



**TURUN
YLIOPISTO**
Kauppakorkeakoulu

Tilintarkastuksen erityispiirteet asunto-osakeyhtiössä

Laskentatoimen ja rahoituksen
kandidaatintutkielma

Laatija:
Aapeli Kytölä

Ohjaaja:
KTM Matti Niinikoski
12.4.2026
Turku

Opiskelijan lausunto tekoölyn käytöstä tähän tutkielmaan liittyen:

En ole käyttänyt tekoälyä hyödyntäviä työkaluja tätä tutkielmaa kirjoittaessani.

Olen käyttänyt tekoälyä hyödyntäviä työkaluja tätä tutkielmaa kirjoittaessani. Tämä käyttö on dokumentoitu tutkielman liitteessä. Vakuutan, että tekoälyä käytettiin yliopiston ohjeistuksen mukaisella tavalla.

Turun yliopiston laatujärjestelmän mukaisesti tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu Turnitin OriginalityCheck -järjestelmällä.

Kandidaatintutkielma

Oppiaine: Laskentatoimi ja rahoitus

Tekijä: Aapeli Kytölä

Otsikko: Tilintarkastuksen erityispiirteet asunto-osakeyhtiössä

Ohjaaja: KTM Matti Niinikoski

Sivumäärä: 25 + 1 liite

Päivämäärä: 12.4.2026

Tiivistelmä

Asunto-osakeyhtiö on Suomessa erittäin yleinen asumismuoto, ja asunto on useimmille kotitalouksille merkittävin yksittäinen omaisuuserä. Koska asunto-osakeyhtiön toiminnan tarkoitus on kiinteistön hallinta ja ylläpito osakkaiden asumistarpeita varten eikä voiton tuottaminen, syntyy tilintarkastukseen piirteitä, joita tavallisen osakeyhtiön tarkastuksessa ei esiinny. Tutkielman tavoitteena on selvittää, mitä nämä erityispiirteet ovat ja mistä ne johtuvat.

Tutkielma toteutettiin kirjallisuuskatsauksena, ja erityispiirteitä tarkastellaan tilintarkastusriskin viitekehyksen kautta. Toimintariskiin liittyvistä erityispiirteistä keskeisimmät ovat vastikerahoituslaskelmat ja lainaosuuslaskelmat, joiden tekninen monimutkaisuus ja keskinäinen riippuvuus kasvattavat virheen riskiä. Kontrolliriskiin liittyvät erityispiirteet kytkeytyvät yhtiömuodon kevyeen hallintoon: isännöitsijän korostunut rooli ilman tehtävien eriyttämistä sekä hallituksen jäsenten kokemattomuus heikentävät sisäistä valvontaa. Hallinnon tarkastuksessa korostuvat puolestaan rahastointipäätökset, palkkioiden asianmukaisuus, kunnossapitoilmoitusten säilyttäminen sekä huoneiston hallintaanotto.

Tutkielman keskeinen johtopäätös on, että asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen erityispiirteet ovat lainsäätäjän tietoisesti rakentamia mekanismeja. Niillä turvataan osakkaiden yhdenvertaisuus ja taloudellinen läpinäkyvyys yhtiömuodossa, jossa sisäinen valvonta on rakenteellisesti heikkoa. Erityispiirteet juontuvat yhtiömuodon erityisestä toimintatarkoituksesta, asunto-osakeyhtiölain velvoitteista sekä hallinnon keveydestä.

Avainsanat: asunto-osakeyhtiö, tilintarkastus, kirjanpito, tilinpäätös, toiminnantarkastus, asunto-osakeyhtiön erityispiirteet, tilintarkastusriski

SISÄLLYS

1	Johdanto	5
1.1	Johdatus aiheeseen	5
1.2	Tutkielman tavoitteet, motiivi ja menetelmä	5
1.3	Tutkielman rakenne	6
2	Asunto-osakeyhtiö	7
2.1	Vastikkeet	7
2.2	Hallinto	7
2.3	Päätöksenteko ja osakkeenomistajat	8
2.4	Isännöitsijä	8
3	Tilintarkastus asunto-osakeyhtiössä	10
3.1	Tilintarkastuksen tarkoitus ja valinta asunto-osakeyhtiössä	10
3.2	Kirjanpidon ja tilinpäätöksen tarkastus	11
3.3	Hallinnon tarkastus	13
3.4	Tilintarkastuskertomus ja tilinpäätösmerkintä	13
3.5	Toiminnantarkastus asunto-osakeyhtiössä	15
3.6	Tilintarkastusriski	15
4	Tilintarkastuksen erityispiirteet asunto-osakeyhtiössä	17
4.1	Toimintariskiin liittyvät erityispiirteet	17
4.2	Kontrolliriskiin liittyvät erityispiirteet	18
4.3	Hallinnon tarkastuksen erityispiirteet	19
5	Yhteenveto ja johtopäätökset	22
	Lähteet	24
	Liitteet	26
	Liite 1 Selvitys tekoälyn käytöstä	26

1 Johdanto

1.1 Johdatus aiheeseen

Asunto-osakeyhtiö on Suomessa erittäin yleinen asumismuoto. Suomessa oli vuonna 2026 yhteensä 92 287 asunto-osakeyhtiötä (Patentti- ja rekisterihallitus 2026), ja suuri osa suomalaisista asuu tai omistaa asunnon asunto-osakeyhtiömuotoisessa rakennuksessa. Koska asunto on useimmille kotitalouksille merkittävin yksittäinen omaisuus (Tilastokeskus 2025), asunto-osakeyhtiöiden merkitys kansantaloudelle ja yksittäisille osakkeenomistajille on huomattava. Tilintarkastus on keskeinen ulkoinen valvontamekanismi asunto-osakeyhtiössä. Sen tehtävänä on antaa oikea ja riittävä kuva yhtiön taloudellisesta asemasta, arvioida kirjanpidon ja tilinpäätöksen luotettavuutta sekä tarjota osakkaille tietoa päätöksenteon tueksi. (Horsmanheimo & Steiner 2017, 23.) Asunto-osakeyhtiön hallinto on usein kevyt ja koostuu useimmiten talon asukkaista. Sisäiset kontrollit voivat olla puutteellisia, ja päätöksenteko perustuu pitkälti hallituksen ja isännöitsijän toimintaan. Näissä olosuhteissa tilintarkastuksen merkitys korostuu, sillä se voi tuoda esiin taloudellisia riskejä ja epäkohtia, joita kevyt hallinto ei välttämättä havaitse. (HE 24/2009 vp; Kihn ym. 2023, 127–129.) Pienimmissä yhtiöissä lakisääteistä tilintarkastajaa ei välttämättä valita lainkaan, jolloin tilalle tulee toiminnantarkastaja (AsOYL 9:5).

Asunto-osakeyhtiöt eroavat tavanomaisista osakeyhtiöistä toimintansa tarkoituksen osalta: asunto-osakeyhtiön tavoitteena ei ole tuottaa osakkailleen voittoa, vaan hallita ja ylläpitää kiinteistöä osakkaiden asumistarpeita varten. (Sillanpää & Vahtera 2011, 15.) Tämä erityinen toimintatarkoitus heijastuu myös tilintarkastukseen ja synnyttää piirteitä, joita tavallisen osakeyhtiön tilintarkastuksessa ei esiinny. Keskeisimpiä näistä ovat vastikkeisiin liittyvät laskelmat sekä muut asunto-osakeyhtiölainsäädännön edellyttämät tarkastuskohteet. Näitä erityispiirteitä tarkastellaan tässä tutkielmassa tilintarkastusriskin viitekehyksen kautta, joka jakautuu toimintariskiin, kontrolliriskiin ja havaitsemisriskiin.

1.2 Tutkielman tavoitteet, motiivi ja menetelmä

Tutkielman tavoitteena on selvittää, mitä erityispiirteitä asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksessa esiintyy ja mistä ne johtuvat. Aihe on ajankohtainen, koska asunto-osakeyhtiö on Suomessa erittäin yleinen yhtiömuoto ja asunto on useimmille kotitalouksille merkittävin yksittäinen omaisuus. Tilintarkastuksen erityispiirteiden ymmärtäminen on siten tärkeää sekä osakkaiden taloudellisen aseman turvaamisen että asunto-osakeyhtiöiden taloudellisen läpinäkyvyyden näkökulmasta.

Tilintarkastuksella tarkoitetaan tässä yhteydessä yhtiön taloudellisen raportoinnin ja kirjanpidon riippumatonta tarkastusta, jonka tavoitteena on varmistaa taloudellisen informaation luotettavuus sekä arvioida yhtiön hallinnon asianmukaisuutta.

Tutkielma toteutetaan kirjallisuuskatsauksena. Aineistona hyödynnetään tilintarkastusalan kirjallisuutta, asunto-osakeyhtiötä koskevaa lainsäädäntöä sekä alaan liittyviä tieteellisiä artikkeleita.

1.3 Tutkielman rakenne

Toisessa luvussa käsitellään asunto-osakeyhtiötä yhtiömuotona: sen keskeisiä piirteitä, vastikkeita, hallintoa, osakkeenomistajien roolia sekä isännöitsijän tehtäviä.

Kolmannessa luvussa tarkastellaan tilintarkastuksen kulkua asunto-osakeyhtiössä yleisellä tasolla, mukaan lukien kirjanpidon ja tilinpäätöksen tarkastus, hallinnon tarkastus, tilintarkastuskertomus sekä toiminnantarkastus. Luvussa esitellään myös tilintarkastusriskin käsite, joka toimii luvun 4 jäsentämisen viitekehyksenä.

Neljännessä luvussa syvennyttään tutkielman keskeiseen aiheeseen eli tilintarkastuksen erityispiirteisiin asunto-osakeyhtiössä tilintarkastusriskin viitekehyksen kautta. Erityispiirteet jaetaan toimintariskiin liittyviin erityispiirteisiin, kuten vastikerahoituslaskelmat, lainaosuuslaskelmat ja osakepääoman korotus, kontrolliriskiin liittyviin erityispiirteisiin sekä hallinnon tarkastuksen erityispiirteisiin, kuten huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan.

Viidennessä luvussa esitetään tutkielman yhteenveto ja johtopäätökset.

2 Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 1 luvun 2 §:n mukaan asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.

Asunto-osakeyhtiö eroaa tavallisesta osakeyhtiöstä, koska sen toiminnan keskiössä ei ole liiketoiminnan harjoittaminen tai voiton tuottaminen osakkeenomistajille. Toiminnan tarkoitus on asumiseen liittyvien tilojen hallinta ja ylläpito. Asunto-osakeyhtiö voi käytännössä olla joko laaja kokonaisuus, joka muodostuu yhdestä tai useammasta kerrostalosta, tai pienempi yhtiö, jossa rakennukset ovat esimerkiksi rivi-, pari- tai omakotitaloja. (Sillanpää & Vahtera 2011, 15.)

2.1 Vastikkeet

Asunto-osakeyhtiö muistuttaa rakenteeltaan osakeyhtiötä. Erityispiirteenä on, että osakkeiden omistamiseen liittyy oikeus hallita tiettyä huoneistoa tai tilaa sekä velvollisuus maksaa yhtiöjärjestyksen mukaisia vastikkeita. (Sillanpää & Vahtera 2011, 16.) Yhtiövastike on osakkeenomistajan osuus yhtiön menoista. Yhtiövastikkeilla pyritään kattamaan asunto-osakeyhtiön omistamien rakennusten ja kiinteistön ylläpito. Joskus asunto-osakeyhtiöllä saattaa olla tiloja, joista saatu vuokratulo vähentää yhtiövastikkeen määrää. Vastikemaksu voi määräytyä esimerkiksi huoneiston pinta-alan tai osakkeiden lukumäärän mukaan, tai vaihtoehtoisesti todellisen tai luotettavasti arvioitavan kulutuksen perusteella (kuten vesi, sähkö tai lämmitys). Käytännössä yleisin yhtiövastikkeen määräytymisperuste on huoneiston pinta-ala. (Sillanpää & Vahtera 2011, 57–59.)

2.2 Hallinto

Asunto-osakeyhtiön hallintoa ja asioita hoitavat yleensä osakkeenomistajat itse. Asunto-osakeyhtiötä koskeva lainsäädäntö on koottu omaan erilliseen asunto-osakeyhtiölakiin, josta osakkeenomistajien ja varsinaista toimintaa hoitavat tahot voivat etsiä eri tilanteisiin sopivaa sääntelyä. (Sillanpää & Vahtera 2011, 16.) Päätöksenteko on usein asukaslähtöistä ja osakkeenomistajilla voi olla eri intressit, kuten asuntosijoittajalla tai asukkaalla. (HE 24/2009 vp.)

Asunto-osakeyhtiön hallinto rakentuu pitkälti samalla tavoin kuin tavallisessa osakeyhtiössä. Ylin päätösvalta kuuluu yhtiökokoukselle, kun taas hallitus ja isännöitsijä vastaavat yhtiön käytännön hallinnosta. (Sillanpää & Vahtera 2011, 16.) Asunto-osakeyhtiön hallitus on yhteisöllinen toimielin, joka tekee päätöksensä lähtökohtaisesti asianmukaisesti koolle kutsutuissa ja päätösvaltaisissa

hallituksen kokouksissa sekä edustaa yhtiötä yhtenä kokonaisuutena. Hallituksen tehtävät eivät rajoitu kokouksissa tehtäviin päätöksiin, vaan siihen kuuluu myös yhtiön asioiden jatkuva seuranta ja valvonta. (Sillanpää & Vahtera 2011, 205.)

2.3 Päätöksenteko ja osakkeenomistajat

Asunto-osakeyhtiölain 6:1 §:n mukaan osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa yhtiökokouksessa, jollei laissa tai yhtiöjärjestyksessä ole tätä uskottu yhtiön hallitukselle. Yhtiökokous on osakkeenomistajan ensisijainen tapa vaikuttaa yhtiön asioihin. Käytännössä on varsin tavallista, että yhtiön johtoon on valittu osakkeenomistaja, esimerkiksi hallituksen jäseneksi ja toisinaan myös isännöitsijäksi. Tällöin osakkeenomistajan vaikutusvalta yhtiön asioihin yhtiökokouksen ulkopuolella perustuu hänen asemaansa yhtiön johdossa, ei pelkästään osakkeiden omistamiseen. (Sillanpää & Vahtera 2011, 107.) Asunto-osakeyhtiön yhtiökokous tekee päätökset yhtiön keskeisistä asioista, kuten talousarvion hyväksymisestä, yhtiövastikkeen määrästä sekä vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle (Kihn ym. 2023, 120). Yhtiökokous valitsee hallituksen jäsenet sekä tilintarkastajan (AsOyL 6:3). Varsinainen yhtiökokous on pidettävä viimeistään kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä, ja jokaisella osakkeenomistajalla on oikeus osallistua kokoukseen sekä käyttää siellä puhevaltaa. Hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä on yleensä oikeus olla läsnä yhtiökokouksessa, ellei yhtiökokous yksittäistapauksessa päättä toisin. (Koski & Sillanpää 2000, luku 18.)

Jokaisella asunto-osakeyhtiöllä tulee asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 13 § mukaan olla yhtiöjärjestys. Yhtiöjärjestys määrittelee yhtiön perustiedot, omaisuuden ja osakejaon. Se säätelee osakkeenomistajan keskeisimmät oikeudet, kuten hallintaoikeuden tiettyyn huoneistoon, sekä velvollisuudet, kuten vastikkeiden maksuperusteet. (Sillanpää & Vahtera 2011, 31.)

Asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 10 § mukaan kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Asunto-osakeyhtiössä osakkeet tuottavat yleensä oikeuden hallita tiettyä huoneistoa tai muuta tilaa, joten eri osakkeisiin voi liittyä keskenään erilaisia hallintaoikeuksia. Myös osakkeisiin liittyvä vastikevelvollisuus voi vaihdella, jos yhtiöjärjestyksessä on määritelty erilaisia vastikeperusteita eri osakeryhmille. (Sillanpää & Vahtera 2011, 41.)

2.4 Isännöitsijä

Isännöitsijänä voi toimia joko luonnollinen henkilö tai rekisteröity yhteisö. Jos tehtävään valitaan rekisteröity yhteisö, sen on ilmoitettava yhtiölle henkilö, joka vastaa isännöinnistä päävastuullisena.

(AsOyL 7:20–21.) Isännöitsijä huolehtii kiinteistön ja rakennusten pidosta sekä hoitaa yhtiön muuta päivittäistä hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Isännöitsijä vastaa, että yhtiön kirjanpito ja varainhoito on asianmukaista. (AsOyL 7:17.) Isännöitsijä voi ulkoistaa muulle taholle nämä tehtävät, mutta on silti vastuussa näiden järjestämisestä. Myös yhtiön hallinnon informointi on isännöitsijälle keskeinen tehtävä. (Sillanpää & Vahtera 2011, 223.) Isännöitsijän ja hallituksen on päätöksenteossaan toimittava osakkaiden yhdenvertaisuutta kunnioittaen ja huolellisuusvelvoitteen mukaisesti (AsOyL 1:10–11).

3 Tilintarkastus asunto-osakeyhtiössä

Tässä luvussa käsitellään tilintarkastuksen kulkua asunto-osakeyhtiössä yleisellä tasolla. Luvussa tarkastellaan tilintarkastuksen tarkoitusta, valintaa, tarkastuksen eri osa-alueita sekä tilintarkastusriskiä. Luvun tarkoituksena on muodostaa yleiskuva siitä, miten tilintarkastus asunto-osakeyhtiössä etenee.

3.1 Tilintarkastuksen tarkoitus ja valinta asunto-osakeyhtiössä

Tilintarkastus perustuu tilintarkastuslakiin (1141/2015), ja lain mukaan tilintarkastajana voi toimia vain tilintarkastajan ammattitutkinnon suorittanut hyväksytty tilintarkastaja tai tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastuksen taustalla on tilintekovelvollisuus: joku toimii toisen tahon lukuun tai vastuulla ja on velvollinen raportoimaan toiminnastaan sekä osoittamaan, että tehtävät on hoidettu sovitulla ja hyväksyttävällä tavalla. (Horsmanheimo & Steiner 2017, 25.) Agenttiteorian näkökulmasta tilintarkastus voidaan nähdä valvontamekanismina, jolla pyritään vähentämään omistajien (päämiesten) ja johdon (agentin) välisestä tiedon epäsymmetriasta ja mahdollisista eturistiriidoista aiheutuvia ongelmia. Tilintarkastus lisää luottamusta taloudelliseen raportointiin. Riippumaton tarkastaja antaa varmuutta siitä, että johdon tuottama informaatio on luotettavaa. (DeAngelo 1981, 183-186; Jahera & Colbert 1988, 4-5.)

Tilintarkastuksen tarkoituksena on vahvistaa taloudellisen raportoinnin uskottavuutta.

Tilintarkastaja arvioi, antaako yrityksen tai yhteisön tuottama taloudellinen informaatio riittävän luotettavan kuvan, ja varmennus voi perustua joko lainsäädäntöön tai osapuolten väliseen sopimukseen. Tilintarkastaja ei tyypillisesti tuota kokonaan uutta tietoa, vaan lisää luottamusta siihen tietoon, jota organisaatio itse raportoi. (Horsmanheimo & Steiner 2017, 23.)

Tilintarkastuslain (1141/2015) 3 luvun 1 §:n mukaan tarkastuksen kohteena on yhteisön tilikauden kirjanpito, tilinpäätös sekä hallinto.

Asunto-osakeyhtiön tilintarkastajan valintaan ja kelpoisuuteen sovelletaan tilintarkastuslakia ja asunto-osakeyhtiölakia, ja tilintarkastaja valitaan yhtiökokouksessa. Tilintarkastusvelvollisuus voi syntyä asunto-osakeyhtiössä myös silloin, kun tilintarkastuslain yleiset kokorajat eivät täyty.

Asunto-osakeyhtiölaissa on oma raja: jos yhtiössä on vähintään 30 huoneistoa, on valittava vähintään yksi tilintarkastaja. (AsOyL 9:5.) Lisäksi osakkaiden vähemmistö voi tietyin omistus- tai edustuskyynnyksin vaatia tilintarkastajan valintaa; jos yhtiökokous ei valitse tilintarkastajaa, PRH voi hakemuksesta määrätä tilintarkastajan. Suurimmissa asunto-osakeyhtiöissä tilintarkastuslain perusteella voi tulla myös velvollisuus valita auktorisoitu tilintarkastaja (KHT) tai tilintarkastusyhteisö yhtiön koon mukaan. (Horsmanheimo & Steiner 2017, 184.)

Pienissä yhteisöissä tilintarkastaja voidaan jättää valitsematta, jos sekä päättyneellä että sitä edeltäneellä tilikaudella täyttyy enintään yksi tilintarkastuslain kokorajoista: taseen loppusumma yli 100 000 €, liikevaihtoa vastaava tuotto yli 200 000 € tai palveluksessa keskimäärin yli kolme henkilöä (TTL 2:2).

Asunto-osakeyhtiössä on valittava yhtiökokouksen valitsema toiminnantarkastaja, jos yhtiössä ei ole tilintarkastajaa eikä yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Toiminnantarkastus on käytännössä “maallikkotarkastus”, jolla pyritään tuomaan osakkaille kohtuullinen varmistus yhtiön talouden ja hallinnon asianmukaisuudesta silloin, kun lakisääteistä tilintarkastajaa ei valita. (Patentti- ja rekisterihallitus 2025.)

3.2 Kirjanpidon ja tilinpäätöksen tarkastus

Etelämaan (2007, 41) mukaan tilintarkastuksessa arvioidaan, onko asunto-osakeyhtiön kirjanpito laadittu kirjanpitolain ja -asetuksen sekä kirjanpitolautakunnan hyvää kirjanpitolapaa koskevien ohjeiden mukaisesti. Samalla tarkastuksessa huomioidaan keskeiset verosäännökset siltä osin kuin niillä on vaikutusta kirjanpitoon ja tilinpäätökseen.

Kirjanpidon tarkastamisen lähtökohtana on kirjanpidon jatkuvuus: avaavan taseen tulee perustua edellisen tilikauden vahvistettuun tilinpäätökseen. Tilintarkastajan on varmistuttava siitä, että saldot ovat siirtyneet johdonmukaisesti seuraavan tilikauden alkusaldoiksi myös silloin, kun siirto tapahtuu kirjanpitojärjestelmän automaattisena toimintona. Lisäksi tarkastuksessa arvioidaan, muodostavatko tilikauden aikaiset kirjaukset luotettavan perustan tilinpäätökselle. Keskeistä on, että liiketapahtumat perustuvat asianmukaisiin tositteisiin, on kirjattu oikein ja kohdistettu oikeille tileille sekä että tuotot ja kulut on jaksotettu suoriteperiaatteen mukaisesti oikealle tilikaudelle. (Etelämaa 2007, 41–42.)

Verotukseen liittyen tarkastuksessa kiinnitetään huomiota asunto-osakeyhtiölle tyypillisiin velvoitteisiin, kuten tuloverotukseen, kiinteistöveroon ja ennakoperintään. Kiinteistöihin liittyvä arvonnisäverotus on usein yksityiskohtaista ja tulkinnanvaraista, mikä lisää tarkastuksen vaativuutta. (Etelämaa 2007, 42.)

Tilinpäätöksen tarkastuksessa tilintarkastaja varmistaa, että tuloslaskelma ja tase on johdettu kirjanpidosta oikein ja että tilinpäätöksen luvut perustuvat tilikauden pääkirjanpitoon. Vaikka tilien päättäminen ja tilinpäätössiirrot tehdään käytännössä usein kirjanpitojärjestelmän automaattisina toimintoina, tilintarkastajan on arvioitava, että yhteys kirjanpidon ja tilinpäätöksen välillä on aukoton. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että tilinpäätöksen erät ovat jäljitettävissä kirjanpitoon ja

että tilinpäätös muodostaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön tilikauden tapahtumista. (Etelämaa 2007, 43.)

Kirjanpitoasetuksessa säädetään asunto-osakeyhtiöille ja muille asunto-osakeyhtiölain piiriin kuuluville yhteisöille oma, niiden toimintaan soveltuva tuloslaskelmakaava, kun taas tasekaava on lähtökohtaisesti sama kaikille kirjanpitovelvollisille. Tilinpäätöksen liitetietoja ja toimintakertomusta koskevaa sääntelyä sisältyy sekä kirjanpitolainsäädäntöön että asunto-osakeyhtiölakiin. (Tomperi 2018, luku 7.)

Tilinpäätöksen tuloslaskelman erien tarkastuksessa tilintarkastajan keskeinen tavoite on varmistua siitä, että tilikauden tuotot ja kulut perustuvat toteutuneisiin tapahtumiin ja että ne on kirjattu ja esitetty asianmukaisesti. Tarkastuksessa arvioidaan, ovatko tuottojen ja kulujen määräytymisperusteet ja kertymät jäljitettävissä luotettavaan aineistoon sekä vastaavatko ne organisaation päätöksentekoa ja sovellettavia määräyksiä. Lisäksi tarkastetaan, että tilikaudelle kuuluvat tuotot ja kulut on kohdistettu oikealle tilikaudelle ja esitetty selkeästi tilinpäätöksessä. (Tomperi 2018, luku 7.)

Rahoituserien tarkastuksessa kiinnitetään huomiota erityisesti rahoituskulujen kohdistamiseen, jaksotukseen ja siihen, että rahoitusjärjestelyihin liittyvien suoritusien käsittely on johdonmukaista ja päätösten mukaista. Menopuolella olennaista on, että merkittävät toimintakulut sekä suuremmat hankkeet on käsitelty ja jaksotettu oikein, ja että niiden kirjanpidollinen esittäminen on läpinäkyvää. Tarvittaessa tarkastuksessa huomioidaan myös verotukseen liittyvät seikat siltä osin kuin ne vaikuttavat tilinpäätöksen lukuihin ja liitetietoihin. (Tomperi 2018, luku 7.)

Taseen tarkastuksessa tilintarkastaja varmistaa, että taseeseen merkityt varat ja velat ovat olemassa ja että ne on arvostettu säännösten mukaisesti. Lisäksi tarkastuksessa selvitetään, että yhtiö omistaa taseessa esitetyt varat ja että sillä on taseessa esitetyt velat. Taseen tulee perustua tilikauden kirjanpitoon, ja sen erät varmennetaan erittelyjen ja muiden tositteiden avulla. Asunto-osakeyhtiön rahavarat koostuvat yleensä pankkitileillä olevista varoista, joiden oikeellisuus todennetaan esimerkiksi pankin antamalla saldovahvistuksilla. Yhtiön omaisuus muodostuu pääasiassa rakennuksesta tai rakennuksista ja usein myös maapohjasta. Tontin omistusoikeus voidaan varmistaa lainhuutotodistuksesta. Yhtiön lainat puolestaan tarkastaja varmentaa lainanantajan antamalla saldovahvistuksilla. (Etelämaa 2007, 48.)

3.3 Hallinnon tarkastus

Tilintarkastajan tehtävänä on arvioida, onko asunto-osakeyhtiön hallintoa hoidettu asunto-osakeyhtiölain ja osakeyhtiölain säännösten, yhtiöjärjestyksen sekä yhtiökokouksen ja hallituksen tekemien päätösten mukaisesti. Näistä keskeisiä ovat vastikeperusteet ja lainaosuuksien maksamista koskevat määräykset. Myös kaupparekisteriotteiden ajantasaisuus tarkistetaan. Hallinnon asianmukaisuudessa korostuu erityisesti yhtiön varojen ja omaisuuden huolellinen hoitaminen. Tarkastuksessa selvitetään myös, onko päätöksiä käytännössä toimeenpantu ja noudatettu. Lisäksi vakuutusten osalta tilintarkastajan tulee varmistua siitä, että yhtiön omaisuus on asianmukaisesti vakuutettu ja että mahdollisista vahingoista on haettu korvaukset asianmukaisesti. (Etelämaa 2007, 39; Tomperi 2018, luku 7.) Vastikeperusteita ja lainaosuuksia käsitellään tarkemmin luvussa 4.

Tilintarkastuksessa hallinnon asianmukaisuutta arvioidaan myös käytännön dokumentaation ja menettelytapojen kautta. Tarkastuksessa perehdytään yhtiökokouksen ja hallituksen pöytäkirjoihin sekä siihen, että päätösvaltaan kuuluvat asiat on käsitelty asianmukaisesti ja kirjattu riittävän selkeästi. Samalla varmistutaan siitä, että päätökset on toimeenpantu käytännössä. Lisäksi tarkastuksessa käydään läpi osake- ja osakasluetteloiden ylläpitoa sekä niihin tehtäviä merkintöjä koskevia menettelyjä. (Tomperi 2018, luku 7.)

Hallinnon tarkastukseen voi sisältyä myös yhtiön verotukseen ja rahoitukseen liittyvien ratkaisujen arviointia siltä osin kuin ne liittyvät hallinnon asianmukaisuuteen ja tilinpäätöksen luotettavuuteen. Lisäksi tarkastuksessa kiinnitetään huomiota sisäisen valvonnan järjestämiseen ja siihen, miten hallitus on huolehtinut valvontavelvollisuudestaan käytännössä. (Tomperi 2018, luku 7.) Asunto-osakeyhtiöissä hallinnon tarkastuksessa voi korostua joitakin yhtiömuodolle tyypillisiä erityispiirteitä, joita käsitellään tarkemmin luvussa 4.

3.4 Tilintarkastuskertomus ja tilinpäätösmerkintä

Tilintarkastajan tulee antaa yhtiökokoukselle jokaiselta tilikaudelta päivätty ja allekirjoitettu tilintarkastuskertomus (TTL 3:5). Tilintarkastuskertomus on tilintarkastajan tärkein vuosittain antama raportti, jossa hän esittää tarkastuksensa tulokset kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja hallinnosta (Horsmanheimo ym. 2024, 125). Lausunto on vakiomuotoinen, ehdollinen tai kielteinen. Asunto-osakeyhtiölle kertomus tulee luovuttaa 2 viikkoa ennen sitä yhtiökokousta, jossa tilinpäätös esitetään vahvistettavaksi. (Etelämaa 2007, 59.) Tilintarkastuskertomuksessa tulee yksilöidä, mitä tilinpäätöstä tarkastus koskee, sekä mainita, minkä tilinpäätössäännösten mukaisesti kyseinen tilinpäätös on laadittu. Lisäksi tilintarkastuskertomuksessa on tuotava esille, että tilintarkastus on toteutettu kansainvälisten tilintarkastusstandardien mukaisesti. (Suulamo 2021, 372.)

Tilintarkastuskertomuksessa on annettava lausunto Tilintarkastuslain 3 luvun 5 § mukaan seuraavista asioista:

- 1) antaako tilinpäätös noudatetun tilinpäätössäännösten mukaisesti oikean ja riittävän kuvan yhteisön tai säätiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta;
- 2) täyttääkö tilinpäätös lakisääteiset vaatimukset;
- 3) onko toimintakertomus laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä lukuun ottamatta niitä kestävyysraporttia koskevia tietoja, joista säädetään kirjanpitolain 7 luvussa ja kestävyysraportointistandardeissa;
- 4) ovatko tilikauden toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot yhdenmukaisia lukuun ottamatta niitä kestävyysraporttia koskevia tietoja, joista säädetään kirjanpitolain 7 luvussa ja kestävyysraportointistandardeissa.

Tilintarkastajan on huomautettava tilintarkastuskertomuksessa, jos yhtiön hallituksen tai vastaavan toimielimen jäsen, puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja taikka isännöitsijä tai muu vastuuvollinen on

- 1) syyllistynyt tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhteisöä tai säätiötä kohtaan
- 2) rikkonut yhteisöä tai säätiötä koskevaa lakia taikka yhteisön tai säätiön yhtiöjärjestystä, yhtiösopimusta tai sääntöjä.

Mikäli tilintarkastuksessa ei ilmene huomautettavaa, tilintarkastaja antaa lyhyen vakioimuotoisen kertomuksen. Jos sen sijaan tilintarkastaja havaitsee puutteita tai muita mainitsemisen arvoisia seikkoja, hän antaa mukautetun kertomuksen, jossa nämä huomiot tuodaan esille. Tilinpäätöstä ei voida vahvistaa, mikäli se on laadittu voimassa olevien säännösten vastaisesti tai se ei anna riittävän totuudenmukaista kuvaa yhtiön taloudellisesta tilanteesta. (Etelämaa 2007, 63.)

Tilintarkastuksen päätyttyä tilintarkastaja tekee tilintarkastuslain mukaisen tilinpäätösmerkinnän tilinpäätöksen alkuperäiskappaleeseen, tyypillisesti tasekirjaan. Merkinnässä viitataan annettuun tilintarkastuskertomukseen. Sen keskeinen tarkoitus on yksilöidä, mitä tilinpäätöstä tarkastus on koskenut. Käytännössä tilinpäätösmerkintä osoittaa, että tilintarkastus on saatettu päätökseen ja että tarkastuksesta on annettu tilintarkastuskertomus. (Suulamo 2021, 372; Sillanpää & Vahtera 2011, 182.)

3.5 Toiminnantarkastus asunto-osakeyhtiössä

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiössä, jossa ei ole tilintarkastajaa, valitaan lähtökohtaisesti toiminnantarkastaja, ellei yhtiöjärjestyksessä ole nimenomaisesti poissuljettu toiminnantarkastajan valintaa. Toiminnantarkastusta koskevia säännöksiä sovelletaan tilikausiin, jotka ovat alkaneet nykyisen asunto-osakeyhtiölain voimaantulon (1.7.2010) jälkeen. Yhtiökokous voi päättää toiminnantarkastajan valinnasta myös silloin, kun valinta ei ole pakollinen. (Suulamo 2021, 374–375.)

Toiminnantarkastajaa koskevat kelpoisuutta ja riippumattomuutta koskevat vaatimukset muistuttavat pitkälti tilintarkastajaa koskevia periaatteita. Toiminnantarkastajalta edellytetään yhtiön toiminnan laajuuteen nähden riittävää taloudellista ja oikeudellista osaamista, mutta hänen ei tarvitse olla auktorisoitu tilintarkastaja. Riippumattomuuden on toteuduttava koko tehtävän ajan, ja jos riippumattomuus ei olennaisesti täyty, tehtävästä on kieltäydyttävä tai siitä on luovuttava. (Suulamo 2021, 375–376; Tomperi 2018.)

3.6 Tilintarkastusriski

ISA 200 -standardin mukaan tilintarkastusriskillä tarkoitetaan riskiä siitä, että tilintarkastaja antaa vakimuotoisen lausunnon, vaikka tilinpäätös sisältää olennaisen virheen. Tilintarkastusriski muodostuu kahdesta osatekijästä. Ensimmäinen on olennaisen virheen tai puutteen riski, jolla tarkoitetaan sitä, että tilinpäätöksessä on virhe tai puute jo ennen kuin tilintarkastaja aloittaa työnsä. Toinen osatekijä on havaitsemisriski, eli mahdollisuus siihen, että tilintarkastaja ei tarkastustoimenpiteistään huolimatta tunnista tällaista virhettä tai puutetta. (Tomperi 2018, luku 3.)

Olennaisen virheen tai puutteen riski jakautuu edelleen toimintariskiin ja kontrolliriskiin.

Toimintariskillä tarkoitetaan sitä, että jokin tilinpäätöksen erä tai liiketapahtuma on jo luonteensa puolesta altis virheille. Monimutkaiset laskutoimitukset tai poikkeukselliset tapahtumat voivat lisätä tätä riskiä. (Tomperi 2018; Halonen & Steiner 2009, 176.) ISA 315 -standardin (IAASB 2019) mukaan toimintariski tarkoittaa väittämän alttiutta olennaiselle virheellisyydelle joko yksin tai yhdessä muiden virheellisyyksien kanssa ennen kontrollien vaikutuksen huomioon ottamista. Standardin mukaan toimintariskiin vaikuttavia tekijöitä ovat muun muassa monimutkaisuus, harkinnanvaraisuus, epävarmuus sekä volyymin vaihtelu.

Kontrolliriski puolestaan liittyy yhteisön sisäiseen valvontaan: vaikka virhe syntyisi, toimiva sisäinen valvonta voi havaita ja korjata sen ennen kuin se päätyy tilinpäätökseen. Mitä heikompi sisäinen valvonta on, sitä suuremmaksi kontrolliriski kasvaa. (Tomperi 2018; Halonen & Steiner

2009, 176.) Kontrolliriski puolestaan on ISA 315 (IAASB 2019) standardin mukaan riski siitä, että sisäinen valvonta ei pysty estämään tai havaitsemaan ja korjaamaan olennaista virheellisyyttä oikea-aikaisesti.

Havaitsemisriskillä tarkoitetaan riskiä, että tilintarkastajan suorittamat tarkastustoimenpiteet eivät paljasta tilinpäätöksessä olevaa olennaista virheellisyyttä. Riski voi kasvaa esimerkiksi silloin, kun tarkastettavaa aineistoa on paljon, tapahtumia on runsaasti tai aineisto on hajanaista. Mitä suurempana virheellisuuden mahdollisuus arvioidaan, sitä laajemmin ja kohdennetummin tilintarkastajan on suunniteltava tarkastustyö ja käytettävä resursseja, jotta virheet voidaan havaita luotettavasti. (Tomperi 2018; Halonen & Steiner 2009, 45.)

4 Tilintarkastuksen erityispiirteet asunto-osakeyhtiössä

Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksessa esiintyy piirteitä, joita tavallisen osakeyhtiön tarkastuksessa ei tunneta. Nämä erityispiirteet juontuvat yhtiömuodon erityisestä toimintatarkoituksesta, joka on kiinteistön hallinta ja ylläpito osakkaiden asumista varten (Sillanpää & Vahtera 2011, 15), sekä asunto-osakeyhtiölainsäädännön asettamista velvoitteista. Tässä luvussa tarkastellaan näitä erityispiirteitä luvussa 3.6 esitetyn tilintarkastusriskin viitekehyksen kautta. Tässä tutkielmassa erityispiirteet jaetaan kolmeen kategoriaan: toimintariskiin, kontrolliriskiin sekä hallinnon tarkastukseen liittyviin erityispiirteisiin. Toimintariskiin liittyvät erityispiirteet syntyvät asunto-osakeyhtiölle ominaisista kirjanpidollisista eristä, kuten vastikerahoituslaskelmista ja lainaosuuslaskelmista. Kontrolliriskiin liittyvät erityispiirteet puolestaan kytkeytyvät yhtiömuodolle tyypilliseen kevyeen hallintoon ja heikkoihin sisäisiin kontroleihin. Hallinnon tarkastuksen erityispiirteet liittyvät asunto-osakeyhtiölaissa asettamiin säädöksiin.

4.1 Toimintariskiin liittyvät erityispiirteet

Asunto-osakeyhtiölaki velvoittaa asunto-osakeyhtiötä liittämään toimintakertomuksensa yhteyteen vastikerahoituslaskelmat vastikkeista (AsOyL 10:5). Vastikerahoituslaskelmilla todennetaan vastikkeiden asianmukainen käyttö tilikauden aikana. Erilaisia vastikkeita on esimerkiksi hoitovastike, pääoma- ja rahoitusvastike tai arvonnlisäverovastike. Vastikerahoituslaskelmissa huomioidaan kunkin vastikelajin aiemmilta tilikausilta kertyneet yli- ja alijäämät, jotta vastikkeiden kertymää ja käyttöä voidaan seurata myös useamman vuoden ajalta. (Etelämaa 2007, 54.) Vastikerahoituslaskelmien avulla saadaan selville, ovatko tilikauden aikana kerätyt tulot riittäneet kattamaan yhtiön menot. Ne toimivat hallituksen ja isännöitsijän käytännön työkaluna erityisesti seuraavan tilikauden vastiketason ja talousarvion valmistelussa. (Viiala & Rantanen 2015, 60.) Vastikerahoituslaskelmien keskeisenä tehtävänä on turvata osakkaiden yhdenvertaisuus. Laskelmien avulla varmistetaan, että kerätyt vastikkeet on kohdistettu juuri niihin kuluihin, joita varten ne on peritty, ja ettei yhdellä vastikelajilla kateta muiden kuluryhmien menoja. (Etelämaa 2007, 54.) Tilintarkastajan tulee tarkistaa, että vastikerahoituslaskelmat on laadittu lain mukaisella tavalla ja, että osakkaita on kohdeltu yhdenvertaisesti.

Lainaosuuslaskelma on selvitys, joka osoittaa osakkeenomistajan jäljellä olevan osuuden yhtiön pitkäaikaisesta velasta. Laskelmassa huomioidaan paitsi varsinainen lainapääoma, myös kyseiseen lainaan liittyvän rahoitusvastikekeräyksen kertynyt yli- tai alijäämä suoritususerän maksuhetkellä. Tilintarkastajan tehtävänä on todentaa näiden laskelmien sekä niitä tukevien vastikerahoituslaskelmien paikkansapitävyys. (Etelämaa 2007, 55.)

Asunto-osakeyhtiötä perustettaessa osa huoneistoista voidaan jättää yhtiön omaan hallintaan, ja myöhemmin ne voidaan siirtää osakkaiden hallintaan suunnatulla osakeannilla, esimerkiksi silloin kun yhtiö tarvitsee rahoitusta peruskorjauksiin (Etelämaa 2007, 56; Suulamo 2021, 348).

Osakeannin ja osakepääoman korotuksen rekisteröinti edellyttää, että merkintähinta on maksettu yhtiölle täysimääräisesti ennen rekisteröintiä. Tilintarkastajan erityisenä tehtävänä on antaa tästä maksusta vahvistus. (Etelämaa 2007, 56–57; Suulamo 2021, 348–349.)

Voidaan päätellä, että vastikelaskelmat ovat asunto-osakeyhtiölle ominainen erä, johon liittyy tavallista suurempi toimintariski. Laskelmien oikeellisuus edellyttää useiden vastikelajien täsmällistä kohdistamista sekä monivuotisten yli- ja alijäämien seuranta, minkä vuoksi ne ovat teknisesti vaativampia kuin tavanomaisessa osakeyhtiössä esiintyvät kirjanpitoerät. ISA 315 (IAASB 2019) standardin mukaan toimintariskiä kasvattavat erityisesti monimutkaisuus sekä volyymin epäyhtenäisyys, ja vastikerahoituslaskelmat täyttävät molemmat kriteerit.

Lainaosuuslaskelmat ovat teknisesti vaativia, sillä pelkän lainapääoman lisäksi niihin yhdistetään rahoitusvastikekeräyksen yli- ja alijäämät. Koska lainaosuuslaskelmat tukeutuvat vastikerahoituslaskelmiin, virhe vastikelaskelmissa heijastuu suoraan myös lainaosuuslaskelmiin, mikä kasvattaa toimintariskiä. Virheellinen laskelma voi vaarantaa osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun. Osakepääoman korotukseen liittyy toimintariski erityisesti sen teknisen monivaiheisuuden vuoksi, sillä osakeanti, merkintähinnan maksaminen, tilintarkastajan vahvistus ja rekisteröinti on suoritettava oikeassa järjestyksessä ja määräajassa.

4.2 Kontrolliriskiin liittyvät erityispiirteet

Kihn ym. (2023, 127–129) mukaan asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastajat tunnistivat sisäiseen valvontaan liittyviä riskitekijöitä kolmessa kategoriassa: isännöitsijään, päätöksentekoon ja toimeenpanoon sekä osakkeenomistajiin liittyvät riskit.

Merkittävänä riskitekijänä pidettiin isännöitsijän korostunutta roolia ja siihen liittyviä vaarallisia työyhdistelmiä. Suurissa yrityksissä talouden eri toiminnot, kuten kirjanpito, maksatus ja laskutus, on tyypillisesti eriytetty toisistaan, mutta asunto-osakeyhtiössä kaikki nämä tehtävät saattavat olla saman isännöitsijän vastuulla ilman ulkopuolista valvontaa, mikä kasvattaa sekä tahattomien virheiden että väärinkäytösten riskiä. Lisäksi isännöitsijän ammattitaitoa pidettiin keskeisenä tekijänä: kokemattomiin tai yksin toimiviin isännöitsijöihin suhtauduttiin huomattavasti varauksellisemmin kuin suurten isännöintitoimistojen ammattilaisiin. (Kihn ym. 2023, 127–128.) Tätä havaintoa tukee myös laajempi empiirinen tutkimus: Doyle ym. (2007, 201) osoittavat, että henkilöstöön liittyvät sisäisen valvonnan heikkoudet, kuten tehtävien eriyttämisen puute, ovat

selvästi yleisempiä pienissä ja taloudellisesti heikommissa organisaatioissa, joilla ei ole resursseja palkata riittävästi osaavaa henkilöstöä.

Isännöitsijän korostunut rooli ja tehtävien eriyttämisen puuttuminen voivat käytännössä johtaa merkittäviin taloudellisiin epäselvyyksiin. Esimerkiksi espoolaisessa taloyhtiössä isännöitsijä hyväksyi ilman hallituksen valvontaa kaikki laskut, myös omat kulunsa, minkä seurauksena remonttikustannukset karkasivat käsistä (Hirvonen 2023).

Päätöksentekoon ja toimeenpanoon liittyvänä riskinä tunnistettiin hallituksen jäsenten kokemattomuus sekä puutteellinen lainsäädännön tuntemus, jotka näkyvät puutteina päätöksenteossa ja pöytäkirjoissa. Erityisenä riskinä mainittiin käynnissä olevat suuret saneeraushankkeet, joissa kilpailutusten ja päätösten oikeellisuuden sekä rahoitusvastikkeiden asianmukaisen perinnän tarkastus korostuu. Osakkeenomistajiin liittyvänä riskinä puolestaan nostettiin esiin osakkaiden väliset riidat, jotka realisoituvat useimmin pienemmissä taloyhtiöissä, sekä asukasomistajien ja sijoittajaomistajien väliset mahdolliset ristiriidat. (Kihn ym. 2023, 128–129.)

Edellä kuvattuja riskitekijöitä voidaan pitää pitkälti asunto-osakeyhtiöille ominaisina rakenteellisina piirteinä, koska ne kytkeytyvät taloyhtiön hallintomalliin ja tehtävien jakautumiseen hallituksen ja isännöinnin välillä. Kun hallitustyö perustuu usein osakkaiden omaan aktiivisuuteen ja taloushallinnon käytännön tehtävät voivat keskittyä isännöinnille, sisäisen valvonnan järjestelyt eivät välttämättä ole yhtä muodollisia tai eriytettyjä kuin suuremmissa organisaatioissa. ISA 315 (IAASB 2019) standardin mukaan kontrolliympäristö vähemmän monimutkaisissa yhteisöissä poikkeakin rakenteeltaan suuremmista: hallinnollinen viestintä voi olla epämuodollista ja kirjallinen dokumentaatio vähäisempää, minkä vuoksi tarkastusnäyttö ei välttämättä ole saatavilla tavanomaisessa asiakirjamuodossa. Tällaisessa ympäristössä kontrolliympäristön toimivuus korostuu tilintarkastuksessa, ja arvio sisäisen valvonnan vahvuudesta vaikuttaa siihen, kuinka paljon tarkastuksessa joudutaan tukeutumaan yksityiskohtaiseen aineistoon ja päätöksenteon dokumentaatioon.

4.3 Hallinnon tarkastuksen erityispiirteet

Asunto-osakeyhtiössä hallinnon tarkastuksen merkitys korostuu, koska yhtiön hallitus koostuu usein maallikkojäsenistä (HE 24/2009 vp). Kihn ym. (2023, 134) nostavat asunto-osakeyhtiöiden hallinnon tarkastuksessa erityisiksi painopisteiksi rahastointipäätökset ja lainaosuussuoritukset, isännöitsijälle ja hallitukselle maksettavat palkkiot sekä kunnossapito- ja muutostyöilmoitusten

asianmukaisen säilyttämisen. Lisäksi Etelämaa (2007, 55–56) mainitsee asunto-osakeyhtiöille tyypillisenä hallinnon tarkastuksen erityiskysymyksenä huoneiston hallintaanoton.

Tilintarkastajan tulee varmistua, että rahastointipäätösten ja lainaosuussuoritusten päätökset ovat yhtiöjärjestyksen ja yhtiökokouksen päätösten mukaisia (Kihn ym. 2023, 132). Asunto-osakeyhtiön hallinto on usein verrattain kevyt ja perustuu osakkaiden omaan osallistumiseen, minkä vuoksi hallituksen jäsenten kokemattomuus ja puutteellinen lainsäädännön tuntemus voivat heijastua päätöksenteon laatuun ja dokumentointiin. Tämän seurauksena hallinnon tarkastuksessa korostuu päätöksenteon ja sen dokumentaation arviointi sekä sen varmistaminen, että päätökset on tehty toimivallan ja menettelytapojen mukaisesti. (Kihn ym. 2023, 128–129.)

Asunto-osakeyhtiöissä hallinnon tarkastuksessa kiinnitetään huomiota myös isännöitsijälle ja hallitukselle maksettaviin palkkioihin sekä isännöinnin laskuttamiin eriin. Tilintarkastuksen kannalta on tärkeää varmistua siitä, että hallituksen jäsenten palkkiot perustuvat yhtiökokouksen päätökseen tai yhtiökokouksessa hyväksytyyn sopimukseen ja että isännöitsijän mahdolliset lisäpalkkiot sekä muut veloitukset on hyväksytty asianmukaisesti hallituksen toimesta. (Kihn ym. 2023, 132.)

Sillanpään ja Vahteran (2011, 181) mukaan hallinnon tarkastuksessa voidaan arvioida, onko hallitus huolehtinut asunto-osakeyhtiölain tarkoittamien kunnossapito- ja muutostyöilmoitusten säilyttämisestä asianmukaisesti. Asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 28 § velvoittaa asunto-osakeyhtiön hallitusta säilyttämään kunnossapitoa tai muutostöitä koskevat ilmoitukset. Taloyhtiössä kunnossapito- ja muutostyöt voivat olla taloudelliselta arvoltaan merkittäviä, jolloin niiden käsittely korostuu tilintarkastuksessa. Tällöin tarkastuksessa painottuvat erityisesti työn taloudelliset vaikutukset, kuten kustannusten kirjanpidollinen käsittely ja päätöksenteon dokumentointi. Lisäksi tilintarkastaja voi arvioida, onko hankkeen toteutuksessa noudatettu kunnossapitoa ja muutostyötä koskevia menettelysäännöksiä siltä osin kuin ne liittyvät hallinnon asianmukaisuuteen. Tarvittaessa yhtiökokous voi myös antaa tilintarkastajalle erillisiä ohjeita tarkastuksen kohdentamisesta, jos hankkeeseen liittyy poikkeuksellinen tarkastustarve. (Sillanpään & Vahtera 2011, 181.)

Etelämaan (2007, 55–56) mukaan asunto-osakeyhtiöissä hallinnon tarkastuksessa erityispiirteenä voi nousta osakehuoneiston hallintaanotto, koska se on yhtiölle merkittävä toimenpide. Yhtiökokouksen päätöksellä voidaan osakkeenomistajan hallinnassa oleva huoneisto ottaa yhtiön hallintaa enintään kolmeksi vuodeksi (AsOyL 8:81 §). Hallintaan ottaminen on mahdollista seuraavilla edellytyksillä:

- osakkeenomistaja ei maksa erääntyneitä yhtiövastiketta tai 3 §:n 4 momentissa tarkoitettuja kuluja
- osakehuoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa
- osakehuoneistoa käytetään oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksestä ilmenevää käyttötarkoitusta tai muuta yhtiöjärjestyksen määräystä taikka, jos osakehuoneiston käyttötarkoituksesta ei määrätä yhtiöjärjestyksessä, vastoin yhtiön hyväksymää tai muuten vakiintunutta käyttötarkoitusta
- osakehuoneistossa vietetään häiritsevää elämää
- osakkeenomistaja tai muu osakehuoneistossa asuva ei noudata, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen

Hallintaanotto ei ole mahdollinen silloin, kun osakkaan menettelyä voidaan pitää vähäisenä. Tilintarkastajan tulee arvioida hallintaanottoa siitä näkökulmasta, onko toimenpiteeseen ryhdytty yhtiön taloudellisen edun turvaamiseksi ja mahdollisten vahinkojen rajaamiseksi. Hallinnon tarkastuksen yhteydessä tilintarkastaja selvittää myös, onko hallintaanotto toteutettu lain ja päätösten mukaisessa järjestyksessä sekä onko huoneiston hoito ja käytännön hallinnointi järjestetty hallintaanoton jälkeen asianmukaisesti. (Etelämaa 2007, 55–56.)

Voidaan ajatella, että asunto-osakeyhtiön hallinnon tarkastuksen erityispiirteitä ohjaavat keskeisesti asunto-osakeyhtiölain asettamat säännökset sekä se, että yhtiön hallinto on usein talon asukkaista eli osakkaista koostuva. Päätöksenteko ja valvonta perustuvat tyypillisesti osakkaiden omaan aktiivisuuteen, ja hallitus voi koostua henkilöistä, joilla ei ole ammatillista taustaa taloushallinnosta tai yhtiöoikeudesta. Tämän vuoksi hallinnon tarkastuksessa korostuu päätöksenteon ja sen dokumentoinnin asianmukaisuuden varmistaminen sekä se, että yhtiön hallintoa on hoidettu yhtiön edun mukaisesti ja lain sekä yhtiöjärjestyksen asettamissa rajoissa. Samalla hallinnon tarkastus tukee osakkaiden luottamusta siihen, että yhteisiä varoja on käytetty päätösten mukaisesti ja että yhtiön hallintomenettelyt ovat läpinäkyviä ja yhdenvertaisia.

5 Yhteenveto ja johtopäätökset

Tässä tutkielmassa vastattiin seuraavaan kysymykseen tilintarkastusalan kirjallisuuden pohjalta:

- Mitkä ovat asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen erityispiirteet ja mitkä tekijät synnyttävät ne?

Ensiksi tutkielmassa tarkasteltiin asunto-osakeyhtiötä yhtiömuotona, kuten sen keskeisiä piirteitä, vastikkeita, hallintoa, osakkeenomistajien roolia sekä isännöitsijän tehtäviä. Tämän jälkeen tarkasteltiin tilintarkastuksen kulkua asunto-osakeyhtiössä yleisellä tasolla, mukaan lukien kirjanpidon ja tilinpäätöksen tarkastus, hallinnon tarkastus, tilintarkastuskertomus sekä toiminnantarkastus. Lopuksi syvennyttiin tilintarkastuksen erityispiirteisiin asunto-osakeyhtiössä tilintarkastusriskin viitekehyksen kautta, joka jaettiin toimintariskiin, kontrolliriskiin ja hallinnon tarkastuksen erityispiirteisiin.

Tutkielmassa ilmeni, että asunto-osakeyhtiön tilintarkastus noudattaa pääosin samaa kaavaa kuin tavallisen osakeyhtiön tarkastus: kohteena ovat kirjanpito, tilinpäätös ja hallinto, ja tarkastuksen päätteeksi annetaan tilintarkastuskertomus ja tilinpäätösmerkintä (Tilintarkastuslaki 1141/2015, 3 luku). Asunto-osakeyhtiön erityinen toimintatarkoitus: kiinteistön hallinta ja ylläpito osakkaiden asumista varten eikä voiton tuottaminen (Sillanpää & Vahtera 2011, 15) synnyttää kuitenkin joukon erityispiirteitä, jotka erottavat sen tarkastuksen tavanomaisesta osakeyhtiön tarkastuksesta. Myös asunto-osakeyhtiölaki ja yhtiön pieni koko synnyttävät erityispiirteitä asunto-osakeyhtiön tilintarkastukseen.

Toimintariskiin liittyvistä erityispiirteistä keskeisin on vastikerahoituslaskelmat. Asunto-osakeyhtiölain 10 luvun 5 §:n nojalla yhtiö on velvollinen esittämään toimintakertomuksessaan laskelmat siitä, mihin eri vastikkeet on tilikauden aikana käytetty. Tilintarkastajan tehtävänä on varmistaa, että laskelmat on laadittu lain edellyttämällä tavalla ja että vastikkeet on käytetty kattamaan ne menot, joita varten ne on kerätty (Etelämaa 2007, 54). Lainaosuuslaskelmat täydentävät vastikerahoituslaskelmia osoittamalla osakkeenomistajan jäljellä olevan osuuden yhtiön pitkäaikaisesta velasta. Koska lainaosuuslaskelmat tukeutuvat vastikerahoituslaskelmiin, virhe toisessa heijastuu suoraan myös toiseen, mikä kasvattaa toimintariskiä (Etelämaa 2007, 55). Harvemmin esiintyvä mutta tilintarkastuksellisesti merkittävä toimintariskin erityispiirre on osakepääoman korotus. Siihen liittyy tilintarkastajalle erityinen lakisääteinen vahvistustehtävä merkintähinnan täysimääräisestä maksamisesta ennen rekisteröintiä (Etelämaa 2007, 56–57; Suulamo 2021, 348–349).

Kontrollirisktiin liittyvät erityispiirteet kytkeytyvät asunto-osakeyhtiölle tyypilliseen kevyeen hallintoon. Isännöitsijän korostunut rooli, jossa kirjanpito, maksatus ja laskutus voivat olla saman henkilön vastuulla ilman ulkopuolista valvontaa, kasvattaa sekä tahattomien virheiden että väärinkäytösten riskiä. Hallituksen jäsenten kokemattomuus ja puutteellinen lainsäädännön tuntemus sekä osakkaiden väliset riidat tunnistettiin niin ikään keskeisiksi riskitekijöiksi. (Kihn ym. 2023, 127–129.) Tällaisessa ympäristössä tilintarkastaja ei voi juurikaan tukeutua sisäiseen valvontaan, vaan joutuu painottamaan aineistotarkastusta.

Hallinnon tarkastuksen erityispiirteet nousevat sekä asunto-osakeyhtiölainsäädännöstä että hallinnon maallikkoluonteesta (HE 24/2009 vp). Keskeisiä tarkastuskohteita ovat rahastointipäätökset ja lainaosuussuoritukset, isännöitsijälle ja hallitukselle maksettavat palkkiot sekä kunnossapito- ja muutostyöilmoitusten asianmukainen säilyttäminen (Kihn ym. 2023, 134; Sillanpää & Vahtera 2011, 181). Huoneiston hallintaanotto on poikkeuksellinen toimenpide, jossa tilintarkastajan tulee arvioida sekä toimenpiteen asiallisuutta yhtiön taloudellisen edun näkökulmasta että sen toteuttamista lain edellyttämässä järjestyksessä (Etelämaa 2007, 55–56).

Voidaan ajatella, että asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen erityispiirteet johtuvat kolmesta toisiaan täydentävästä tekijästä: yhtiömuodon erityisestä toimintatarkoituksesta, asunto-osakeyhtiölain asettamista säädöksistä sekä hallinnon keveydestä. Vastikerahoituslaskelmat perustuvat asunto-osakeyhtiölain 10 luvun 5 §:ään, hallintaanoton menettely on säädely asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 81 §:ssä ja tilintarkastajan vahvistustehtävä osakepääoman korotuksessa perustuu osakeyhtiölakiin. Hallinnon keveys puolestaan luo tilintarkastukseen omia erityispiirteitään, sillä päätöksenteon maallikkoluonne edellyttää tilintarkastajalta erityistä huomiota päätösten dokumentointiin ja pöytäkirjojen asianmukaisuuteen. Erityispiirteet eivät siten synny pelkästään käytännön tarpeesta, vaan lainsäätäjällä on nimenomaisesti halunnut turvata osakkaiden aseman näiden mekanismien kautta, ja yhtiömuodon rakenne synnyttää omia erityispiirteitään siitä riippumatta. Vaikka erityispiirteet eivät johdu suoraan yhtiöiden tyypillisestä pienuudesta, hallinnon keveys korostaa niiden merkitystä käytännössä. Lakisäätteiset erityispiirteet paikkaavat osaltaan sisäistä valvontaa ja varmistavat taloudellisen läpinäkyvyyden myös silloin, kun ammattimaiset sisäiset kontrollit puuttuvat (Kihn ym. 2023, 127–129). Keskeisenä johtopäätöksenä voidaan todeta, että asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen erityispiirteet ovat lainsäätäjän tietoisesti rakentamia mekanismeja, joiden avulla turvataan osakkaiden yhdenvertaisuus ja taloudellinen läpinäkyvyys yhtiömuodossa, jossa sisäinen valvonta on rakenteellisesti heikkoa.

Lähteet

- Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009.
- Doyle, J. – Ge, W. – McVay, S. (2007) Determinants of weaknesses in internal control over financial reporting. *Journal of Accounting and Economics*, Vol. 44 (1), 193–223.
- Etelämaa, J. (2007) *Taloyhtiön tilintarkastus* (2. painos). Kiinteistöalan kustannus.
- Halonen, K. – Steiner, M.-L. (2009) *Tilintarkastusprosessi käytännössä*. WSOYpro.
- HE 24/2009 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi. Finlex.
- Viitattu 20.3.2026. <https://www.finlex.fi/fi/hallituksen-esitykset/2009/24>
- Hirvonen, S. (2023, 21. kesäkuuta). Espoolainen taloyhtiö havahtui epäselvyyksiin laskujen hyväksymisessä – isännöintiin liittyy yhä ongelmia. Viitattu 5.4.2026. Yle Uutiset.
- <https://yle.fi/a/74-20036562>
- Horsmanheimo, P. – Kaisanlahti, T. – Steiner, M.-L. (2024) *Tilintarkastuslain kommentaari: Tilintarkastus ja kestävyysraportoinnin varmennus* (3. uudistettu painos). Alma Insights.
- Horsmanheimo, P. – Steiner, M.-L. (2017) *Tilintarkastus: Asiakkaan opas*. Talentum Pro.
- International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB). (2019) *International Standard on Auditing 315 (Revised 2019): Identifying and Assessing the Risks of Material Misstatement*. IAASB.
- Jahera, J. – Colbert, J. (1988) The Role of the Audit and Agency Theory. *Journal of Applied Business Research*, Vol. 4 (2).
- Kihn, L.-A. – Oulasvirta, L. – Veikkola, E. – Ruohonen, J. (2023) *Tilintarkastus ja evaluaatio: Talouden ja sääntelyn vuoropuhelu*. Tampere University Press.
- Koski, P. – Sillanpää, M. J. (2000) *Yhtiöoikeus*. WSOYpro.
- Laine, R. (2022) Tilintarkastus on riskilähtöistä. Suomen Tilintarkastajat. Julkaistu 5.5.2022. Viitattu 1.4.2026. <https://tilintarkastajat.fi/artikkelit/tilintarkastus-on-riskilahtoista-2/>

- Patentti- ja rekisterihallitus (PRH). (2025) Tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinta. Viitattu 27.3.2026. https://www.prh.fi/fi/yrityksetjayhteisot/yrityksenmuutokset/asunto-osakeyhtion-muutosilmoitus/johto_edustajat_ja_tilintarkastajat/tilintarkastajan_ja_toiminnantarkastajan_valinta.html
- Patentti- ja rekisterihallitus (PRH). (2026) Yritysten lukumäärät. Viitattu 29.3.2026. <https://www.prh.fi/fi/yrityksetjayhteisot/yritystenlkm/lkm.html>
- Sillanpää, M. J. – Vahtera, V. (2011) *Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä*. Talentum.
- Suulamo, A. (2021) *Taloyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös* (14. painos). Kiinteistöalan kustannus Oy.
- Tilastokeskus. (2025) Kotitalouksien varallisuus 2023. Suomen virallinen tilasto. Helsinki: Tilastokeskus. <https://stat.fi/julkaisu/cm1hek7m45vlf07vxdwvayu3c>
- Tilintarkastuslaki 1141/2015.
- Tomperi, S. (2018) *Tilintarkastus: Normeista käytäntöön* (4.uudistettu painos). Edita Publishing Oy.
- Viiala, H. – Rantanen, R. (2015) *Näin toimii asunto-osakeyhtiö* (5. painos). Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Liitteet

Liite 1 Selvitys tekoälyn käytöstä

Tässä tutkielmassa on hyödynnetty tekoälyä (ChatGPT, GPT 5.3 ja 5.4, OpenAI) Turun yliopiston ohjeistuksen mukaisesti. Tutkielman sisältö, rakenne ja johtopäätökset ovat kokonaisuudessaan kirjoittajan omaa tuotosta, eikä tutkielma sisällä tekoälyn tuottamaa tekstiä. Tekoälyä on käytetty kirjoitusprosessin eri vaiheissa apuvälineenä. Kirjallisuushaussa tekoäly auttoi relevanttien artikkeleiden ja lähteiden löytämisessä. Lähdeluettelon laadinnassa tekoälyä hyödynnettiin viitteiden muotoilussa. Kirjoittamisen tukena tekoälyä käytettiin oikeinkirjoituksen tarkistamisessa sekä ajatustyön apuna, esimerkiksi pohdittaessa, miten jo kirjoitettua tekstiä voisi jäsenellä selkeämmin. Tekoäly ei ole missään vaiheessa tuottanut tutkielmaan sisältöä itsenäisesti. Seuraavaksi on esitetty tekoälylle antamiani kehotuksia.

- Esimerkkikehote (21.2.2026): "Haluaisin kirjoittaa kandini asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksesta, mistä näkökulmista voisin aiheita lähestyä?"
- Esimerkkikehote (3.3.2026): "Ehdota rakennetta kandidaatintutkielmalle, jonka aiheena on tilintarkastuksen erityispiirteet asunto-osakeyhtiössä."
- Esimerkkikehote (12.3.2026): "Tarkista seuraavan kappaleen kielioppivirheet ja ehdota korjauksia."
- Esimerkkikehote (24.3.2026): "Onko tämä lähde aiheen kannalta oleellinen vai kannattaako jättää pois?"

Tarkistus: Tekoälyn ehdottamat aiheet täydensivät omaa tiedonhakuani. Arvioin itse kunkin aiheen soveltuvuuden tarkastelemalla tieteellisten lähteiden saatavuutta ja aiemman tutkimuksen laajuutta, minkä perusteella tein lopullisen aiheen valinnan. Lauseiden muotoilussa hyväksyin tekoälyn ehdotuksen vain silloin, kun alkuperäinen viesti säilyi muuttumattomana ja lause sopi luontevasti asiayhteyteensä.