>	9877,20

TILIKAUDEN KULUT 30.6.2020

Korkokulut	-132,50	
Muut rahoituskulut	-10,00	
Lainanlyhennykset	-8723,50	<u>-8866,00</u>
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ TILIKAUDELTA		1011,20
EDELLISELTÄ TILIKAUDELTA SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		153,87
LAINAPÄÄOMA 30.6.2020		<u>80465,30</u>
LAINARASITUS YHTEENSÄ		<u>81630,37</u>

LAINASTA VASTAAVAT YKSIKÖT (os/m²) 675 kpl

LAINARASITUS PER VELALLINEN YKSIKKÖ 120,93

HUONEISTON LAINAOSUUS

os/m² 55 lainarasitus/yksikkö 6651,36

Yllä olevassa esimerkissä on laskettu lainaosuuslaskelma päivälle 30.6.2020, koska useimmiten lainanehdoissa on mahdollisuus tehdä ylimääräisiä lyhennyksiä muutaman kerran vuodessa. Laskelmaan on otettu tilikauden tuottoihin kertyneet pääomavastikkeet 30.6 saakka, samoin kuluihin on otettu pankin lyhennysilmoituksesta korkojen määrä tähän saakka sekä lainapääoman määrä. Viimeisimmästä tilinpäätöksestä saadaan pääomavastikkeen yli-/alijäämä sekä lainasta vastaavien yksiköiden määrä. Huoneiston lainaosuus saadaan lisäämällä rahoitusvastikkeen perusta eli osakkeiden lukumäärä tai neliöiden määrä, riippuen kuinka lainaa ottaessa on yhtiökokouksessa päätetty. Tässä tapauksessa huoneiston lainaosuus olisi 6651,36 €. Mikäli toinenkin huoneisto lyhentäisi lainaa samana päivänä, olisi mahdollista käyttää samaa laskelmaa vaihtamalla kyseisen huoneiston yksiköt tilalle esim. 67m² x 120,93

= 8102,57 €. Jos taas seuraava huoneisto haluaisi lyhentää lainaa elokuussa, tulisi laskelma tehdä kokonaan uusiksi.

Tämän jälkeen tarkistetaan, kuinka lainaosuudet on kirjattu kirjanpitoon ja miten ne on käsitelty, onko tuloutettu vai kirjattu lainanlyhennysrahastoon.

Lainanlyhennysrahastoon voidaan siirtää vain yhtiökokouksen päätöksellä ja sinne tulee siirtää sama summa, kuin lainaa on lyhennetty. Myöskin kaikki lainaosuudet tulisi käsitellä samalla tavalla.

4.2 Kiinteistön kulut

Kiinteistön kulujen osalta puhutaan enemmän kirjanpidon tarkastamisesta, onko se asianmukaisesti järjestetty ja perustuuko asianmukaisiin tositteisiin. Itse aloitin tarkastamalla tilinavauksen eli täsmääkö tilien alkusaldot edellisen tilinpäätöksen tilisaldoihin, jonka jälkeen siirryin pääkirjan tutkimiseen.

Pääkirjasta alkuun kävin läpi lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokulut ja, että näitä on useimmiten tietty määrä tilikauden aikana esim. 12 kpl lämmityslaskuja (yksi jokaiselle kuukaudelle). Isännöinti-, huoltoyhtiö- sekä siivouskulut tarkastetaan laskemalla (kk-veloitus x 12) ja täsmääkö tuloslaskelmaan. Lisäksi onko tähän tullut muutoksia viime tilikauteen verrattuna, onko hinnannousuista sovittu yhtiökokouksessa tai hallituksen kokouksessa.

Tositetarkastusta tehdään satunnaisesti oman harkintakyvyn mukaan perustuen satunnaisuuteen tai systemaattiseen tarkastukseen. Itse saatoin valita suurimmat tositteet tarkastukseen tai esim. korjauskulut tai jokaiselta tililtä yhden tositteen. Tositteita tarkastettaessa tulisi huomioida seuraavia asioita:

- onko ne osoitettu tarkastettavalle yhtiölle
- onko niissä hyväksymismerkintä ja, jos on niin kenen (isännöitsijä tai hallituksen puheenjohtaja)
- onko laskut maksettu maksuehtojen mukaisesti
- onko yhtiölle syntynyt muita korkokuluja ja miksi (lainojen korkoja ei lasketa tähän)

- kuuluvatko korjauskulut osakkaan vai taloyhtiön maksettaviksi
- löytyykö tositetta

4.3 Tilinpäätöstositteet ja jaksotukset

Taseen saamiset käydään läpi tilikohtaisesti ja tarkistetaan, minkälaisia saamisia yhtiöllä on. Siirtosaamiset sisältävät useimmiten vakuutusmaksuja. Näistä tarkistetaan, onko esimerkiksi vakuutus jaksotettu oikein tilikaudelle. Monesti vakuutuskausi saattaa olla eri kuin tilikausi esim. 1.6.2020-30.5.2021, jolloin lasku on kokonaisuudessaan maksettu 2020 tilikauden aikana, mutta osa kustannuksista kuuluu vuodelle 2021, jolloin vuoden 2021 osuus tulee löytyä siirtosaamisista. Tämä voidaan tarkistaa laskemalla vakuutusmaksu / 12kk x 5kk eli esimerkiksi $1360,50 / 12 \times 5 = 566,87$ tulisi olla siirtosaamisissa vakuutusyhtiöltä.

Saamiset kiinteistön tuotoista sisältävät osakkaiden tai vuokralaisten rästejä tilikaudelta ja niiden osalta olisi hyvä, jos yhden ihmisen osuus ei olisi kovin suuri. On nimittäin mahdollista, että yhtiön saaminen voi muuttua arvottomaksi, ellei vuokralainen ole kykeneväinen maksamaan, jonka seurauksena se kirjataan yhtiölle kuluksi tuloslaskelmaan. Tämän rinnalla tarkastin samalla aina yhtiön ennakot eli kuinka paljon on tullut osakkailta sekä vuokralaisilta ennakkomaksuja seuraavalle tilikaudelle. Vähentämällä saamiset ennakoista jää jäljelle summa, jonka tulisi täsmätä vuokrankantokirjaan.

Taseen ostoveloista käydään läpi tositetet, ettei siellä ole eräänntyneitä ja, että ne kuuluvat tilikaudelle. Monesti nämä sisältävät joulukuun laskuja, joissa on eräpäivä tammikuun puolella esim. sähkölasku, vesilasku jne.

Siirtovelat ja muut velat sisältävät esimerkiksi lainan korkojaksotukset eli tämä löytyy pankin saldovahvistuksesta kohdasta siirtyvä korko. Korkojaksotus voidaan tarkistaa myös laskemalla eli laina x korko (löytyy pankin tiedoista) x korolliset päivät / 360. Esimerkiksi $355\,000 \text{ €} \times 1,8 \% \times 55 / 360 = 976,25 \text{ €}$ olisi jaksotettava korko.

Poistoista tarkistetaan, onko poistoprosentti oikein, esim. koneiden ja kalustojen osalta 25 % tai asuinrakennuksista maksimissaan 4 %. Tämä lasketaan rakennuksen alkuperäinen summa / poisto eli $100\,000\text{ €} / 4000\text{ €} = 4\%$. Kaikki poistot tarkistetaan erikseen.

Rahastoinnit, aktivoinnit sekä asuintalovaraukset tarkistetaan. Mitä on rahastoitu ja miten, mitä aktivoitu ja onko asuintalovaruksia tehty tai purettu sekä onko se lainmukaisesti tehty.

4.4 Tuloslaskelma ja tase

Tuloslaskelman ja taseen kaikki eri erät kirjataan Exceliin auki ja mikäli yhtiö ei ole uusi tarkastettava, niin niitä lukuja voidaan verrata useampaan aiempaan vuoteen. Näin ollen saa hyvän kokonaiskuvan yhtiön asemasta ja samalla näkee, mikäli on tullut isoja muutoksia ja pystyy arvioimaan tarkastuksen eri painopisteitä.

Tuloslaskelmaa sekä tasetta tarkastellaan muodoltaan kirjanpitoasetuksen kaavoihin. Eikä näistä saa löytyä nk. nollarivejä, tosin tämä ei koske tilikauden tulosta tai taseen voittovaroja.

Prikkaus on manuaalista työtä, jolla varmennetaan jokainen tilinpäätöksen tieto sekä luku. Se on tarkkaa, mutta välillä myös hieman mekaanista työtä.

Käytännössä tilinpäätöksen jokaiseen lukuun sekä tietoon tehdään esim. pukkimerkintä, jolla osoitetaan näiden oikeellisuus. Nykyään tämä toteutetaan sähköisesti lisäämällä merkintä asiakirjaan, kun varmistutaan kirjanpidon kautta sen oikeellisuudesta. Tätä ennen on varmistettu kolmansien osapuolien vahvistuksilla esim. pankkitilin saldosta jne., jotta voidaan osoittaa kirjanpidon paikkansa pitävyys.

5 Pohdinta

Opinnäytetyön tavoitteena oli selventää kirjanpidon tarkastusta asunto-osaakeyhtiöissä tilintarkastuksen näkökulmasta ja tätä kautta lisätä omaa osaamista aihetta kohtaan. Ennen harjoittelua kuulin monelta, että tilintarkastajan työn oppii vain tekemällä ja osaltaan tämä pitää paikkansa. Mutta myös tämän opinnäytetyön tekeminen on lisännyt valtavasti omaa oppimistani aihetta kohtaan ja syventänyt osaamistani harjoitteluun nähden, sillä osa teoriasta on haastava ymmärtää ilman kontekstia.

Työharjoittelun aikana sain oppia käyttämään monia eri kirjanpito-ohjelmia sekä portaalreja, kuten Procountor, Hausvise, Talenom, Visma Fivaldi, Premis, Netvisor, eTasku, Tiliportaali. Ennen harjoittelua kokemukseni taloushallinnon alalta oli mitätön, ainoastaan mitä koulussa oli kurssien aikana opeteltu sekä teoriaan perustuvaa. Harjoittelu vahvisti teoriaosaamista, mutta antoi valtavasti käytännönläheistä kokemusta sekä auttoi ymmärtämään, miten asiat todella toimivat.

Tämä opinnäytetyö on syventänyt osaamistani asunto-osaakeyhtiöiden osalta, ja kirjanpidon osuus on auttanut ymmärtämään tilintarkastustyötä laajemmin sekä syvällisemmin. Harjoittelun aikana koin haastaviksi alkuun lainaosuuslaskelmien sekä vastikelaskelmien tarkastuksen ja tämän eteen tein itsenäisesti töitä oppiakseni niistä enemmän. Harjoittelu mahdollisti lähiavun päävastuullisilta sekä muilta kollegoilta ja heidän avullansa opinkin asioita, joita en usko, että olisin muuten välttämättä oppinut.

Harjoittelun aikana pidin itsenäisesti kirjaa omasta oppimisprosessista ja tämän avulla oli helpompaa reflektoida ammatillista osaamista. Ammatillinen osaamiseni on vahvistunut harjoittelun ja tämän opinnäytetyön aikana valtavasti.

Aihe on erittäin laaja ja haastava monien eri säädösten takia ja koska niitä päivitetään, joten kokoaikainen kouluttautuminen on ensiarvoisen tärkeää alalla pärjäämiselle. Tilintarkastajalta vaaditaan tarkkaavaisuutta ja useiden lakien, että säädösten tuntemusta. Kuitenkaan itse tarkastustyö ei saa viedä

kohtuuttomasti aikaa, mikä luo omat haasteensa työlle ja tärkeää ymmärtää mihin on olennaista käyttää aikaa, esim. kuinka tärkeää on, että kiinteistövero on maksettu 0,02 € liian vähän.

Fyysisen tarkastustyön auki kirjaaminen onnistui mielestäni selkeästi ja niin, että myös muilla on mahdollisuus perehtyä tilintarkastuksen avustaviin tehtäviin ilman että on ymmärrystä alasta. Prosessikuvauksen avulla saa kattavasti tietoa, millaisia asunto-osakeyhtiöiden kirjanpitoon kohdistuvat tarkastustyöt voivat olla.

Tulevaisuudessa on tarkoitus opiskella ehdottomasti lisää ja sitä se myös vaatiikin, mikäli tilintarkastusala kiinnostaa. Ennen kaikkea haluan lisätä omaa ammatillista osaamistani laaja-alaisemmaksi ja kehittää itseäni jatkuvasti. Näen tulevaisuuden robotiikan ja automatisoinnin parissa ja tältä saralta alakin tulee muuttumaan ja siinä haluan pysyä mukana. Uskon myös, että pärjätäkseni paremmin tilintarkastusalalla, olisi hyvä syventyä kirjanpidon puoleen tarkemmin. Kirjanpidon ymmärtäminen on kuitenkin tilintarkastajille erittäin tärkeää.

Tätä opinnäytetyötä voisi syventää laajentamalla tarkastustyötä hallinnon puoleen tai lisäämällä osa-alueen kirjanpidon työstä.

Lähteet

Halonen, K. & Steiner, M. 2009. Tilintarkastusprosessi käytännössä. Helsinki: Talentum.

Horsmanheimo, P. & Steiner, M. 2017. Tilintarkastus: Asiakkaan opas. 5. uudistettu painos. Helsinki: Alma.

IAASB. 2020. Kansainväliset tilintarkastusalan standardit. 2020. [Viitattu: 16. 9 2022.] https://www.ifac.org/system/files/publications/files/2020-IAASB-Handbook_Volume-1_Finnish_Secure_0.pdf.

Kirjanpitolaki 1336/1997. 30.12.1997. Saatavilla sähköisesti osoitteessa <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1997/19971336#L1P3>.

Kirjanpitolautakunta. [Viitattu 17.10.2022]
<https://kirjanpitolautakunta.fi/kirjanpitolautakunta>

Laine, R. 2018. Suomen Tilintarkastajat ry. Mitä tilintarkastus on? 18. 10 2018. [Viitattu: 10. 8 2022.] <https://tilintarkastajat.fi/blogit/mita-tilintarkastus-on/>.

PRH. 2021. Patentti- ja rekisterihallitus. Tilintarkastusvalvonta. 12. 1 2021. [Viitattu: 2. 8 2022.]
https://www.prh.fi/fi/tilintarkastusvalvonta/tutkinnot/tilintarkastajatutkinto_ohjeet/tutkintojenhyvaksymisvaatimukset.html.

PRH. 2020. Vaatimuksen tilintarkastajan hyväksymisen edellytysten säilyttämiseksi sekä ammattitaidon ylläpitämiseksi ja kehittämiseksi. 27. 05 2020. [Viitattu: 21. 09 2022.]
https://www.prh.fi/fi/tilintarkastusvalvonta/tilintarkastajille/ohjeet/voimassa_alkaen_1.7.2017_vaatimukset_tilintarkastajan_hyvaksymisen_edellytysten_sailyttamiseksi_ja_ammattitaidon_yllapitamiseksi_ja_kehittamiseksi.html.

Suulamo, A. 2021. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli . 15 painos. Helsinki. Suomen Tilintarkastajat ry. ST-Akatemia Oy.

Suulamo, A. 2020. Taloyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. 14.painos. Helsinki. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Tilintarkastuslaki. 18.9.2015/1141. Saatavilla sähköisesti osoitteessa <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151141>

Tomperi, S. 2018. Tilintarkastus normeista käytäntöön. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Työ- ja elinkeinoministeriö. 2017. Kirjanpitolautakunta. Yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. 1. 2 2017. [Viitattu: 17. 8 2022.] https://kirjanpitolautakunta.fi/documents/10197/10349155/AsOy_yleisohje_01022017f.pdf.

Työ- ja elinkeinoministeriö. 2017. Kirjanpitolautakunta. Liitteet mallilaskelmille. 1.2.2017. Viitattu 16.9.2022. <https://kirjanpitolautakunta.fi/-/yleisohje-asunto-osakeyhtioiden-ja-muiden-keskinaisten-kiinteistoyhtioiden-kirjanpidosta-tilinpaatoksesta-ja-toimintakertomuksesta-1-2-2017->

Valtionneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista. 1753/2015. Annettu Helsingissä 30.12.2015. Saatavilla sähköisesti osoitteessa <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2015/20151753#Lidm45949344115424>.