

Isännöitsijöiden väärinkäytökset tilin- tarkastuksen näkökulmasta

Lauri Lehtonen

Opinnäytetyö

Marraskuu 2016

Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala

Tradenomi (AMK), liiketalouden tutkinto-ohjelma

Konsultoiva taloushallinto

Tekijä(t) Lehtonen, Lauri	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK	Päivämäärä Marraskuu 2016
	Sivumäärä 64	Julkaisun kieli Suomi
		Verkojulkaisulupa myönnetty: x
Työn nimi Isännöitsijöiden väärinkäytökset tilintarkastajan näkökulmasta		
Tutkinto-ohjelma Liiketalouden tutkinto-ohjelma		
Työn ohjaaja(t) Erica Svärd		
Toimeksiantaja(t) Yritys X		
<p>Tiivistelmä</p> <p>Asunto-osakeyhtiöitä on Suomessa noin 80 000 ja niissä asuu yli 2 miljoonaa ihmistä. Koska asia koskettaa isoa osaa suomalaisista koin tärkeäksi tutkia asiaa. Opinnäytetyön tarkoitus oli tutkia, miten asunto-osakeyhtiön hallinto toimii ja miten tilintarkastaja voi työssään estää väärinkäytösten syntymistä. Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää isännöitsijän tekemiä väärinkäytöksiä asunto-osakeyhtiöissä. Tarkoitus oli selvittää tilintarkastajien kokemuksia siitä, kuinka yleisiä väärinkäytökset ovat ja kuinka tilintarkastaja voi työssään havainnoida ja estää niitä.</p> <p>Tutkimus on toteutettu kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena. Aineisto kerättiin teemahaastatteluin ja haastateltavina oli kolme ammatti tilintarkastajaa. Tutkimuksen teemoina olivat: asunto-osakeyhtiön hallinnon toiminta, väärinkäytösten mahdollisuudet ja kuinka yleisiä väärinkäytökset ovat sekä kuinka tilintarkastaja voi niistä raportoida.</p> <p>Tutkimustulosten avulla on saatu selville, että väärinkäytökset ovat asunto-osakeyhtiöissä harvinaisia. Tämä tulos saatiin, vaikka tarkasteltiin isännöitsijän ja hallituksen toimia erikseen. Lisäksi tutkimustuloksista nousee esille kilpailutuksen oikein järjestämisen tärkeys asunto-osakeyhtiössä. Kilpailutusprosessiin sisältyvät väärinkäytösepäilyt olivat tutkimustulosten keskeinen asia.</p> <p>Johtopäätösten mukaan tutkimuksessa on saatu selville keskeisimmät asiat asunto-osakeyhtiöissä toteutettuihin väärinkäytöksiin. Väärinkäytökset on todettu olevan joko hallituksen tai isännöitsijän tekemiä. Tutkimustulosten pohjalta saatiin johtopäätökseksi, että asunto-osakeyhtiöissä missä väärinkäytös oli tehty, ei ollut enää suoritettu tilintarkastusta. Johtopäätöksenä voidaan siis todeta, että normaaleilla tilintarkastusmetodeilla väärinkäytökset on hyvin havaittavissa ja tilintarkastajalla on hyvät mahdollisuudet paljastaa väärinkäytöksiä.</p>		
<p>Avainsanat (asiasanat)</p> <p>Tilintarkastus, asunto-osakeyhtiö, väärinkäytökset, vaaralliset työyhdistelmät, hallinnon tarkastus, kirjanpito, petos, isännöitsijä, isännöinti, tilintarkastaja, asunto-osakeyhtiön tilintarkastus</p>		
Muut tiedot		

Author(s) Lehtonen, Lauri	Type of publication Bachelor's thesis	Date November 2016 Language of publication: Finnish
	Number of pages 64	Permission for web publication: x
Title of publication Property managers corruptions to aspect of auditor		
Degree programme Bachelor Administration		
Supervisor(s) Svård, Erica		
Assigned by Company X		
Abstract <p>In Finland, there are about 80 000 housing companies. In housing companies lives about 2 million peoples. Because this thing touch of many Finnish people I felt really important to research that. The purpose of thesis was research to how housing companies organize their administration and how the auditor can work to prevent a corruption. The aim of the thesis was research property managers corruptions in housing companies. The purpose was to find how the auditor experiences how common corruptions are and how auditor can observe and prevent them.</p> <p>The study relied on a qualitative research approach. The data was collected by using theme interview. In research interviews three auditors. Research themes are: how the administration of housing companies work, potential of corruption and how common they are and how a auditor can report that.</p> <p>Reseach results it has been found that a corruptions was unusual in housing companies. This result was found though separately examined work of property manager and administration. Also competitive tender is more important in housing companies. The tendering process corruption was the most important thing of reseach results.</p> <p>According on the conclusions on research was found out the main things of corruptions in housing companies. Administration or property manager was doing the corruptions in housing companies. In housing company were was happened a corruption was not selected a auditor. According on the conlusions can be found that a normal auditors methods can be found corruptions and an auditor has very good changes to found the corruptions.</p>		
Keywords/tags (subjects) Auditing, housing company, corruption, property manager, auditor, auditing on housing company, accounting, administration		
Miscellaneous		

Sisältö

1	Johdanto	3
2	Tutkimusasetelma	5
	2.1 Tutkimusongelma- ja tutkimuskysymykset	6
	2.2 Tutkimusmenetelmät	7
3	Taloyhtiön hallinto ja sen tehtävät	12
	3.1 Hallituksen valinta, tehtävät ja vastuu	13
	3.2 Isännöitsijän valinta, tehtävät ja vastuu	17
4	Tilintarkastaja	20
	4.1 Tilintarkastajan valinta, tehtävät ja vastuu	20
	4.2 Tilintarkastusta ohjaavat standardit	23
5	Taloyhtiön tilintarkastusprosessi	25
	5.1 Tilintarkastusprosessi käytännössä	25
	5.2 Keinoja väärinkäytösten havainnointiin	27
	5.3 Tilintarkastajan raportointi ja väärinkäyttöihin puuttuminen	29
6	Tutkimuksen toteutus ja tutkimustulokset	35
	6.1 Tutkimuksen toteutus	35
	6.2 Kuinka asunto-osakeyhtiön hallinto toimii	36
	6.3 Minkälaisia väärinkäytöksiä asunto-osakeyhtiöissä voi tapahtua	38
	6.4 Kuinka mahdollisiin väärinkäyttöihin tulisi reagoida ja miten yleisiä ne ovat	41
7	Johtopäätökset	44
8	Pohdinta	50
	Lähteet	56
	Liitteet	59
	Liite. 1 Teemahaastattelun runko	59
	Liite 2. LVIS-saneerauksen kilpailutusprosessi	60
	Liite 3. Lainaosuuslaskelma	61

Liite 4. Hankerahoituslaskelma	62
Liite 5. Vastikerahoituslaskelma	63

Kuviot

Kuvio 1 Taloyhtiön vuosikello.....	16
Kuvio 2. Kokonaisvaltainen väärinkäytösten hallintastrategia	29

1 Johdanto

Tämän tutkimuksen tarkoituksena on tutkia ilmiönä isännöinnin väärinkäytöksiä asunto-osakeyhtiöissä. Ilmiö on Suomessa tunnettu, mutta sitä on tutkittu vähän (Kun taloyhtiö joutuu huijarin kynsiin 2013). Tutkimuksen tavoitteena on antaa tilintarkastajille kootusti tietoa mahdollisista väärinkäytöksistä asunto-osakeyhtiöissä ja toimia samalla myös asunto-osakeyhtiöiden sisäisen valvonnan työkaluna. Tutkittava ilmiö on laaja ja tutkimuksesta voivat hyötyä tilintarkastajien lisäksi esimerkiksi asunto-osakeyhtiön hallitus.

Asunto-osakeyhtiöitä on Suomessa yli 80 000 ja niissä asuvat ihmiset edustavat 2 miljoonaa suomalaista. Yhteensä asunto-osakeyhtiöissä on asuntoja yli 600 000. Tämä määrä edustaa noin 1/3 Suomen asunnoista. (Asuminen ja lainsäädäntö n.d.) Sen vuoksi tutkimus on hyödyllinen, ja sen tuloksista voi hyötyä myös moni hallitus ja sen jäsen. Toimeksiantajalle on suuri etu, että he saavat tiedon yhteen paikkaan, josta työntekijät voivat tämän tutkimuksen avulla tarkastaa tietonsa.

Tutkimuksen aihe on monimuotoinen ja tavoitteena oli löytää keino isännöitsijän väärinkäytösten havainnointiin. Taloyhtiössä voi olla maallikkohallitus, joka ei välttämättä omaa riittävää talouden ja lain tuntemusta. Usein taloyhtiöissä ihmiset ”joutuvat” hallitukseen ja kokevat sen vain välttämättömänä pahana. Ihmisen suurin hankinta on usein kuitenkin oma asunto ja sen vuoksi sen huolenpito olisi erityisen tärkeää.

Tilintarkastuksen näkökulmasta asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus eroaa liikeyritysten tarkastuksesta siten, että asunto-osakeyhtiöissä hallinnon tarkastamisella on suuri merkitys tarkastuksen lopputulokseen. Asunto-osakeyhtiöt ovat voittoa tavoittelemattomia yrityksiä ja niiden tarkoitus on tuottaa viihtyisä asuinympäristö osakkailleen. Asunto-osakeyhtiöiden erityispiirteinä ovat erilaiset verottajan suomat mahdollisuudet pienentää tulosta mikä myös osaltaan lisää tarkastettavan datan määrää.

Jokainen asunto-osakeyhtiö on erilainen ja sisäiset ristiriidat taloyhtiön hallinnossa voivat olla omiaan aiheuttamaan haittaa yhtiölle. Myös asunto-osakeyhtiön hallituksen sisäinen valvonta voi olla vajavaista ja sen takia tilintarkastajalla on korostunut vastuu tuottaa luotettavaa tilintarkastusmateriaalia asunto-osakeyhtiön toiminnasta.

Tilastokeskuksen (Asuntokannan ikäjakauma vuonna 2014) mukaan Suomen pääsääntöinen asunto-osakeyhtiökanta on rakennettu 1960-, 1970- ja 1980-luvuilla ja sen takia on käynnistymässä mittavia hankkeita rakennuksen putkiston ja julkisivun korjaamiseen. Asunto-osakeyhtiöitä ”päivitetään” vastaamaan nykypäivän asetuksia ja tosiasia on myös se, että taloyhtiöiden putkistot ja julkisivut eivät ole ikuisia ja siksi niiden korjaaminen mieluiten ennen isoja rikkoja on tärkeää. Esimerkiksi taloyhtiön putkiremontti on laajamittainen ja kallis prosessi, jossa on tärkeä huomioida tilanteita, joita remontin aikana tulee vastaan. Asunto-osakeyhtiössä on oleellista hoitaa kilpailutus ja osakkaiden parhaaksi toimiminen kunnolla.

2 Tutkimusasetelma

Tämän luvun tarkoituksena on pohjustaa tutkimusta ja sitä, miten tutkimusta toteutetaan. Tutkimuksen tarkoitus on antaa lukijalle tietoa siitä, miten asunto-osakeyhtiön väärinkäyttöihin tulisi puuttua ja miten niitä voitaisiin havaita. Lisäksi tarkoituksena on antaa käytännön työkaluja tilintarkastajalle ja hallituksen jäsenelle eri hallinnon erilaisten prosessien suorittamiseen, jotta väärinkäytösriski pienenesi.

Toimeksiantajan näkökulmasta tutkimuksen tavoitteena on luoda koonti siitä, miten työntekijät asian kokevat ja millä tavoin he asunto-osakeyhtiön tilintarkastusprosessia suorittavat. Jokainen väärinkäytös on oma prosessinsa ja niiden tutkimiseen sekä havaitsemiseen on lukemattomia eri keinoja. Sisäistämällä tämän tutkimuksen tuloksen tilintarkastajalla ja välillisesti hallituksella on paremmat eväät mahdollisen väärinkäytöksen havaitsemiseen.

Tutkija on suuntautunut opinnoissaan konsultoivaan taloushallintoon ja aihe valikoitui edellä mainitusta syystä. Tutkimuksen kohdeyritys, missä haastattelut tullaan toteuttamaan, on ilmaissut myös kiinnostuksensa tutkimukseen. Organisaatiolle ei ole aiemmin toteutettu vastaavanlaista tutkimusta ja se tuo heidän sisäisille prosesseille lisäarvoa.

Opinnäytetyön tarkoitus on antaa tilintarkastajalle työkaluja tilintarkastajalle havaitakseen tehokkaammin väärinkäytöksiä. Lisäksi työn tarkoitus on antaa hallitukselle työkaluja sisäisen valvonnan tehostamiseen. Vaaralliset työyhdistelmät lisättynä kaikkien taloudenpidon työkaluihin luovat yhdessä komponentin, jonka avulla väärinkäytöksen tekeminen on helppoa ja houkuttelevaa. Työn rajauksena toimii se, että työssä keskitytään ainoastaan asunto-osakeyhtiön tarkastukseen, eikä kiinteistö-osakeyhtiöitä oteta mukaan. Tämä sen takia, että kiinteistö-osakeyhtiön lainsäädäntö saattaa yhtiöjärjestyksen mukaan erota asunto-osakeyhtiön lainsäädännöstä. Kiinteistö-osakeyhtiössä voidaan soveltaa joko asunto-osakeyhtiölakia tai osakeyhtiölakia. Tutkimus toteutetaan kvalitatiivisena tutkimuksena ja haastattelukeinona käytetään teemahaastattelua. Haastattelutallenteet litteroidaan ja siitä kertyneelle datalle tehdään aineistoanalyysi.

2.1 Tutkimusongelma- ja tutkimuskysymykset

Tämän luvun tarkoitus on määritellä tutkimusongelma ja laatia tutkimusongelman avuksi tutkimuskysymykset. Tutkimus toteutetaan kvalitatiivisena tutkimuksena, koska vastaavanlaista tutkimusta ei ole ennen tehty sekä ilmiö on tuntematon. Kananen (2010, 36) mukaan kvalitatiivisen tutkimuksen päätarkoitus on tutkia uutta ilmiötä, jota ei vielä tunneta.

Tutkimusongelma eli tutkittava ilmiö, sisältää ratkaistavan ongelman. Ratkaisulla löydettävään ongelmaan on usein parantava vaikutus asian ymmärtämisen, koska se auttaa sisäistämään asian tärkeyden. Tämä on yksi tärkeimmistä asioista tieteellisessä tutkimuksessa. Tavoitteena on yhteiskunnan tai yhteisön kehittäminen ja sen tietotaidon vieminen eteenpäin. (Kananen 2010, 18.)

Tutkimuksen tutkimusongelma on:

”Miten tilintarkastaja voi havaita isännöitsijän tai kirjanpitäjän väärinkäytöksiä asunto-osakeyhtiössä?”

Tutkimusongelma määritellään kirjallisuudessa siten, että tunnistetaan ilmiössä oleva ongelma. Kun ilmiö mitä halutaan tutkia on päätetty, luodaan siihen liittyvä tutkimusongelma. Kun tutkimusongelma ja kysymykset on aseteltu oikein, luo tutkija itselleen mahdollisuuden löytää siihen ratkaisun. (Kananen 2010, 18.)

Kun tutkimusongelma on selvitetty, tulee tarpeelliseksi määrittää tutkimusongelmaa tukevat kysymykset. Tutkimuskysymyksiä voi olla useita. Niitä laadittaessa on tärkeää huomioida se, että tutkimuskysymyksen muoto on oikea, koska väärin muotoiltuun kysymykseen on haastavaa saada vastausta. (Kananen 2010, 18.)

Tutkimuskysymykset ja tutkimuksen rajaus

Tutkimusongelman ratkaisemiseksi on laadittu kolme tutkimuskysymystä:

- Miten asunto-osakeyhtiön hallinto toimii?
- Minkälaisia väärinkäytöksiä voi olla?
- Kuinka mahdollisiin väärinkäytöksiin tulisi reagoida ja kuinka yleisiä ne ovat?

Tässä tutkimuksessa teoreettinen viitekehys on rajattu vastaamaan tutkimusongelmaa. Teoreettisessa viitekehyksessä tarkastellaan asunto-osakeyhtiön hallinnon toimia, tilintarkastuksen toimia sekä väärinkäytöksiä isännöitsijän työssä tilintarkastajan näkökulmasta. Tutkimus on rajattu vastaamaan sitä, mitä tilintarkastuskertomuksessa lausutaan. Tilintarkastuskertomuksessa lausutaan kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon oikeellisuudesta. Eli kaikki nämä asiat tullaan käsittelemään teoreettisessa viitekehyksessä. Lisäksi tarkoituksena on käsitellä isännöitsijän väärinkäytöksiä taloyhtiössä: Mikä sen mahdollistaa? Miten sen voisi estää? Ja miten siitä raportoidaan? Tilintarkastus on lakisäätteistä toimintaa ja tutkimuksessa käytetään hyväksi tilintarkastuslakia, asunto-osakeyhtiölakia, kirjanpitolakia ja standardeina Kansainväliset tilintarkastusalan standardit 2015 -kirjaa.

Tutkimus on rajattu koskemaan vain asunto-osakeyhtiöitä, koska asunto-osakeyhtiöitä ja kiinteistöosakeyhtiöitä saattavat velvoittaa eri lait. Kiinteistöosakeyhtiössä on siis mahdollista soveltaa myös pelkästään osakeyhtiölakia ja asunto-osakeyhtiö soveltaa aina asunto-osakeyhtiölakia.

Väärinkäytösten tunnistamiseen ja hallintaan löytyvä teoretieto koskee pääsääntöisesti isoja pörssiyrityksiä, mutta ne on kuitenkin toteutettavissa myös asunto-osakeyhtiöissä tietyin varauksin. Teoreettinen viitekehys tulee siis olemaan laaja. Siitä on yritetty tiivistämällä saada aikaan kompakti asiakokonaisuus, jotta tutkimuksen hahmottaminen helpottuisi ja sitä voitaisiin hyödyntää laaja-alaisemmin.

2.2 Tutkimusmenetelmät

Tutkimuksessa tutkimusmenetelmänä on laadullinen eli kvalitatiivinen tutkimus. Laadullinen tutkimus toteutetaan teemahaastatteluina, joiden pohjalta tutkimusaineisto analysoidaan. Laadullisen tutkimuksen tarkoituksena on pyrkiä löydöksiin menetelmillä, jotka eivät liity tilastoihin. Ilmiö itsessään on tutkittava kohde, jota pyritään syvällisemmin ymmärtämään. Tutkimuksen tarkoituksena ei ole yleistää tutkittavaa ongelmaa vaan tarkoituksena on kuvata ja ymmärtää sitä. Lisäksi kvalitatiivisesta tutkimuksesta lopputuotteena on mielekäs tulkinta. Analysointi tiukkojen sääntöjen mukaan ei ole kvalitatiiviselle tutkimukselle luonteenomaista, vaan tarkoituksena on

tuottaa syklinen prosessi, jossa aineiston analyysi tapahtuu koko työn ajan. (Kananen 2008, 24.)

Kvalitatiivisen tutkimuksen päättelyn logiikkaa kutsutaan induktioksi. Induktio tarkoittaa sitä, että käytäntö viedään teoriaan. Tutkijan on tarkoitus osallistua tutkimukseen ja oletuksia on vaikea tehdä. Lisäksi tutkittava ilmiö on vaikeasti mitattavaa ja tiedon luonne on subjektiivista. (Kananen 2008, 27.)

Kvalitatiivisen tutkimuksen tavoitteena on saavuttaa saturaatio eli kylläntyminen. Saturaatio tarkoittaa sitä, että tutkimusaineisto alkaa toistamaan itseään. Tällöin saavutetaan tutkimuksen kylläntyminen eli se tilanne, että tutkimus ei tuota enää lisäinformaatiota. (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006.)

Kvalitatiivisen tutkimuksen vaiheet

Kananen (2010, 36) mukaan kvalitatiivisessa tutkimuksessa on neljä vaihetta. Nämä ovat suunnittelu, tiedonkeruu, analyysi ja tulkinta. Kvalitatiivinen tutkimus toteutuu yleisen tutkimuksen prosessikaaviota mukailleen. Eli ensiksi tutkimusta suunnitellaan ja sille määritellään tutkimusongelma. Tutkimusongelman mukaan tehdään siihen liittyvä teoriaosuus eli kirjallisuuskatsaus. Tämän jälkeen teoreettisen viitekehysten ja tutkimusongelman pohjalta tehdään tiedonkeruuta usein haastattelujen muodossa. Haastattelut ovat yleisimpiä kvalitatiivisen tutkimuksen tiedonkeruun lähteitä. Haastattelujen tukena käytetään teoreettista viitekehystä. (Mts. 36.)

Analyysivaiheessa tutkittu data luokitellaan ja sen perusteella tehdään tutkimustulokset. Tutkimustulosten pohjalta, jotka antavat vastauksen tutkimuskysymyksiin tehdään tulkinta sekä johtopäätökset. Tulkinta ja johtopäätökset antavat vastauksen tutkimusongelmaan. (Kananen 2010, 36.)

Laadullisessa tutkimuksessa aineiston keruu tapahtuu käytännössä havainnoinnin, kyselyiden, haastatteluiden ja muista dokumenteista kerätyn tiedon analysoinnilla. Teemahaastattelu on tämän tutkimuksen kannalta hyvä tapa tehdä tutkimus. Teemahaastattelussa tutkija voi tarvittaessa toistaa kysymyksiä ja saada ”kaivettua” haastateltavasta lisää tutkimukseen liittyvää informaatiota. Tämä on positiivinen asia johtuen tutkimuksen erikoisuudesta ja haastavastakin lähtökohdasta. (Tuomi & Sarajärvi 2009, 72–73.)

Aineisto käsitellään litteroimalla teemahaastattelut ja sen jälkeen teemoittelemalla data. Teemoittelemalla haastatteluiden sisällöstä saattaa nousta uusia teemoja esiin ja tällä analysointi tavalla on tarkoituksena esitellä eri teemojen kanssa tekstisitaatteja haastattelutilanteista. (Kananen 2008, 91.)

Teemahaastattelu ja aineiston käsittely

Kvalitatiivisen tutkimuksen yleisin käytetty tutkimustapa on teemahaastattelu ja se voidaan tehdä joko yksilö- tai ryhmähaastatteluna. Molemmissa haastattelumuodoissa on etunsa ja haittansa. Jos teemahaastattelu toteutetaan ryhmähaastatteluna on riskinä, että ryhmä vaikuttaa yksittäisen henkilön vastaamiseen. Toki ryhmä voi olla myös etu ja yksittäiseen asiaan voidaan pureutua haastattelutilanteessa monelta kannalta. Ryhmähaastattelun etu on myös tutkijan ajansäästö, sillä haastattelu ryhmässä on joutuisampaa. Yksilöhaastattelun etuna on se, että se antaa yksityiskohtaisempaa ja luotettavampaa tietoa haastateltavalta. Tämä johtuu siitä, että yksilöllä ei ole ryhmäpainetta muokkaamassa omaa henkilökohtaista ajatustaan ja taitava haastattelija voi näin saada ”kaivettua” tarkempaa ja yksilöllisempää tietoa haastateltavalta. (Kananen 2010, 53.)

Tutkimus toteutetaan teemahaastatteluna eli puolistrukturoituna haastatteluna. Tämä on lomakehaastattelun ja strukturoimattoman haastattelun välimuoto. Kysymykset ovat kaikille samat, mutta haastattelija voi vaihdella kysymysten järjestystä. Ominaista tälle haastattelutavalle on se, että runko haastatteluun on valmiina, mutta näkökulmat voivat vaihdella. Haastattelumuoto ei ole yhtä vapaa kuin syvähaastattelu, mutta vapaampi kuin lomakehaastattelu. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2010, 47–48.)

Aineisto käsitellään litteroimalla teemahaastattelut ja sen jälkeen teemoittelemalla aineisto. Teemoittelun seurauksena haastatteluiden sisällöstä saattaa nousta uusia teemoja esiin. Tämä analysointitapa mahdollistaa haastattelutilanteista irroitettujen tekstisitaattien esitlemisen eri teemojen yhteydessä. (Kananen 2008, 91.)

Kanasen (2010, 53–54) mukaan teemahaastattelua tehdessä teemoja lähestytään eri kulmista. Kulmat edustavat teemahaastattelun teemoja ja niistä keskustelemalla saadaan selvyys ilmiöön. Haastateltavien valinnassa täytyy kiinnittää huomiota siihen, että haastateltavat henkilöt liittyvät aihepiiriin ja heillä on tietämystä siitä. Joskus se

saattaa olla haastavaa, mutta silloin valinta tehdään haastatteleamalla mahdollisimman paljon asiasta tietävät henkilöt. (Mts. 53–54.)

Haastattelujen määrää on kvalitatiivisessa tutkimuksessa usein vaikea ennalta määrittää. Jos kvalitatiivinen tutkimus sisältää määrällisesti paljon havaintoyksikköjä täytyy haastateltavia haastatella niin kauan, että haastattelut alkavat toistamaan itseään. Tätä kutsutaan saturaatioksi eli aineiston kylläntymiseksi. Tutkimustavassa on siis tärkeä analysoida koko ajan tutkimusaineistoa, että saadaan selville koska tutkimus toistaa itseään. Kvalitatiivisen tutkimuksen tutkimusotannon perusajatus on siis se, että sitä ei voida ennalta määrittellä vaan se vaatii kokoaikaista analyysivaiheen ja tiedonkeruun vuorovaikutusta. (Kananen 2010, 54.)

Tutkimuksen luotettavuus

Tutkimuksen luotettavuutta pyritään kasvattamaan hankkimalla sille hyväksyntä ja antamalla tutkimustulokset haastatelluille luettaviksi. Tutkimuksen luotettavuuden tarkastelussa on tärkeä ymmärtää, onko jokin asia totta vai ei. Laadullisen tutkimuksen luotettavuuden tarkastelu on muutenkin haastavaa, koska pelkästään jo laadullisen tutkimuksen oppikirjat on kirjoitettu usein eri näkökulmista. Joka tapauksessa asioita täytyy tarkastella objektiivisesti. Lisäksi totuuskysymys täytyy pystyä havaitsemaan. Havaintojen luotettavuus ja puolueettomuus on pystyttävä erottamaan toisistaan. Yksi luotettavuuteen lisäksi vaikuttava tekijä on, että pystyykö tutkija saamaan tiedon ”suodattamattomana” itselleen. Usein ennakoasetelma haastattelun kohteesta saattaa vaikuttaa tutkijan tulkintaan. Lisäksi ongelmia syntyy, jos haastattelijalla haluaa kuulla asioita niin kuin se hänen itsensä kannalta on parasta. Esimerkiksi tutkijan sukupuoli, ikä, koulutustausta ja muut taustatekijät saattavat vaikuttaa lopputulokseen. (Tuomi & Sarajärvi 2009, 135–136.)

Tuomen ja Sarajärven (2009, 136–137) mukaan luotettavuusasetelmaa tulkitaan usein validiteetin ja reliabiliteetin mukaan. Validiteetti tarkoittaa, että tutkimus sisältää sen mitä on luvattu ja reliabiliteetti tarkoittaa tutkimuksen tulosten toistettavuutta. Edellä mainittujen kirjoittajien mukaan, nämä termit eivät ole laadullisen tutkimuksen kannalta parhaita mahdollisia, koska ne on termeinä johdettu kvantitatiivisesta tutkimuksesta eivätkä ne vastaa todellisesti kvalitatiivisen tutkimuksen tarpeisiin. (Mts. 136–137.)

Kanasen (2010, 71) mukaan kvalitatiivisen tutkimuksen luotettavuuden mittareina voidaan pitää:

- dokumentaation laatua ja arvioitavuutta
- ristiriidattomuutta tulkinnassa
- tutkitun ilmiön kannalta luotettavuutta
- kylläntymistä eli saturaatiota.

(Mts. 71.)

Aikaisemmat tutkimukset

Tutkittavasta aiheesta ei ole tehty vastaavia tutkimuksia ennen tätä. Joten tutkimuksen uutuusarvo on hyvä. Laajensin aiempien tutkimusten aihepiirejä kattaakseni oman tutkimukseni eri osa-alueita. Aiemmin on tutkittu hiukan eri näkökulmasta taloyhtiön hallintoa ja sen rakenteita sekä tilintarkastajan näkökulmaa aiheesta.

Konka (2016) on tutkinut opinnäytetyössään asunto-osakeyhtiön tilintarkastusaineistoa. Tutkimus on toteutettu toiminnallisena opinnäytetyönä ja siihen on haastateltu kahta tilintarkastajaa. Lisäksi haastatteluita on tehty isännöitsijälle ja kirjanpitäjälle. Tutkimustuloksena tilintarkastuksen hyöty on tuoda asunto-osakeyhtiölle selvyttä taloudellisen tilanteen varmuuteen ja väärinkäytöksiä ehkäisyyn. Lisäksi tutkimustuloksena on todettu tilintarkastuksen tuovan lisää varmuutta osakkaille ja sidosryhmille. Tutkimuksessa on myös havaittu, että tilintarkastus itsessään ei aiheuttanut osakkaissa mitään mielipiteitä vaan he suhtautuivat siihen neutraalisti. Lisäksi positiivisena asiana osakkaiden keskuudessa nähtiin se, että joku ulkopuolinen taho kontrolloi yhtiön toimintaa. (Mts. 44–45.)

Toisessa aiemmassa tutkimuksessa Leino (2011) on tutkinut asunto-osakeyhtiön tilintarkastusta ammatti-isännöitsijän näkökulmasta. Tutkimuksen tarkoituksena on ollut selvittää 2010 voimaan tulleen asunto-osakeyhtiölain mukaan, miten kokorajat alittavassa asunto-osakeyhtiössä järjestetään toiminnantarkastus. Tutkimuksessa on käytetty kvalitatiivista tutkimusmenetelmää ja se on toteutettu teemahaastattelemalla viittä ammatti-isännöitsijää. Tarkoituksena oli saada selville kuinka hyvin ammatti-isännöitsijät ymmärtävät tilintarkastuksen sisällön.

Tutkimustuloksena syntyi varmuus siitä, että ammatti-isännöitsijät tuntevat tarkastuksen sisällön yleisellä tasolla. Lisäksi todettiin, että isännöitsijät ymmärsivät kohtalaisen hyvin mitä tilintarkastaja painottaa tarkastustyötä tehdessään. Toisaalta tutkimus kuitenkin osoitti, että olisi hyvä tuoda isännöitsijöille lisää tietoa siitä, miten tilintarkastus suoritetaan ja samalla kumota isännöitsijöiden osittain vääriäkin mielikuvia tilintarkastuksesta. Tutkimuksessa todetaan, että olisi hyvä saada isännöitsijöiden ja tilintarkastajien yhteistyö paremmaksi, jotta osakkaat saisivat paremman palvelun. (Mts. 62–68.)

Kolmas aiempi tutkimus on Valkilan (2014) opinnäytetyö ”Asunto-osakeyhtiön tilinpäätössuunnittelu ja tilintarkastus” tarkoitus oli koota asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen ja tilinpäätössuunnittelun keskeisimmät asiat samaan työhön. Lisäksi työssä oli tarkoitus perehtyä tilinpäätössuunnitteluun tilintarkastajan suunnasta. Tutkimus toteutettiin tutkimalla ja perehtymällä lakiin liittyen asunto-osakeyhtiöön, kirjanpitoon ja tilintarkastukseen. Lisäksi työssä on käytetty 29 tilinpäätöstä asunto-osakeyhtiöistä. Haastatteluissa on vastaajana ollut kaksi KHT-tilintarkastajaa ja he ovat kertoneet havaintojaan tilintarkastuksista. Johtopäätöksenä tutkimuksessa tuli se, että hyvin yleisesti yli puolet taloyhtiöistä käyttää tilinpäätössuunnittelua osana taloyhtiön strategiaa. Taloyhtiöiden tulosta pienennetään käyttämällä poistoja, rahastointeja tai varausta. Jokaiseen tutkimukseen osallistuneen yhtiön tilintarkastuskertomus oli vakiomuotoinen eli puhdas kertomus. (Mts. 20–24.)

3 Taloyhtiön hallinto ja sen tehtävät

Tämän luvun tarkoitus on antaa tietoa taloyhtiön hallinnon rakenteesta ja siitä, miten asiat taloyhtiössä etenevät - aina taloyhtiön hallituksen valinnasta isännöitsijän valintaan. Lisäksi tarkoitus on avata, miten hallitus pystyy työskennellessään valvomaan isännöitsijää. Asunto-osakeyhtiölaki toteaaakin, että hallituksen tehtävä on valita ja valvoa isännöitsijän toimia. Tilintarkastaja on hallituksen apuna tekemässä laillisuusvalvontaa taloyhtiön hallinnon, tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen osalta ja hän antaa niistä lausunnon - tilintarkastuskertomuksen.

3.1 Hallituksen valinta, tehtävät ja vastuu

Asunto-osakeyhtiön käytännön johdolla tarkoitetaan taloyhtiön hallitusta. Hallitus valitaan yhtiökokouksessa ja hallitus valitsee joukostaan puheenjohtajan. Asunto-osakeyhtiölain mukaan taloyhtiöllä on aina oltava hallitus ja jos yhtiöjärjestys niin määrää on isännöitsijä valittava. Tänä päivänä on mahdollista valita joko henkilöisännöitsijä tai isännöintiyhteisö. Taloyhtiön hallituksen tärkein tehtävä on toimia yhdenvertaisuusperiaatetta noudattaen, huolellisesti ja aina taloyhtiön etua ajatellen. Tätä kutsutaan lojaliteettivelvollisuudeksi. (L. 1599/2009. 1–10§; Grass 2013, 54.) Jos hallituksen päätös koskee hallituksen jäsenen etua, on hänen jäävänsä itsensä päätöksenteosta (Grass 2013, 54).

Hallituksen toimissa tulee kuitenkin noudattaa yhtiökokouksen päätöstä ja yhtiökokous eli osakkeiden omistajat nauttivat suurinta päätösvaltaa. Hallitus vastaa siitä, että taloyhtiön asiat hoidetaan asianmukaisesti ja hallitus tekee riittävät valmistelut yhtiökokousta varten. (Arjasmaa 2012, 33–34.)

Taloyhtiön hallituksen tulee toimia aina hyvän hallintotavan mukaan ja edistää osakkaan yhdenvertaista kohtelua. Hallituksen tehtäviin kuuluu hallinnollisten asioiden hoito, kirjanpidon ja varainhallinnon hoito, talon tekninen hoito ja muiden juoksevien asioiden järjestäminen. (Sillanpää 2011, 206–209.)

Hallituksen tulee toimia hyvän hallintotavan mukaisesti. Hyvän hallintotavan keskeiset periaatteet ovat seuraavat:

- Valmistellaan perusteellisesti ja ajoissa yhtiökokouksessa ja hallituksen kokouksessa käsiteltävät asiat.
- Osakkeen omistajia kohdellaan tasavertaisesti eli heille turvataan yhtäläiset edut.
- Hallitus tiedottaa osakkaita tai tarvittaessa asukkaita yhtiökokouksen ja hallituksen päätöksistä.
- Toimintakertomus on informatiivinen eli sisältää olennaiset asiat tilikaudelta riittävän selvästi.
- Hallitus kokonaisuudessaan osallistuu yhtiökokoukseen.

- Hallitus tunnistaa jääviystilanteet, eli jos hallituksen käsiteltävänä on esimerkiksi hallituksen jäsenen asunnon lopputarkistus niin tarkistuksen kohde osaa jäävätä itsensä.
- Hallituksen jäsenet tutustuvat mm. asunto-osakeyhtiölakiin ja seuraavat sen muutoksia.
- Isännöitsijän toimia arvioidaan säännöllisesti ja havaittuihin epäkohtiin puututaan.
- Korjaustarpeet taloyhtiössä tunnistetaan.
- Taloushallintoa seurataan ja luodaan tarvittaessa järjestelmä, jolla laskuista pysytään selvillä.

(Viiala 2015, 36.)

Hallituksen vastuusta säädetään kattavasti asunto-osakeyhtiölaissa. Asunto-osakeyhtiölaki ei kuitenkaan poissulje muita rikosvastuullisia asioita. Näitä voivat olla esimerkiksi vahingonkorvaus tai sopimusperusteinen vastuu. Kaikkien hallitusten jäsenten tulee toimissaan huolehtia yhtiöstä huolellisesti. Tämä tarkoittaa sitä, että hallituksen tulee toimia yhtiön etu ensin -ajatuksella. (Grass 2013, 201.)

Riittävä huolellisuus tarkoittaa käytännössä sitä, että kaikenlaisissa tilanteissa on asianmukainen tieto hankittuna ja päätöksenteko on johdonmukaista. Lisäksi on tärkeä huomioida, että päätöksenteon esteenä ei ole isännöitsijän ja hallituksen eturistiriidat. Se, että hallituksen tulee toimia aina yhtiön edun mukaisesti tarkoittaa siis lojaliteettivelvollisuuden täyttämistä. Taloyhtiön päätökset eivät saa olla sen hetkisten omistajien henkilökohtaisten intressien mukaisia, jos ne ovat vahingoittamaan taloyhtiötä. (L1599/2009 1:6; Taloyhtiön hyvä hallintotapasuositus 2016, 15.)

Useimmiten hallituksen vastuu perustuu vahingonkorvauslakiin ja siihen, että hallitus on tuottamuksellisesti tai tahallaan aiheuttanut vahinkoa osakkeenomistajille. Hallituksen tarkoituksena on kaikin tavoin edistää yhtiön etua. Jos hallitusta syytetään vahingonteosta, on pystyttävä todistamaan syy-yhteys tapahtuneen ja hallituksen tekojen perusteella. Rahallinen vastuu hallitustyöskentelystä voi siis olla varsin suuri, jos hallitus tekee tuottamuksellisia virheitä tai laiminlyö valvontatoimiaan. Lieventävänä asianhaarana hallituksen vastuussa on adekvaattisuusteoria, se määrittelee vastuun

seuraavasti: *”vahingon aiheuttaneista syistä otetaan lukuun ainoastaan ne, jotka yleisen elämäkokemuksen mukaan, eivätkä vain yksityistapauksessa esiintyvien erityisten asianhaarojen johdosta, ovat omiaan synnyttämään vahingon”*. (Haapanen 2002, 188–189.)

Yhteenvetona voidaan todeta, että yhtiölle on korvattava se vahinko, minkä hallituksen jäsen toimikautenaan ja takautuvasti yhtiölle aiheuttaa. Tällaisessa tapauksessa hallituksen jäsenen katsotaan laiminlyöneen huolellisuusvelvoitetta tai toimineen huolimattomasti. Korvausvelvollisuus syntyy myös, jos hallituksen jäsen rikkoo asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestyä. (Viiala 2015, 37.)

Taloyhtiön vuosikello hallituksen suunnittelutyökaluna

Tämän vuosikellon tarkoitus on toimia taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän viestintävälineenä ja suunnittelun työkaluna. (Ks. Kuvio 1.) Vuosikellon tarkoitus on antaa taloyhtiön hallitukselle muistiväline, jonka avulla se muistaa käydä läpi taloyhtiön hallitukselle ja isännöitsijälle luodut tehtävät. Hyvän hallintotavan mukaan taloyhtiön tulisi viestiä osakkaille taloyhtiön tulevista asioista ja tapahtumista. Lisäksi hallituksen tulisi kokoontua keskustelemaan taloyhtiön asioista ja tehdä päätöksiä koskien taloyhtiön tulevaisuutta. (Taloyhtiön hyvä hallintotapasuositus 2016, 36–37.)



Kuvio 1 Taloyhtiön vuosikello (alkup. kuvio ks. Taloyhtiön hyvä hallintotapa suositus 2016, 37.)

Hyvä hallintotapa

Taloyhtiölle on laadittu hyvä hallintotapasuositus ja sen tarkoitus on yhdenmukaistaa taloyhtiön hallintoa ja lisätä lain vaatimuksia. Se, että taloyhtiön hallitus noudattaa hyvää hallintotapa suositusta lisää se taloyhtiön osakkaiden luottamusta hallitusta kohtaan. Suosituksen tavoitteena on myös parantaa ennakoitavuutta kustannuksissa ja lisätä asumisviihtyvyyttä ja asumisoloja. Lisäksi sen tarkoitus on vastata osakkaiden tarpeita taloyhtiön hoidon ja kehityksen mukaan. Osakkaiden yhdenvertainen kohtelu on myös tärkeä osa suosituksen sisältöä. Yhdenvertaisella kohtelulla tarkoitetaan sitä, että taloyhtiön johto käyttää valtaansa tasapuolisesti eikä se suosi tiettyjä osakkaita. Se, että taloyhtiön hallitus viestii avoimesti lisää luotettavuutta ja hallinnon läpinäkyvyyttä. Osakkaille on tärkeää, että he tietävät miten taloyhtiön asioita hoidetaan ja helpoin tapa siihen on luoda avoin viestintämalli. Se, että osakkaille viestitään ajallaan, luo osakkaille myös mahdollisuuden vaikuttaa taloyhtiön asioihin. Lisäksi hyvän hallintotapasuosituksen tarkoitus on auttaa

taloyhtiön hallitusta toimimaan lain vähimmäisvaatimuksen mukaan. (Taloyhtiön hyvä hallintotapa suositus 2016, 8–11.)

Tiivistäen hyvä hallintotapasuositus (2016) toteutuu taloyhtiön hallinnossa seuraavasti:

- Osakkaat käyttävät ylintä päättävää valtaa yhtiökokouksessa
 - Yhtiökokouksessa osakkaat valitsevat hallituksen.
 - Yhtiökokouksessa osakkaat valitsevat tilintarkastajan.
 - Osakkaat päättävät hallituksen ja isännöitsijän vastuuvapaudesta.
- Hallituksen tekemät päätökset
 - Isännöitsijän valinta.
 - Toiminnan järjestäminen vastaamaan yhtiöjärjestyksen, asunto-osakeyhtiölain ja yhtiökokouksen päätöksien mukaisesti.

(Hyvä hallintotapasuositus 2016.)

3.2 Isännöitsijän valinta, tehtävät ja vastuu

Isännöitsijän valintaan liittyy erilaisia isännöitsijän kelpoisuusehtoja. Niitä on esimerkiksi se, että isännöitsijän pitää olla luonnollinen henkilö taikka rekisteröity yhteisö. Jos isännöitsijänä toimii yhteisö, on yhteisön valittava päävastuullinen isännöitsijä. Kelpoisuusvaatimukset ovat samat kuin esimerkiksi taloyhtiön hallituksella. Henkilö ei siis voi olla:

- alaikäinen
- edunvalvonnan alainen henkilö
- toimintakelpoisuudeltaan rajoitettu
- jos henkilö on konkurssissa.

(Viiala 2015, 44.)

Lisäksi isännöitsijän kotipaikan tulee olla Euroopan talousalueella. Sama säännös koskee myös isännöintiyhteisöjä. (Viiala 2015, 44.)

Hallitus valitsee isännöitsijän ja tämän hetken asunto-osakeyhtiölain mukaan isännöitsijä voi olla joko henkilöisännöitsijä tai isännöintiyhteisö (L. 1599/2009 1:10–11 §). Hallitus tekee isännöitsijän kanssa isännöintisopimuksen, jossa määritellään tarkemmin isännöitsijän normaalit tehtävät ja niistä maksettava korvaus. Lisäksi sopimuksessa määritellään satunnaisten tehtävien luonne ja niistä maksettava korvaus. (Kangasluoma 2015, 5.) Viialan (2015, 44) mukaan isännöintisopimus pitää tehdä aina kirjallisesti. Lisäksi on tärkeää sopia erillispalkkioiden hinnoittelusta, koska niiden seurauksena isännöintikulut saattavat nousta suuriksi (mts. 44).

Taloyhtiön toimitusjohtajaa kutsutaan isännöitsijäksi, ja hänen tehtävänsä vastaavat hyvin pitkälti osakeyhtiön toimitusjohtajan tehtäviä. Isännöitsijän päätehtävänä on hoitaa taloyhtiön päivittäisiä asioita ja toimia hallituksen määräysten mukaisesti. Myös taloyhtiön kunnossapidon järjestäminen kuuluu isännöitsijälle ja isännöitsijän tehtävät määritellään tarkemmin isännöintisopimusta tehdessä. (Sarekoski 2015, 31.)

Isännöintisopimuksen laajuudesta riippuen isännöitsijän tehtäviin kuuluu muun muassa päivittäisten asioiden hoitaminen, talouden ylläpito, laskujen maksaminen, huollon toimivuuden seuraaminen, vastikevalvonta ja kirjanpidon ylläpito hallituksen ohjeiden mukaisesti. Isännöintitehtäväluettelon mukaan isännöitsijän tehtävät jaetaan kolmeen eri osa-alueeseen. (Arjasmaa 2012, 49–51.)

- Hallinnolliset tehtävät
 - Sopimus-, vakuutus-, turvallisuusasioiden hoito.
 - Työsuhteasioiden hoito. Esimerkiksi jos taloyhtiön palveluksessa on kuukausipalkkainen työntekijä.
 - Ilmoitusvelvollisuudet.
- Taloushallinnon tehtävät
 - Varmistaa kirjanpidon tekeminen.
 - Varmistaa kirjanpidon oikeellisuus.

- Tehdä tarvittavat ilmoitukset verottajalle ja patentti- ja rekisterihallintoon.
- Laatia tilinpäätös.
- Talousarvion laatiminen hallitukselle.
- Kiinteistön ylläpito tehtävät
 - Kiinteistöhuollon järjestäminen.
 - Rakennuksen vuosihuolloista huolehtiminen.
 - Muutostöiden ja kunnossapitotöiden valvonta.
 - Perusparannus- ja korjaushankkeisiin liittyvät tehtävät.

(Arjasmaa 2012, 49–51.)

Mikään laki ei tuota isännöitsijälle pätevyysvelvoitetta, joten hallituksen tulee harkita tarkkaan isännöitsijän pätevyyttä ja tarkastella sitä kriittisesti ennen valintaa (Arjasmaa 2012, 55). Ympäristövaliokunta on todennut vuonna 2009 taloyhtiön hallitukselle seuraavaa:

”Valiokunta korostaa, että isännöitsijän ammattitaidolla on tulevaisuudessa yhä suurempi merkitys, kun kiinteistöjen kunnossapidolle asetetaan aikaisempaa enemmän vaatimuksia ja esimerkiksi energiatehokkuus- ja kasvihuonekaasupäästöjen vähentämistavoitteet edellyttävät syvällisempää osaamista. Hallituksen esitykseen sisältyy kuitenkin lukuisia toimenpiteitä, joiden toteuttaminen johtaa käytännössä siihen, että asunto-osakeyhtiössä harkitaan nykyistä useammin ulkopuolisen ammatti-isännöitsijän käyttämistä, vaikka erityistä kelpoisuusvaatimusta ei olekaan.” (YmVM 10/2009.)

Isännöitsijän vastuusta säädetään asunto-osakeyhtiölaissa ja yhtiöjärjestyksessä. Eli isännöitsijän täytyy korvata se, mistä hän on korvausvelvollinen isännöintisopimuksen, asunto-osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen mukaan on. Isännöitsijää koskee myös ankara huolimattomuusehto eli isännöitsijän tulee toimia erityisen huolellisesti työtehtävissään. Siinä tilanteessa, jossa isännöitsijäksi on valittu isännöintiyhteisö ovat päävastuullinen isännöitsijä ja isännöintiyhteisö yhteisvastuullisesti vastuussa vahin-

gosta. Korvausvaateen esittäminen isännöitsijälle kuuluu yhtiökokoukselle. Hallituksella on kuitenkin oikeus nostaa korvauskanne sellaisesta asiasta, joka perustuu rangaistavaan tekoon. (Viiala 2015, 46.)

4 Tilintarkastaja

Tämän luvun tarkoitus on selvittää tilintarkastajan tehtäviä tarkastustehtävässään. Tilintarkastajan tehtävänä on toimia yhtiön ulkopuolisena tarkastajana. Suomessa tilintarkastajan tulee noudattaa hyvää tilintarkastustapaa, tilintarkastuslakia ja kansainvälisiä tilintarkastuksen standardeja suorittaessaan tilintarkastusta.

4.1 Tilintarkastajan valinta, tehtävät ja vastuu

Asunto-osakeyhtiölain muuttuessa vuonna 2007 pienet taloyhtiöt vapautettiin tilintarkastusvelvollisuudesta. Kuitenkin, jos yhtiöjärjestyksessä määrätään valitsemaan tilintarkastaja, asunto-osakeyhtiön on sellainen valittava. Tänä päivänä tilintarkastuslaissa määrätään valitsemaan tilintarkastaja, jos kahtena vuonna peräkkäin täyttyy kaksi seuraavista ehdoista:

- loppusumma taseessa on 100 000 euroa tai enemmän
- liikevaihto on 200 000 euroa tai enemmän
- yhtiössä työskentelee keskimäärin kolme henkilöä.

(L 1599/2009.)

Jos taloyhtiössä on yli 30 asuinhuoneistoa tai kymmenesosa osakkaista tai yhtiökokouksessa kolmasosa osakkaista sitä vaativat on tilintarkastus suoritettava (Salin 2008, 104).

Tilintarkastaja valitaan aina yhtiökokouksessa. Hallitus esittää tilintarkastajaa, joka joko hyväksytään tai sitten yhtiökokous ehdottaa toista tilintarkastajaa. Tällöin asiasta äänestetään. Jos valittu tilintarkastaja ei ole patentti ja rekisterihallituksen hyväksymä tilintarkastusyhteisö, valitaan tilintarkastajalle varatilintarkastaja. Tilintarkastusyhteisö toimii aina omana varatilintarkastajanaan ja tilintarkastusyhteisöstä valitaan päävastuullinen tilintarkastaja. (Salin 2008, 105–106; L 622/2016 Luku 2, 7§.)

Tilintarkastajilla on tiukat ammattieettiset periaatteet, jotka määritellään tarkemmin tilintarkastuslain 20 momentissa. Tämä on lisäys uuteen tilintarkastuslakiin vaikkakin se on ollut ennenkin osana hyvää tilintarkastustapaa. Tilintarkastusdirektiivin 21 artiklan mukaan *”kaikkien jäsenvaltioiden on varmistettava, että kaikkiin lakisääteisiin tilintarkastajiin ja tilintarkastusyhteisöihin sovelletaan ammattietiikkaa koskevia periaatteita.”* (Horsmanheimo 2008, 239.)

KHT-yhdistyksen eettisten ohjeiden kohtia on yhteensä viisi:

- Rehellisyys:
 - *”Tilintarkastajan tulisi olla suora ja vilpitön kaikissa ammattiin ja muuhun työhön liittyvissä suhteissa”* (L 1141/2015 4:1 §).
- Objektiivisyys:
 - *”Tilintarkastajan ei pitäisi antaa ennakkokäsityksille, intressiristiriidoilla tai toisten osapuolten liiallisille vaikutukselle valtaa ammattiin tai muuhun työhön liittyvässä harkinnassa”* (L 1141/2015 4:1 §).
- Ammatillinen pätevyys ja huolellisuus:
 - *”Tilintarkastaja on jatkuvasti velvollinen pitämään ammatilliset tionsa ja osaamisensa vaadittavalla tasolla sen varmistamiseksi, että asiakas tai työnantaja saa pätevää asiantuntijapalvelua, joka perustuu ajan tasalla olevaan ammattiosaamiseen ja lainsäädännön tuntemiseen sekä tekniseen tietämykseen”* (L 1141/2015 4:2 §).
- Salassapitovelvollisuus:

- *”Tilintarkastaja ei saa ilmaista ulkopuoliselle asioita tai tietoja, joita hän on saanut tietoonsa tehtävää suorittaessaan, jollei laki siihen velvoita tai jollei tehtävän antajalta ole saatu siihen lupaa. Hän ei myöskään saa käyttää saamiaan tietoja omaksi edukseen tai ulkopuolisen vahingoksi tai hyödyksi.”* (L 622/2016. 4:8 §).
- Ammatillinen käyttäytyminen:
 - *”Tilintarkastajan tulee noudattaa asiaankuuluvia lakeja ja määräyksiä ja välttää kaikkea ammattikunnan mainetta heikentävää toimintaa.”* (Korkeamäki 2008, 34).

Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksessa on erikoispiirteitä, jotka liittyvät hallinnon tarkastamiseen, talousarvioon ja tulonhankkimiseen eli vastiketuottoihin. Myös se, että osakkeen omistajat eivät tunne asunto-osakeyhtiölain sisältöä, tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen sisältövaatimuksia, asettaa se tilintarkastajan erityisen haastavaan asemaan. (Horsmanheimo 2008, 430-432.)

Tilintarkastajan toimia valvoo patentti- ja rekisterihallituksen tilintarkastusvalvonta. Tilintarkastusvalvonnan tehtäviä ovat

- Tilintarkastajien hyväksyntä ja hyväksymisjärjestelmän kehittäminen.
- Tilintarkastajien valvonta, että he toimivat tilintarkastuslain ja säädösten mukaisesti.
- Tilintarkastajien ammattitaidon ylläpitämisen valvonta.
- Laadunvalvontajärjestelmien kehittäminen ja tilintarkastuksen laadun varmistaminen.
- Yleinen ohjeistus.
- Kansainvälisen yhteistyön kehittäminen ja siihen osallistuminen.
- Muut laissa säädetyt asiat.

(L 1141/2015. 7:1–9 §.)

4.2 Tilintarkastusta ohjaavat standardit

ISA 200 standardin tarkoitus on määrittää yleiset tavoitteet riippumattomasta tilintarkastuksesta. Lisäksi standardin tarkoitus on määritellä tilintarkastusta koskevat eettiset vaatimukset, ammatillinen skeptisyys ja harkinta sekä tarkoituksenmukainen tilintarkastusevidenssin ja riskin määrittäminen. Myös se, miten tilintarkastus tulisi suorittaa ISA standardien mukaan määritellään ISA 200 standardissa. (ISA 200: 2015, 215-239.)

ISA 230 standardin tarkoitus on määritellä tilintarkastajan raportoinnin sisältöä ja mitä sisältövaatimuksia raportoinnissa on. ISA 230 standardin mukaan tilintarkastajan raportointi, joka on tehty noudattaen relevantteja ISA standardeja käsittää evidenssin siitä, miten tilintarkastaja on saavuttanut yleisen johtopäätöksen perusteiden saavuttamisesta. Lisäksi se sisältää evidenssin, mikä kertoo tilintarkastuksen suorittamisen ISA-standardien ja muiden määräysten, sekä sovellettavien säädösten vaatimusten mukaan. (ISA 230: 2015, 286.)

ISA 240 Tämän standardin tarkoituksena on määritellä tilintarkastajan tekemiä väärinkäytöstarkastuksia tilintarkastuksessa. Standardin mukaan tilintarkastajan tarkoitus ei ole tehdä oikeudellisia ratkaisuja siitä, onko väärinkäytös tapahtunut. Tilintarkastajan tarkoitus on siis tarkastaa yhtiön väärinkäytös mahdollisuuksia siltä kantilta onko tilinpäätöksessä olennaisia virheellisyksiä. Standardin mukaan vastuu siitä, että väärinkäytöksiä ei tapahtuisi on toimivalla johdolla tai ja hallintoelimillä. Tilintarkastajan täytyy tarkastusta tehdessään saada kohtuullinen varmuus, että tilinpäätös ei sisällä väärinkäytöksestä tai olennaisesta virheestä johtuvaa virheellisyyttä. (ISA 240: 2015, 301.)

Tilintarkastusstandardi ISA 240:n mukaan tilintarkastajan täytyy selvittää tilintarkastuskohteen riskitekijät ja selvittää voiko tilintarkastukseen olla tehty väärinkäytös. Joissakin tapauksissa väärinkäytösten selvittäminen voi olla vaikeata, jos tarkastettava yhteisö toimii epärehellisesti ja yrittää kaikin keinoin antaa vääristeltyä tietoa yhtiön tilanteesta. Evidenssi, jota tilintarkastaja kohdeyritykseltä saa saattaa olla vääristeltyä ja tässä tapauksessa tilintarkastajan on vaikea tehdä tarkastustyötään. Tositteet saattavat näyttää täysin paikkaansa pitäviltä, vaikka ne sisältävätkin virheen. Se,

voiko tilintarkastaja havaita kaikkia väärinkäytöksiä riippuu enenemissä määrin petoksen tekijän taitavuudesta, sekä petoksen suunnitelmallisuudesta ja toistuvuudesta. Jos tilintarkastaja pystyy havaitsemaan mahdollisen väärinkäytöksen mahdollisuuden, on hänen silti vaikea ratkaista johtuuko asia virheestä vai väärinkäytöksestä. (ISA 240: 2015, 301.)

Edellä mainitun standardin mukaan myös johdon vilpillinen toimiminen on tilintarkastajan näkökulmasta vaikea asia havaita. Lisäksi johdon tekemä väärinkäytös on yleisesti ottaen merkittävämpi kuin työntekijän tekemä. Johdolla on yleensä käytössään paremmat resurssit ja mahdollisuudet väärinkäytöksen tekemiseen. Peitteleminen on helpompaa, koska johdolla on enemmän valtaa. ISA 240 mukaan tilintarkastajan tulee säilyttää ammatillinen skeptisyys koko tarkastusprosessin ajan ja pystyä suhtautumaan asiaan objektiivisesti. (ISA 240: 2015, 302.)

ISA 240 standardin mukainen määritelmä väärinkäytökselle:

”Yhden tai useamman toimivaan johtoon, hallintoelimiin tai henkilökuntaan kuuluvan taikka kolmannen osapuolen tahallinen teko, johon sisältyy vilpillinen menettely epäoikeutetun tai laittoman edun hankkimiseksi.” (ISA 240: 2015, 302.)

ISA 260 standardin tarkoitus on kehittää ja ohjata tilintarkastajan ja hallintoelimiin kuuluvien henkilöiden vuorovaikutusta. Lisäksi standardin tarkoitus on ohjata tilintarkastajaa kommunikoimaan hallintoelimien kanssa tilintarkastuksessa esiin tulleiden sisäisen valvonnan puutteista. Edellä mainitun standardin mukaan, kommunikointi auttaa tilintarkastajaa saamaan oikeaa tietoa ja kehittää asiakkaan ymmärrystä tilintarkastuksen sisällöstä. Lisäksi standardin on tarkoitus auttaa hallintoelimiä vähentämään olennaisen virheen riskiä ja täyttää taloudellisen valvonnan velvollisuutensa. ISA 260 standardin tavoite on kommunikointi hallintoelimien kanssa, saada tietoa hallintoelimiltä, saattaa tietoon huomiot tilintarkastuksessa ja edistää kaksisuuntaista kommunikointia tilintarkastajan ja hallintoelimien välillä. (ISA 260: 2015, 360-363.)

5 Taloyhtiön tilintarkastusprosessi

Tämän luvun tarkoitus on selvittää mitä vaaditaan toimivan tilintarkastuksen järjestämiseltä. Miten tilintarkastaja tekee työnsä, miten havaitsee väärinkäytökset, miten hallitus voi havaita väärinkäytöksiä ja mitkä ovat hallituksen, isännöitsijän ja tilintarkastajan vastuut.

5.1 Tilintarkastusprosessi käytännössä

Asunto-osakeyhtiön tilintarkastusprosessi eroaa osakeyhtiön tilintarkastusprosessista jo lähtökohdiltaan. Asunto-osakeyhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa, vaan hallita tai omistaa asuinrakennusta. Asunto-osakeyhtiöitä kutsutaan keskinäisiksi osakeyhtiöiksi, joka tarkoittaa sitä, että oikeus hallita yhtiöjärjestyksessä määriteltyä huonetilaa tulee osakkeesta tai osakkeista. (Korkeamäki 2008, 107.)

Tilintarkastuksen tavoitteet määritellään ISA 200 standardissa. Tämän standardin tarkoitus on antaa tilintarkastukselle kehys, jonka mukaan tilintarkastus suoritetaan. Päämääränä tilintarkastuksessa on siis antaa tilintarkastuskertomus yhtiön taloudellisesta tilasta. Tilintarkastuskertomuksessa on tarkoitus lausua siitä, minkä tilinpäätöissäännösten mukaan tilinpäätös on luotu. Lausunnossa arvioidaan antaako tilinpäätös ja toimintakertomus riittävän ja oikean kuvan tilinpäätöksestä valitun kirjanpito normiston mukaan ja onko toimintakertomus ja tilinpäätös ristiriidaton. (Halonen & Steiner 2010, 42–43.)

Halosen ja Steinerin (2010, 45) mukaan tilintarkastus sisältää aina tilintarkastusriskin. Tilintarkastusriski tarkoittaa sitä, että puhtaasta kertomuksesta huolimatta tilinpäätös sisältää olennaisen virheen. Teoksen mukaan tilintarkastusriski sisältää kaksi osaa. Ensimmäisenä on olennaisen virheellisuuden riski, joka tarkoittaa sitä, että tilinpäätös sisältää olennaisen virheen jo ennen tilintarkastusta. Olennaisia syitä virheeseen on toiminnan epäselvyys ja sisäisen valvonnan puute. Toinen osa tilintarkastusriskistä on havaitsemisriski, joka tarkoittaa sitä, että tilintarkastaja ei pysty tilintarkas-

tusta tehdessään havaitsemaan virheellisyyksiä. Tämä voi johtaa siihen, että virhe itsessään tai virhe yhdistettynä muihin virheisiin luo olennaisen virheen. (Mts. 2010, 45.)

Tilintarkastuksessa voi myös tulla eteen olennaisen virheellisyyden riski, joka koostuu myös kahdesta kohdasta. Ensimmäisenä on toimintariski, joka tarkoittaa sitä, että liiketapahtumat olisi kirjattu väärille alatileille. Tämä luo jo itsessään virheen, mutta lisättyinä muihin virheellisyyksiin se luo olennaisen virheen. Toinen kohta olennaisen virheellisyyden riskissä on kontrolliriski. Tämä tarkoittaa sitä, että sisäinen valvonta ei ole havainnut tai korjannut virhettä tilinpäätöksessä. Tämä virhe voisi olla olennainen yksin tai lisättyinä muihin virheisiin. (Halonen & Steiner 2010, 46.)

Tilintarkastus alkaa tilintarkastuksen suunnittelulla, jolla pyritään tehokkuuteen tilintarkastuksessa. Siihen, miten laaja suunnitteluvaihe on vaikuttaa pitkälti se, onko tarkastettava yhtiö tuttu vai ei. Jos kyseessä on uusi asiakas, vaatii tilintarkastussuunnittelu on luonnollisesti pidemmän ajan. Suunnitteluvaiheessa tilintarkastaja keskustelee yhtiön johdon ja henkilöstön kanssa tilintarkastuksen vaiheista ja painopisteistä. Kuitenkin niin, että tilintarkastaja on itse viimekädessä vastuussa tarkastuksesta ja siitä, että se täyttää vähimmäislaajuuden. Suunnittelutyössä pitää noudattaa ammattieettisiä periaatteita ja hyvää tilintarkastustapaa. (Korkeamäki 2008, 34–36.)

Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksessa tarkastusaineisto rakentuu hyvin pitkälti samasta aineistosta kuin normaalin osakeyhtiön tarkastus. Erityispiirteitä kuitenkin löytyy ja esimerkkejä asunto-osakeyhtiön tilintarkastusprosessiin tarvittavista dokumenteista ovat kiinteistörekisteriote, rasiustodistus, lainhuutotodistus, kiinteistöverolippu ja tontinvuokrasopimus. Lisäksi asunto-osakeyhtiössä usein vastikkeet ja vuokrat kirjataan erillisen reskontran kautta ja reskontran toimivuudesta on tärkeä varmistua. Lisäksi asunto-osakeyhtiön tositteiden läpikäyminen on tärkeää. Tositetarkastuksessa on tärkeä havainnoida isoimmat ja poikkeavat kuluerät. Tilintarkastajan täytyy siis tarkastaa, että poikkeavat kulut ovat hallituksen tai yhtiökokouksen päätöksen mukaisia. (Korkeamäki 2008, 108-109.)

Tomperin (2016, 73) mukaan tilintarkastajan täytyy kirjanpidon ja tilinpäätöksen oikeellisuuden lisäksi tarkastaa hallinnon oikeellisuus. Tilintarkastajan täytyy siis varmistua, että hallinto toteutuu osakeyhtiölain ja asunto-osakeyhtiölain mukaisesti. Tilintarkastajan tehtävä on siis tarkastaa:

- Yhtiö on noudattanut yhtiöjärjestystään.
- Hallituksen ja yhtiökokouksen pöytäkirjat on laadittu asianmukaisesti ja ne on allekirjoitettu.
- Asunto-osakeyhtiön sisäinen valvonta on ajan tasalla ja luotettavaa.
- Yhtiön rekisteritiedot ovat oikein, esimerkiksi hallitus, isännöitsijä ja tilintarkastaja on ilmoitettu kaupparekisteriin.
- Asunto-osakeyhtiön osakeluettelo on ajan tasalla ja sieltä löytyy tieto jokaisen osakesarjan omistajasta ja milloin kauppa on rekisteröity.
- Sopimukset ostettavista palveluista ja kilpailutus hankinnoista on tehty oikein.
- Asunto-osakeyhtiön varainhoito on luotettavasti järjestetty ja vakuutus sopimukset ovat tehty turvaamaan yhtiö.
- Viranomaisilmoitukset on laadittu ajallaan ja esimerkiksi tappiot on ilmoitettu veroilmoitukset myöhempää käyttämistä varten.

(Tomperi 2016, 74-81.)

5.2 Keinoja väärinkäytösten havainnointiin

Hyvä keino huomata mahdollisia väärinkäytöksiä on verrata asunto-osakeyhtiön budjettia toteutuneeseen. Jos luvut poikkeavat huomattavasti toisistaan, on syytä tutkia tarkemmin kyseistä tapahtumaketjua kirjanpidossa. (Koivu 2010, 46.)

Isännöinnin väärinkäytöksissä on usein kyse luottamusaseman väärinkäytöksestä, jolla tarkoitetaan sitä, että isännöitsijä käyttää hyväkseen hänelle annettua mahdolli-

suutta käyttää toisen varoja (Koivu 2010, 58). Taloyhtiö antaa usein isännöitsijä sopimuksen perusteella isännöitsijälle tilinkäyttöoikeudet ja useimmissa tapauksissa ai-noastaan isännöitsijällä on tilinkäyttöoikeus ja esimerkiksi hallituksen puheenjohta-jalla tilin katseluoikeus (Arjasmaa 2012, 19).

Asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen tarkastaminen on pitkälti samanlaista kuin osake-yhtiössä. Poikkeuksellisia täsmäytys ja tarkastustoimenpiteitä ovat seuraavanlaisia. Hoito- ja rahoitusvastikkeen täsmäyttämisen tapahtuu täsmäyttämällä vastiketuetot. Esimerkiksi yhtiössä, missä maksuperusteena on huoneistoneliöt lasku tapahtuu ker-tomalla huoneistoneliöt vastikkeen määrällä ja tämä summa kerrotaan kuukausien määrällä. Esimerkiksi $1000\text{m}^2 * 3 \text{ €} * 12 \text{ kk} = 36\ 000$. Lisäksi on tärkeä täsmäyttää vuokratulo vuokrasopimukseen ja taseen lyhytaikaiset saamiset täsmäytetään vuokra-reskontraan. Lisäksi lainaosuuslaskelma (ks. liite 3), hankerahoituslaskelma (ks. liite 4) ja vastikerahoituslaskelma (ks. liite 5) tulee täsmäyttää tuloslaskelmaan ja taseeseen. (Korkeamäki 2008, 111.)

Tilintarkastuskomitea on määritellyt neljä asiaa, jotka jokaisen tilintarkastajan tulisi ottaa huomioon tarkastusta suunnitellessa:

- Suunnitelma kattaa kaikki riskit, mitkä voivat merkityksellisesti vaikuttaa tilin-päätöksen oikeellisuuteen.
- Suunnitelma keskittyy järkevästi ajalliset resurssit huomioon ottaen sisäisen valvonnan kontrollien toimintaan. Lisäksi suunnitelman tarkoituksena olisi oi-kea-aikaisesti puuttua sisäinen valvonnan puutteisiin ja pyrkiä kehittämään niitä.
- Suunnitelma hyödyntää muiden esimerkiksi sisäisen tarkastuksen tekemän työn ja ei tee päällekkäistä työtä sisäisten tarkastajien kanssa.
- Tarkoitus on keskittyä niihin asioihin, johon väärinkäytös todennäköisemmin kohdistuisi.

(Braiotta Jr, Gazzaway, Colson & Rahamoort 2010, 216.)

5.3 Tilintarkastajan raportointi ja väärinkäytöksiin puuttuminen

Väärinkäytökset

Alla esitettävän kuvion tarkoitus on selvittää väärinkäytösten ehkäisemisen prosessia. (Ks. Kuvio 2.) Kuviossa käsitellään ison yhtiön näkökulmasta väärinkäytöksen torjuntaprosessia ja sitä, miten yhtiö voi vähentää väärinkäytösriskiä. Lisäksi kuvion tarkoitus on antaa työkaluja jo tapahtuneen väärinkäytöksen prosessointiin.



Kuvio 2. Kokonaisvaltainen väärinkäytösten hallintastrategia (alkup. kuvio ks. Samociuk, Iyer & Lehtosuo 2004, 44.)

Ensimmäisessä kohdassa väärinkäytösten hallintastrategialle asetetaan tavoitteet, joiden pohjalta päätetään esimerkiksi se, minkä kokoluokan asioihin puututaan ja käytetään resursseja. Hyvällä hallintotavalla voidaan ehkäistä väärinkäytöksiä ja ai-keita tehdä väärinkäytös. Hyvän hallintotavan kulmakivet ovat oikeudenmukaisuus,

vastuu, avoimuus ja kirjanpidon luotettava järjestäminen. Taloyhtiössä on hyvä tiedostaa jokin riskinhallintajärjestelmä, jolla väärinkäytöksiä voidaan tunnistaa. (Samociuk, Iyer & Lehtosuo 2004, 44–45.)

Toisessa kohdassa Samociukin ja muiden (2004, 59–60) mukaan on tärkeää ymmärtää väärinkäytösriskien mahdollisuus liiketoimessa. Todellinen ongelma kaikissa yrityksissä joihin liittyy väärinkäytösriskien hallintastrategiaa on se, kuinka huomattava havaittujen ja havaitsemattomien väärinkäytösriskien ero. Yhtiön on tärkeä luoda väärinkäytöksen profiileja, joiden avulla yhtiö voi ymmärtää paremmin mahdollisia väärinkäytöksiä. Väärinkäytösprofiilin luomisessa on neljä vaihetta: tietoisuuden laajentaminen: väärinkäytöstekijöiden tunnistaminen, väärinkäytösметодien tunnistaminen sekä arviointi siitä miten väärinkäytösметодit vaikuttavat yhtiöön. Väärinkäytösprofiilin pitäisi olla hallintastrategiassa väärinkäytösriskien keskeisin työkalu. Tästä työkalusta tulee yhtiölle osa sen yleistä riskienhallintastrategiaa. (Mts. 59–60.)

Kolmannen kohdan tarkoitus on kuvata sitä, että kun väärinkäytösprofiilit on tehty, niitä voidaan tarkastella väärinkäytösметодien avulla. Testaamalla valvontajärjestelmiä voidaan havaita, että järjestelmä ei välttämättä havaitse kaikkia asioita. Aluksi tavanomaisesti painotetaan vakavien, suurien tai keskisuurien riskien mahdollisuutta pienentää muuttamalla nykyistä järjestelmää. Yhteenvetona siis yhtiön johdon tulisi tutkia valvontajärjestelmää ja arvioida riskin vaikutus ja laittaa ne järjestykseen siltä kantilta, miten valvontajärjestelmä voi niitä estää. Johdon pitäisi huomioida väärinkäytösriski ja liikeriski yhtä tärkeinä asioina ja päättää kummallekin oma käsittelystrategia. (Samociuk ym. 2004, 76–77.)

Suurin ongelma neljännessä kohdassa eli väärinkäytösten tunnistamisessa on se, että ihmiset kokevat rehelliset ihmiset rehellisinä eivätkä usko heidän syyllistyvän väärinkäytökseen. Jos työyhteisössä vallitsee normaali, turvallinen ja huolehtiva työilmapiiri ihmiset eivät usko mitään ikävää tapahtuvan. Tilintarkastusstandardi ISA 240, joka on täytynyt olla käytössä osana tilintarkastusta 31.12.2002 päättyneillä ja sen jälkeisillä tilikausilla toteaa, että *”vastuu väärinkäytösten torjunnasta ja tunnistamisesta kuuluu ensisijaisesti yritys johdolle”*. Tilintarkastajan tulisi olla ammatillisesti skeptinen ja tarkastuksessa tehtävien testien pitäisi tuoda esille väärinkäytöksiä, jos niitä havaitaan. (Mts. 92.) Samouckin ja muiden (2004, 92) mukaan

”Tarkastajat tutkivat valvontajärjestelmiä ja numeroita – eivät yksittäisiin työtehtäviin liittyviä väärinkäytösten mahdollisuuksia. Väärinkäytökset ovat kuitenkin ihmisten aiheuttamia ongelmia, eivät kirjanpito-ongelmia”.

Mahdollisia tapoja ja mitä tehokas väärinkäytösten tunnistaminen vaatii on se, että määritellään erityinen varoitussignaali luokitus ja niitä seurataan tehokkaasti. Luokituksen tarkoitus on kuvata henkilökuntaa, yritystä, prosesseja ja järjestelmiä. Kuvausten pohjalta tarkastusohjelmaan määritetään väärinkäytösprofiilin mukaiset riskit ja niiden mukaan tehdään ennakoivia väärinkäytösten tunnistustestejä. Tämän lisäksi asetetaan oma henkilö seuraamaan yhtiön johtoa, ettei se toimi vilpillisesti ja tee väärinkäytöksiä mahdollisen erityisasemansa johdosta. (Samociuk ym. 2004, 91–94.)

Griffithsin (2007, 114) mukaan väärinkäytösten mittareina voidaan pitää esimerkiksi elämäntyylin muutosta, normaalista poikkeavaa kulutusta, lomien pitämättömyyttä, joku työskentelee normaalien työtehtävien parissa normaalia myöhempään, epänormaali stressi asioista ja henkilö ei halua tavata kasvokkain. Griffithsin (mts. 114) on myös todennut korkeassa asemassa olevien henkilöiden voineen selvittää pitkän työuran aikana sen, miten sisäisen valvonnan kontrollit voi kiertää.

Viidennen kohdan, jo tunnistetun väärinkäytöksen jälkeinen aika yhtiössä on usein hyvinkin sekavaa. Varsinkin jos väärinkäytöksen paljastumiseen ei ole varauduttu ollenkaan. Hallintasuunnitelma vastaavan tilanteen varalle olisi syytä tehdä. Hallintasuunnitelma sisältää yleensä: tarkoituksen, tavoitteet, määrittää väärinkäytöksen, osapuolten vastuut, epäilysten raportointi ja todisteiden kerääminen ja säilyttäminen. Väärinkäytöstä tunnistaessaan johtajien tulisi reagoida niihin suunnitellusti ja toiminnan tulisi olla johdonmukaista. Yrityksen menestymisen kannalta väärinkäytöstilanteissa yhtiöllä tulisi olla tätä varten kasattu hallintatiimi, joka koostuu sisäisistä ja ulkoisista asiantuntijoista. Myös työntekijöiden olisi hyvä olla tietoisia väärinkäytöstilanteiden hallintasuunnitelmasta. (Samociuk ym. 2004, 115–118.)

Kuudennessa eli viimeisessä kohdassa tulisi pohtia sitä, miten toimintaa voitaisiin väärinkäytöksen jälkeen parantaa. Lisäksi yrityksen tulisi arvioida jälkeinpäin omaa toimintaansa kehittyäkseen väärinkäytösten ennaltaehkäisemisessä. Yhtiön johdon tulisi kertoa avoimesti työntekijöilleen siitä, miten väärinkäytöstapaus tui julki. Tämä

voi olla yhtiölle suuri säästö siitä syystä, että se toimii ”pelotteena” työntekijöille eli jo mahdollisesti suunnitteilla olevaa väärinkäytöstä ei pääse tapahtumaan. Yhtiön tulisi huomioida se, että työntekijöille jaetaan riittävästi tietoa tarvittavasta valvonnasta yhtiön asioiden hoitamiseen. Yrityksen väärinkäytösstrategia voi olla henkilöstölle ”kahlitsevan” tuntuinen, mutta loppupelissä se auttaa työntekijöitä havaitsemaan riskejä. Lisäksi yhtiön pitäisi järjestää koulutusta varsinkin sellaisille henkilöille, joiden työnkuvaan liittyy väärinkäytösriskien hallintaa. Väärinkäytöstilanteen jälkiarvioinnissa on kolme osa-aluetta: läpikäynti, virheistä oppiminen ja tiedon levittäminen. (Samociuk ym. 2004, 133–135.)

Kuvion tarkoitus oli siis avata perusajatusta, miten yhtiössä väärinkäytöksiä hallitaan. Esimerkit olivat pääsääntöisesti ison yhtiön toiminnan kannalta merkittäviä, mutta ne on muunneltavissa myös asunto-osakeyhtiöön. (Samociuk ym. 2004, 136–137.)

Tilintarkastajan raportointi

Taloyhtiössä tilintarkastajan tehtävä on tarkistaa yhtiön hallinto, toimintakertomus, tilinpäätös ja kirjanpito. Nämä tiedot on annettava tarkastajalle vähintään kuukausi ennen yhtiökokousta. Tilintarkastajan velvollisuus on antaa aineisto kahta viikkoa ennen yhtiökokousta. Tilintarkastuksen lopputuloksena on tilintarkastuskertomus, joka voi olla:

- Puhdas kertomus eli vakiomuotoinen tilintarkastuskertomus.
- Lisäksi mukautettuja kertomuksia on: kielteinen ja varauman sisältävä.

(L 1141/2015 3:5)

Tilintarkastuskertomuksen on sisällettävä seuraavat asiat:

- Oikean ja riittävän tiedon antaminen yhteisön tai säätiön taloudellisesta asemasta ja toiminnan tuloksesta. Lisäksi onko tilinpäätöksessä noudatettu tilinpäätössäännöksiä.
- Tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa ei ole ristiriitoja.

(L 1141/2015 3:5)

Jos tilintarkastaja huomaa tarkastaessaan yhtiötä, että hallituksen jäsen, puheenjohtaja, varapuheenjohtaja, isännöitsijä on syyllistynyt seuraaviin toimiin:

- Teko tai laiminlyönti, josta seuraa tai saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus.
- Rikkoo asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä. Lisäksi tehdyt sopimukset esimerkiksi isännöitsijän ja taloyhtiön välillä eivät ole toteutuneet.

(L 1141/2015 3:5)

Tilintarkastuslain (L 1141/2015 3:5) mukaan tällöin tilintarkastaja on velvollinen ilmoittamaan asiasta tilintarkastuskertomuksessa, tilintarkastuspöytäkirjassa tai muistiossa rikkeen vakavuudesta riippuen.

Jos tilintarkastaja epäilee tai on perusteltu syy epäillä säädösten vastaisuutta, on tilintarkastajan ilmoitettava siitä tarkastettavalle yhteisölle ja pyytää tutkimaan sekä toteuttamaan asianmukaiset korjaukset (Regulation (EU) No 537/2014 of the European Parliament and of the Council 2014).

Esimerkkejä isännöinnin väärinkäytöksistä

Tilintarkastajan tulee huomioida tarkastusta suorittaessaan, että asunto-osakeyhtiöissä on suurella todennäköisyydellä vaarallisia työyhdistelmiä. Vaarallisilla työyhdistelmillä tarkoitetaan sitä, että jollekin henkilölle on kasautunut suuri määrä toisiinsa liittyneitä toimintoja. Esimerkiksi isännöitsijällä voi taloyhtiössä kasautua kaikki tai lähes kaikki seuraavista tehtävistä: valvonta tehtävät, laskujen hyväksyminen, laskujen maksu, vuokrakirjanpito, juokseva kirjanpito, palkkojen laskeminen, tilinpäätöksen tekeminen ja hallinnon valmistelu. Hallinnon valmistelulla tarkoitetaan hallituksen- ja yhtiökokouksen valmistelua ja pöytäkirjojen laatimista. (Korkeamäki 2008, 109.)

Tripathin (2008, 61) mukaan media on kiinnostunut tilintarkastuksen ”kauhutarinoista. Media kokee, että tilintarkastuksissa havaituilla väärinkäytöksillä on korkea näkyvyys arvo. Kirjoittajan mukaan tilintarkastusyhteisön on tärkeä miettiä julkisuudessa annettuja lausuntoja ja miettiä miten media voidaan strategisen viestinnän avulla ohjata pois tilintarkastuksen kauhutarinoista. Tämä on tärkeää, koska tilintarkastuksesta ei pitäisi antaa negatiivista kuvaa mediassa. (Mts. 61.)

Seuraavaksi esitellään kaksi erillistä tapausta esimerkkinä siitä, minkälaisia väärinkäytöksiä asunto-osakeyhtiöissä on tehty.

Ensimmäisessä esimerkissä isännöitsijä oli kavaltanut kahdelta asunto-osakeyhtiöltä varallisuutta; toiselta 23 450 euroa ja toiselta 7 450 euroa. Hänellä oli ollut nimenkirjoitus- ja tilinkäyttöoikeus molemmissa taloyhtiössä. Tapahtumassa isännöitsijä oli käyttänyt kolmea eri väärennettyä laskua. Nämä laskut hän oli antanut oman yrityksensä kirjanpitäjälle, joka oli vienyt laskut kirjanpitoon sinänsä oikein ja maksanut itse taloyhtiön pankkitileiltä maksut. Isännöitsijä oli sinänsä myöntänyt näin käyneen, mutta kertoi toimineensa erehdyksessään. Käräjäoikeus ei uskonut asiaa ja hänet tuomittiin siitä mistä syytettiin. Tarkemmin sanottuna laskut oli siirretty tuloslaskelman kautta taseen myyntisaamisiin, josta ne lopulta huomattiin. Tuomiona teosta isännöitsijä sai korvattavakseen kaikki kavalletut summat korkolain mukaan ja lisäksi hän sai kahdeksan kuukauden ehdollisen vankeusrangaistuksen. (Taloyhtiöiden tileiltä rahoja anastanut isännöitsijä tuomittiin vankeusrangaistukseen 2016.)

Toisessa esimerkissä isännöitsijä toimi eri asunto-osakeyhtiössä ja tapahtumat tapahtuivat vuosien 2006-2012 aikana. Yhdestä yhtiöstä isännöitsijä nosti 83 000 euroa usean vuoden aikana ja toisesta 15 000 euroa omien menojensa kattamiseen. Kolmannessa asunto-osakeyhtiössä isännöitsijä oli väärentänyt hallituksen ja yhtiökouksen pöytäkirjoja. Pöytäkirjojen väärentämisellä pyrittiin lainan nostamiseen asunto-osakeyhtiön nimissä. Käräjäoikeus totesi, että pöytäkirjoja on pidettävä todistusarvoltaan erityisen suurena. Tämä johtuu siitä, että pöytäkirjat ovat yleisin tapaus nostaa lainaa asunto-osakeyhtiössä ja ne ovat vaikea todistaa väärennöksiksi. Tuomiossa todetaan isännöitsijän tavoitelleen yli 600 000 euron taloudellista hyötyä. Isännöitsijä on ilmoittanut rikolliselle toimelleen syyksi noin 40 000 euron vahingon korvaaminen asunto-osakeyhtiölle, josta hän oli vastuullinen. Käräjäoikeus tuomitsi isännöitsijän 3 vuoden vankeusrangaistukseen ja korvaamaan asunto-osakeyhtiöille ja pankille yhteensä noin 350 000 euroa. (Takala 2016.)

6 Tutkimuksen toteutus ja tutkimustulokset

Tutkimus toteutettiin teemahaastattelulla 28.9.2016. Haastateltavana toimi kolme tilintarkastajaa. Tilintarkastajien työkokemus vaihteli 5-10 vuoden välillä. Tilintarkastus on lakisääteistä ja jokainen haastateltava on suorittanut tilintarkastajan tutkinnon. Koulutukseltaan he ovat kauppatieteen maistereita tai tradenomeja. Korkeakoulututkinnon lisäksi tutkimukseen osallistuneet ovat opinnoissaan suuntautuneet taloushallintoon.

6.1 Tutkimuksen toteutus

Teemahaastattelussa käytetty teemarunko löytyy liitteenä. (Ks. liite 2.) Tämän työn ilmiö on isännöinnin väärinkäytökset tilintarkastajan näkökulmasta ja haastattelurunko lähetettiin haastateltaville etukäteen tutustuttavaksi. Lisäksi haastattelutilanteessa runko oli haastateltavien nähtävissä. Tämä helpotti huomattavasti aiheen vaativuuden huomioon ottaen vastausten antamista, koska suurimalle osalle ihmisistä on helpompi prosessoida asiaa, jos sen näkee. Teemahaastatteluajat sovittiin sähköpostin välityksellä jokaisen haastateltavan kanssa erikseen ja haastattelut toteutettiin peräkkäin. Haastattelupaikkana toimi henkilöiden työpaikka, jolloin haastattelutilanteesta saatiin mahdollisimman luonteva.

Teemahaastattelut nauhoitettiin älypuhelimien sanelimella. Tämän jälkeen haastattelut litteroitiin sanatarkasti ja litteroinneista etsittiin teemoja mitä sieltä nousi esiin. Haastattelut on koottu teemoittelemalla ne tutkimuskysymysten mukaan. Teemahaastatteluiden luotettavuutta lisättiin hyväksyttämällä ne haastatteluun osallistuneilla henkilöillä. Haastateltavat suhtautuivat haastatteluun hyvin ja vastaukset olivat kattavia. Haastattelusta nousi esille jatkotutkimusmahdollisuuksia, joita käsitellään tarkemmin luvussa seitsemän.

6.2 Kuinka asunto-osakeyhtiön hallinto toimii

Haastatellut kertoivat yhtenäisesti siitä, miten asunto-osakeyhtiön hallinto tulisi järjestää. Yhtiökokous, joka koostuu osakkaista, valitsee asunto-osakeyhtiölle hallituksen. Hallitukseen voidaan valita asunto-osakeyhtiön osakkaiden ulkopuolelta jäseniä, mutta varsinkin Keski-Suomessa se on harvinaista. Asunto-osakeyhtiön hallitus valitaan määräenemmistö periaatteella. Haastateltavat ovat tehneet huomion, että asunto-osakeyhtiön hallitukseen ei useinkaan ole liikaa halukkaita. Tarvittaessa hallituksen jäsenistä suoritetaan äänestys osakkaiden kesken.

Yhtiökokouksessa valitaan myös asunto-osakeyhtiölle tilintarkastaja. Haastateltavien mukaan kaikissa asunto-osakeyhtiöissä ei ole tilintarkastajaa. Tämä johtuu siitä, että tilintarkastusrajat tai yhtiöjärjestys ei siitä määrää. Haastateltavien mukaan asunto-osakeyhtiön tilintarkastusrajat ovat muuten samat kuin osakeyhtiöllä sillä lisäyksellä, että jos asunto-osakeyhtiössä on yli 30 huoneistoa, täytyy siihen tilintarkastaja valita. Haastatellut muistuttivat myös siitä, että jos ei valita tilintarkastusyhteisöä täytyy tilintarkastajalle valita varatilintarkastaja.

Haastateltujen mukaan, kun yhtiökokouksessa on saatu hallitus valittua, tulee hallituksen kokoontua järjestäytymiskokoukseen. Järjestäytymiskokouksessa hallitus valitsee keskuudestaan hallituksen puheenjohtajan. Asunto-osakeyhtiön hallituksen tehtävä on järjestää taloyhtiön hallinto ja varainhoito sille tasolle, että se vastaa lakia ja ohjeistuksia. Haastateltava kertoi, että hallitus päättää isännöitsijän palkkaamisesta ja erottamisesta.

Haastateltava totesi myös, että hallituksen olisi hyvä myös kokoontua hyväksymään asunto-osakeyhtiön tilinpäätös. Haastateltava kertoi, että tämä ei ole pakollista kirjanpitolautakunnan ohjeen mukaan, mutta usein tämä kokous pidetään. Syynä tähän on se, että asunto-osakeyhtiölle täytyy myös valmistella seuraavan tilikauden budjetti ja lisäksi yhtiökokouksessa esitettävistä asioista on hyvä keskustella kokouksessa.

Hallinnosta keskusteltaessa jokaiselta haastateltavalta nousi esille yksi tärkeä asia – hankkeiden kilpailutus. Hankkeet koettiin haasteelliseksi asunto-osakeyhtiöissä,

joissa ei välttämättä ole hallituksen jäsenillä riittävää ammattitaitoa hankkeen kilpailutuksen läpiviemiseen. Haastattelujen pohjalta nousi tieto siitä, että virheellinen tai puutteellinen kilpailutus on tilintarkastajan työssä vastaan tuleva ongelma.

Haastateltavat kertoivat mallin, minkä mukaan toimimalla kilpailutuksen ongelmat olisi ratkaistavissa. Kilpailutusprosessi olisi laajassa saneerauksessa seuraavanlainen:

- Ylimääräinen yhtiökokous antaa hallitukselle luvan aloittaa kilpailutuksen.
- Hallitus pyytää tarjouksia rakennuttajakonsulteista.
- Hallitus valitsee rakennuttajakonsultin.
- Rakennuttajakonsultti pyytää tarjouksia esimerkiksi LVIS-saneerauksesta.
- Hallitus valitsee kaksi parasta tarjousta.
- Ylimääräinen yhtiökokous tekee päätöksen projektin tekijästä ja milloin projekti aloitetaan.

Asunto-osakeyhtiön hallintoon liittyy myös kirjanpidon tilinpäätöksen tekeminen.

Haastateltavat kertoivat, että suurilla isännöintitoimistolla on omat kirjanpitäjänsä ja pienillä toimijoilla on yleensä yhteistyökirjanpitäjä. Haastateltavat eivät myöskään poissulje sitäkään vaihtoehtoa, että isännöitsijä tekee itse kirjanpitäjän, mutta se on nykyään harvinaista.

Haastateltujen mukaan tärkeä osa asunto-osakeyhtiön tarkastusprosessia on tarkastaa toimintakertomuksen oikeellisuus. Haastateltavat kertoivat, että toimintakertomuksen laatimisen vastuu on lain mukaan hallituksella, mutta usein isännöitsijä laatii sen ja hallitus hyväksyy. Haastateltava totesi, että totta kai hallituksellakin on roolinsa toimintakertomuksen laatimisessa. Hallitus saa ja sen on myös hyvä vaikuttaa toimintakertomuksen sisältöön, mutta käytännössä isännöitsijä kirjoittaa sen puhtaaksi.

6.3 Minkälaisia väärinkäytöksiä asunto-osakeyhtiöissä voi tapahtua

Tämän luvun tarkoitus on kertoa, minkälaisiin väärinkäytöksiin tilintarkastuksessa on törmätty tai minkälaisiin väärinkäytöksiin voitaisiin törmätä. Tilintarkastajia sitoo sällassapitovelvollisuus ja tässä luvussa asiat on ilmaistu neutraalisti, jotta tuloksia ei voida johtaa väärinkäyttöön mikä olisi voinut tapahtua.

Haastateltavat kertoivat, että he eivät itse ole kohdanneet asunto-osakeyhtiöiden tarkastuksen yhteydessä väärinkäytöksiä, mutta väärinkäytösepäilyjä on ollut. Haastateltavat kertovat minkälaisia väärinkäytöksiä on mahdollista tehdä ja minkälaisista väärinkäytöksistä he ovat kuulleet. Haastateltavat jakoivat väärinkäytökset hallituksen väärinkäytöksiin ja isännöitsijän väärinkäytöksiin. Haastatteluista nousi esille, että väärinkäytöksiä voi olla hallinnollisia tai kirjanpitoon johdettuja.

Haastateltavat kuvailivat hallinnollisia väärinkäytöksiä tilanteeksi, jossa asunto-osakeyhtiön hallintoa on johdettu väärin tai luottamusasemaa on väärinkäytetty. Haastateltavien mukaan isännöitsijä on taloyhtiön toimitusjohtaja, jonka tehtävä on päivittäisten asioiden hoito. Isännöitsijällä on mahdollisuus toimia hallituksen tietämättä esimerkiksi kilpailutuksiin liittyvissä asioissa.

Kilpailutus nousi esille kaikilla haastatteluun osallistuneiden kohdalla. Haastateltavat kertoivat kilpailutuksen dokumentoinnissa havaittuja ongelmia. Kilpailutus on voitu tehdä pöytäkirjojen ulkopuolella ja jos kyseessä olisi tapaus, jossa hallitus ei ole valppaana. Tällöin isännöitsijä voisi tuoda omia kontaktejaan kilpailutuksen ohi. Yksi haastateltava totesi näissä tapahtuvan kevyttä väärinkäytöstä. Haastateltava kertoi kuitenkin myös, että tämä ei välttämättä ole asunto-osakeyhtiön vahinko, koska usein hinta on merkittävä tekijä hankkeessa. Haastateltavan mukaan tämä voi kuitenkin olla ”moraalinen väärinkäytös”.

Haastateltavat kuitenkin totesivat, että tilintarkastajan tehtävä ei ole ottaa kantaa hankkeen järkevyyteen ja sillä ei ole vaikutusta tilintarkastusta suorittaessa. Tilintarkastuksen tarkoitus on varmistaa, että asiat on tehty lakien, ohjeistuksien ja standardien mukaan. Tilintarkastus on siis laillisuusvalvontaa – ei ”järkevyyvalvontaa”.

Haastateltavat kertoivat toimintakertomuksessa tapahtuvan virheitä, mutta myös väärinkäytösepäilyjä nousee ajoittain esiin. Toimintakertomuksessa tapahtuvia väärinkäytöksiä voisi haastateltavien mukaan olla tyypillisesti tuleviin remonteihin liittyviä. Joku hallituksen jäsen on myymässä asuntoaan ja kaunistellaan tulevia remontteja ja näin johdetaan harhaan osakkaita ja mahdollisia tulevia osakkaita. Haastateltavien mukaan tämä voisi johtaa hallituksen ja isännöitsijän vahingonkorvausvelvollisuuteen, jos pystytään todistamaan tahallinen toiminta.

Suurin väärinkäytös mitä haastateltavien mukaan voisi tapahtua:

”Isännöitsijä vääristelee sopivasti pöytäkirjoja ja valtakirjoja. Menee pankkiin ja ottaa ison lainan asunto-osakeyhtiön nimissä. Vie rahat ja lähtee ulkomaille karkuun.”

Haastateltujen mukaan tällainen skenaario paljastuisi kyllä nopeasti, mutta olisi vaikea hankkia rahoja takaisin ja saada isännöitsijä vastaamaan teostaan. Prosessi olisi pitkä ja siitä voisi kehittyä asunto-osakeyhtiölle vaikeuksia.

Kaikki haastateltavat nostivat esille väärinkäytösten ennaltaehkäisyn tärkeyden. Kuten jo todettiin haastatellut eivät olleet itse kohdanneet konkreettisia väärinkäytöksiä ja haastatellut uskoivat tämän johtuvan siitä, että tilintarkastus on usein jätetty pois yrityksistä missä väärinkäytös tapahtuu. Kuten haastateltava totesi:

”On väärinkäytöksen tekijän tyhmyyttä suorittaa tilintarkastusta, jos väärinkäytös ollaan tekemässä.”

Kun haastatteluissa käsiteltiin kirjanpitoa, haastateltavat totesivat mahdollisuuksiksi kirjanpidon vääristelyn ja aiheettomien laskujen maksattaminen. Haastatellut kertoivat asunto-osakeyhtiössä kirjanpidossa tapahtuvan virheellisyyksiä mitkä aluksi voidaan tulkita väärinkäytökseksi. Haastateltava kertoi hoitovastikkeiden perimiseen liittyvistä ongelmista, joita silloin tällöin esiintyy. Hoitovastike on saatettu unohtaa periä joltakin osakkaalta, joka helposti tulkitaan väärinkäytökseksi. Usein kuitenkin paljastuu, että kyseessä on virhe, mutta haastateltavan mukaan asia muuttuu väärinkäytökseksi, jos se on tahallista tai sitä ei korjata. Tästä tapahtumasta voisi tulla väärinkäytös myös, jos isännöitsijä ohjaisi vastikerahoja omalle tililleen.

Muita tapoja, mitä haastatteluista nousi esille, oli laskujen väärentäminen ja ”tupla-laskutus”. Laskujen väärentäminen tapahtuu kaikessa yksinkertaisuudessaan niin, että isännöitsijä lisää yhtiön kirjanpitoon kuvitteellisia laskuja. Haastateltavan mukaan tilintarkastajan saattaa olla vaikea havaita tällaista, koska tilintarkastaja ei välttämättä tiedä kaikista pienemmistä remonteista mitä asunto-osakeyhtiössä on tehty. Lisäksi haastateltu koki ongelmalliseksi, jos hallitus ei ole itsekään tietoinen mitä asunto-osakeyhtiössä tapahtuu.

Lisäksi haastateltavat kokivat, että isännöitsijällä on mahdollisuus laskuttaa omista tehdyistä töistään moneen kertaan. Haastateltujen mukaan hallitus ei aina ole perillä isännöitsijän toimenpiteistä ja silloin isännöitsijä voi toimia edellä mainitulla tavalla. Haastateltavat kertoivat tällaista tapahtuvan, mutta usein kyseessä on inhimillinen virhe, mikä korjataan asian tullessa ilmi.

Yksi haastateltava kertoi myös vaarallisista työyhdistelmistä, mitä asunto-osakeyhtiöissä löytyy. Haastateltavan mukaan pienissä isännöitsijätoimistoissa työtehtävät kasaantuvat yhdelle työntekijälle ja haastatellun sanoin pahimmassa tilanteessa:

”Sama ihminen tilaa työn, valvoo työn, hyväksyy työn ja maksaa laskun.”

Haastateltu totesi, että pienissä isännöitsijätoimistoissa kyseisen työnkuvan ehkäiseminen saattaa olla vaikeaa, koska enempää henkilökuntaa ei ole mahdollista palkata. Haastateltava korostikin, että hallitusten tulisi suorittaa sisäistä valvontaa ja esimerkiksi hallituksen puheenjohtajan olisi hyvä hyväksyä kaikki laskut.

Toinen haastateltava totesi:

”Silloin kun hallitus ei ole ollut perillä taloyhtiön talouden hoitamisesta ja siitä mitä isännöitsijä tekee, niin silloin yleensä niitä väärinkäytöksiä tulee.”

Haastateltavat korostivat, että hallituksen olisi hyvä tehdä kontrollointia ja edes kevyttä sisäistä valvontaa. Tätä voisi olla esimerkiksi se, että hallitus pyytää säännöllisin väliajoin kirjanpidon, tiliotteen ja ostolaskut nähtäville.

Haastateltavien kanssa keskusteltiin myös jääviystilanteista. Kysyttäessä haastateltavilta jäävävätkö hallituksen jäsenet hyvin itsensä päätöksenteon koskiessa heitä vastaukseksi saatiin:

”Mielestäni hallituksen jäsenet jäävävät itsensä hyvin ulos päätöksenteosta, mikä kohdistuu jäseneen.”

Haastateltava totesi tilanteeseen, kun hallituksen jäsen ei itseään jäävää:

”Jos kaikki ovat kuitenkin allekirjoittaneet pöytäkirjan toimii tämä indikaattorina tilintarkastajalle keskittyä tarkemmin hallinnon tarkastamiseen.”

Kysyttäessä tilintarkastajan vastuusta väärinkäytötapauksissa haastateltava kertoi, että luultavasti ensin tiedusteltaisiin miksi tilintarkastaja ei ole asiaa huomannut. Sen jälkeen punnitaan, onko asiaa ollut mahdollista edes havaita normaalien tilintarkastuskeinojen perusteella. Haastateltava kertoi, että luultavasti asian ratkaisi tuomioistuimissa missä asiaa käsiteltäisiin. Haastateltavat eivät osanneet kertoa asiaan yksityiskohtaista ratkaisua.

6.4 Kuinka mahdollisiin väärinkäytöksiin tulisi reagoida ja miten yleisiä ne ovat

Haastateltavat kertoivat, että kenelläkään ei ole omakohtaista kokemusta konkreettisesti väärinkäytöksessä. Haastateltavat korostivat sitä, että isännöitsijöiden tekemät väärinkäytökset ovat harvinaisia. Haastateltavat totesivat normaaleilla tilintarkastusmetodeilla olevan hyvät mahdollisuudet paljastaa väärinkäytöksiä. Haastateltavat kertoivat esimerkkejä, miten he tilintarkastusta suorittavat ja nostivat esiin hyviä tapoja asioiden varmistamiseen.

Hallinnon tarkastamisessa haastateltava kertoo vertailevansa toimintakertomuksessa mainittuja asioita hallituksen ja yhtiökokouksen pöytäkirjoihin. Pöytäkirjoilta tilintarkastaja pystyy löytämään päätökset mitkä liittyvät asunto-osakeyhtiössä tehtyihin re-

montteihin ja hankkeisiin. Parhaimmassa tapauksessa myös kilpailutus on tehty pöytäkirjalla. Toimintakertomuksen lukuosat on helppo tarkistaa vertailemalla niitä tilinpäätöstietojen kanssa.

Vastikkeiden oikeellisuudesta varmistuttaessa haastateltavat kertovat käyttävänsä laskentakaavoja ja selvittämällä yhtiökokouksessa päätetyt vastikemäärät. Haastateltava kertoi esimerkin, miten neliöperusteinen hoitovastike saadaan laskettua auki:

*”Taloyhtiön huoneistoneliöt * vastikkeen suuruus/neliö * maksetut kuukaudet.*

Tästä saatua lukua verrataan tuloslaskelmalta löytyvään vastiketuottoon. Jos luvut täsmäävät vastikeperintä on toteutettu oikein ja siinä ei ole virheellisyyttä. Haastateltavan mukaan tämä on merkittävä asia varmistuessa osakkaiden yhdenmukaista kohtelua.

Haastateltavien mukaan pääkirjaselailu on tärkeä analyttinen toimenpide. Pääkirjaselailussa siis katsotaan tilikohtaisesta luettelosta kirjanpidon tapahtumia ja niitä verrataan tositteisiin. Lopuksi oleellisimpia tapahtumia verrataan vielä tiliotteelle. Haastateltavan mukaan säännölliset, esimerkiksi sähkömaksu, kiinteistöhoito maksu, isännöintimaksut ja jätehuoltomaksut ovat tärkeitä käydä läpi pääkirjaselailun yhteydessä.

Haastateltava totesi, että asunto-osakeyhtiöistä löytyy huonoa asioiden hoitamista ja tilinpäätöksistä löytyy isojakin virheitä. Nämä eivät ole itsessään väärinkäytöksiä, mutta yhtiön näkökulmasta toiminta on epäedullista. Haastateltavat kertoivat, että pääsääntöisesti hallitukset toimivat hyvin, mutta joukosta löytyy myös hallituksia jotka eivät ole kiinnostuneita hallitustyöskentelystä. Haastatteluun osallistuneet toivatkin että:

”Hallituksen jäsenet eivät välttämättä edes ymmärrä, kuinka iso vastuu hallituksella on.”

Haastateltavat kertoivat yleisesti asunto-osakeyhtiöihin liittyvistä raportointi tavoista ja siitä, miten väärinkäytöksiin puututtaisiin tilintarkastusraportoinnin keinoilla.

Haastattelujen perusteella yleisesti asunto-osakeyhtiöihin annetaan puhdas eli vakio-
muotoinen tilintarkastuskertomus. Usein toiminta on hyvin hoidettu ja oleellisia vir-
heellisyyksiä ei löydy.

Virheellisyyksiä löydettyä ne pyritään korjaamaan tilinpäätökseen. Jos virheelli-
syyys liittyy hallinnon väärinkäyttöön, niin annetaan huomautus tilintarkastuskerto-
muksessa. Tämä on tehokas keino siinä mielessä, että tilintarkastuskertomus käsitel-
lään yhtiökokouksessa ja siellä hallituksen ulkopuolella olevat henkilöt näkevät sen.
Haastateltujen mukaan isännöitsijän väärinkäytösepäilytapauksessa hallitukselle an-
netaan tilintarkastuskertomuksen lisäksi tilintarkastuspöytäkirja. Hallituksen tulee kä-
sitellä tilintarkastuspöytäkirja viipymättä hallituksen kokouksessa, jossa se saa tiedon
siitä mikä toiminnassa on ollut virheellistä. Tämän lisäksi haastateltava soittaisi esi-
merkiksi hallituksen puheenjohtajalle ja kertoisi asiasta tarkemmin. Tilintarkastajan
muistio ei haastateltavien mukaan ole tehokas raportointikeino väärinkäytöstilan-
teessa. Haastateltavan mukaan muistio ei ole riittävän virallinen raportointikeino
vaan se on liian pehmeä ja hukkuu helposti muuhun aineistoon.

Osa haastateltavista pohti, pitääkö tilintarkastajan ilmoittaa väärinkäytös epäilyksistä
poliisille? Haastateltavat kertoivat, että tilintarkastajalla on velvollisuus ilmoittaa vi-
ranomaisille vain rahanpesuilmoitus, joka on asunto-osakeyhtiöissä teoriassa mahdo-
ton ajatus. Haastateltavat kertoivat tilintarkastajan velvollisuudeksi auttaa viran-
omaisia tutkinnassa silloin, kun viranomaiset sitä pyytävät. Tilintarkastajan täytyy
luovuttaa aineistonsa ja tarvittaessa todistaa oikeudessa väärinkäytöstilanteessa.
Haastateltavat pohtivat tilannetta, missä hallitus ja isännöitsijä puhaltava ”yhteen hii-
leen”. Haastateltava kertoi, että tässä tapauksessa tilintarkastajan tulisi ilmoittaa asi-
asta yhtiökokoukselle, jolloin hallituksen ulkopuoliset osakkaat saisivat asian tie-
toonsa.

Yhteenvetona haastatteluista jäi keskeisimmäksi asiaksi se, että isännöitsijän väärin-
käytökset ovat harvinaisia ja tilintarkastajalla on hyvät keinot havaita väärinkäytöksiä
normaaleilla tilintarkastustoimilla.

7 Johtopäätökset

Tutkimuksen tarkoituksena oli tutkia isännöitsijän väärinkäytöksiä asunto-osakeyhtiössä. Tutkimuksella haettiin ratkaisua siihen, mitä mahdollisuuksia isännöitsijällä olisi tehdä väärinkäytös. Lisäksi tarkoituksena oli selvittää, kuinka asunto-osakeyhtiön hallinto toimii ja mikä sen tehtävä on asunto-osakeyhtiön toiminnan harjoittamisen kannalta.

Tarkoituksena oli myös oppia tunnistamaan väärinkäytösmahdollisuuksia ja pystyä kehittämään keino hallita niitä. Tutkimuksesta nousi esille myös uusi teema, miten kilpailutus asunto-osakeyhtiössä tulisi suorittaa, jotta siihen ei kohdistuisi väärinkäytösriskiä.

Tämän tutkimuksen tutkimusongelmaksi oli määritelty: ***”Miten tilintarkastaja voi havaita isännöitsijän tai kirjanpitäjän väärinkäytöksiä asunto-osakeyhtiössä?”***

Tutkimusongelman avuksi oli laadittu kolme tutkimus kysymystä:

- Miten asunto-osakeyhtiön hallinto toimii?
- Minkälaisia väärinkäytöksiä voi olla?
- Kuinka mahdollisiin väärinkäytöksiin tulisi reagoida ja kuinka yleisiä ne ovat?

Miten asunto-osakeyhtiön hallinto toimii?

Tutkimustulosten perusteella asunto-osakeyhtiön hallitus toimii seuraavalla tavalla: osakkaat valitsevat yhtiökokouksesta joukostaan hallituksen. Hallitus valitaan määräenemmistö periaatteella, jos hallitukseen haluavia on enemmän kuin hallituspaikkoja on. Hallituksen tehtävä on hoitaa taloyhtiön asioita ja palkata asunto-osakeyhtiölle isännöitsijä, jos taloyhtiön asianhoito sitä vaatii. Lisäksi taloyhtiön hallituksen tehtävänä on kohdella jokaista osakasta tasa-arvoisesti ja järjestää taloyhtiön taloudenhoito riittävälle tasolle. Isännöitsijä on taloyhtiön toimitusjohtaja, jonka tarkoitus on hoitaa asunto-osakeyhtiön päivittäiset asiat ja usein vastata kirjanpidosta.

Yhtiökokouksessa asunto-osakeyhtiölle valitaan tilintarkastaja, jos tilintarkastuksen rajat täyttyvät tai jos asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys sitä vaatii. Lisäksi jos yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista 1/3 vaatii sitä, tai henkilö joka omistaa yksin 1/10 osakkeista vaatii tilintarkastusta. Tutkimustulosten perusteella hallitus yleensä esittää tilintarkastajaa tehtävään.

Tutkimustuloksista nousi esille asia, miten asunto-osakeyhtiön hallitus työskentelee. Hallitus kokoontuu yleensä vähintään kaksi kertaa toimikautensa aikana. Ensimmäinen hallituksen kokous yhtiökokouksen jälkeen on yleensä niin sanottu järjestäytymiskokous, jossa hallitus valitsee keskuudestaan hallituksen puheenjohtajan. Toisessa kokouksessa käsitellään tilinpäätös ja talousarvio ja mietitään asunto-osakeyhtiön kannalta merkittäviä asioita, joita pitäisi yhtiökokouksessa käsitellä.

Tutkimustulosten pohjalta nousi esiin teema, joka liittyi asunto-osakeyhtiöiden isojen hankkeiden kilpailutukseen. Isoja ja mittavia hankkeita voi olla esimerkiksi putkiremontti eli LVIS (lämpö, vesi, ilmanvaihto ja sähkö) remontti ja julkisivuremontti. Näiden kilpailutuksen täytyisi olla johdonmukaista ja avointa, jotta voidaan sulkea pois ajatus väärinkäytösten tekemisestä. Tutkimustulosten pohjalta nousi esiin prosessi, jonka olen mallintanut tutkimustulosten liitteeksi. (Ks. Liite 2.)

Tässä luettelossa kuvataan esimerkiksi linjasaneerauksen kilpailutusprosessi:

- Yhtiökokouksessa käsitellään PTS- (pitkän tähtäimen suunnitelmaa) suunnitelma. Eli asunto-osakeyhtiölle pitää olla tehtynä pitkän tähtäimen suunnitelma, jotta asunto-osakeyhtiön nykytila tulisi selville ja siitä voi selvittää onko asunto-osakeyhtiöön tulossa remontteja.
- PTS- suunnitelmassa todetaan, että asunto-osakeyhtiössä tulisi teettää kuntotutkimus putkien osalta.
- Yhtiökokous myöntää hallitukselle luvan teettää kuntotutkimus.
- Jos kuntotutkimuksesta ei löydy ongelmia putkistossa tiedustellaan kuntotutkimuksen toteuttajalta millaisella aikavälillä putkisto tulisi korjata.
- Jos taas kuntotutkimuksessa löytyy ongelma, täytyy ylimääräinen yhtiökokous kutsua koolle ja pyytää hallitukselle lupa aloittaa kilpailutus.

- Yhtiökokous on myöntänyt hallitukselle luvan aloittaa kilpailutus, joka aloitetaan usein kilpailuttamalla asunto-osakeyhtiölle rakennuttajakonsultti, jonka tehtävä on tuoda asunto-osakeyhtiölle tietotaitoa projektiin liittyvissä asioissa.
- Hallitus avaa tarjouskuoret hallituksen kokouksessa ja valitsee tarjousten perusteella parhaan vaihtoehdon.
- Tässä kohtaa hallitus lähettää osakkaille hallituksen info kirjeen, jonka tarkoitus on kertoa rakennuttajakonsultin valinnasta ja siitä, että yhtiökokous on tulossa.
- Rakennuttajakonsultti valtuutetaan pyytämään riittävä määrä tarjouksia asunto-osakeyhtiön putkiremontin osalta.
- Tarjoukset avataan hallituksen kokouksessa kootusti ja niistä valitaan kaksi parasta vaihtoehtoa.
- Hallitus kutsuu ylimääräisen yhtiökokouksen koolle päättämään rakennuttajan valinnasta ja projektin aloittamisesta.
- Hallitus kutsuu kahden parhaan tarjouksen edustajat yhtiökokoukseen kertomaan omasta työstään.
- Ylimääräisessä yhtiökokouksessa projektien edustajat kertovat omista töistään ja yhtiökokous valitsee parhaan vaihtoehdon. Lisäksi yhtiökokous antaa luvan putkiremontin aloittamiseen.

Tutkimustuloksista nousi esille teema, että kilpailutuksen dokumentaatio on puutteellista ja tämän prosessin (ks. liite. 1) olisi tarkoitus antaa hallitukselle työkalu, jolla kilpailutukset tehtäisiin oikein.

Minkälaisia väärinkäytöksiä voi olla?

Tutkimustulosten mukaan väärinkäytös määritellään tahalliseksi toimeksi, jonka tarkoituksena on tuottaa taloudellista tai muuta etua väärinkäytöksen tekijälle. Väärinkäytös siis edellyttää tahallisuutta, muussa tapauksessa väärinkäytösepäilyt muuttuvat virheiksi.

Tutkimustuloksista nousi esiin tietoa eri väärinkäytöksien mahdollisuuksista. Tutkimustulosten mukaan suurin osa väärinkäytöksistä liittyy hallintoon ja siellä on eniten mahdollisuuksia väärinkäytökseen. Tulosten perusteella väärinkäytökset voidaan jaotella lieviin, keskisuuriin ja suuriin väärinkäytöksiin.

Väärinkäytöksiä voi olla monenlaisia, mutta tutkimuksen mukaan yleisimpiä on kilpailutukseen kohdistuvat väärinkäytökset. Niin kuin aiemmin jo todettiin, dokumentaatio on puutteellista, joka luo mahdollisuuden suosimiseen kilpailutilanteessa. Esimerkiksi jos hallitus ei ole kiinnostunut kilpailutuksesta on isännöitsijällä mahdollisuus kilpailutuksen ohi valita esimerkiksi kaverin yritys projektin tekijäksi.

Tutkimustulosten mukaan suurin väärinkäytösskenaario, mitä asunto-osakeyhtiössä voisi tehdä on seuraavan lainen: isännöitsijä tekaisee valtakirjat lainan nostamista varten ja asunto-osakeyhtiöiden vakuusarvon ollessa hyvä lainaa hän pankista ison rahasumman kuvitteelliseen remonttiin.

Tutkimustuloksissa nousi esille teema liittyen toimintakertomuksen oikeellisuuteen. Toimintakertomuksen tarkoitushan on avata asunto-osakeyhtiön toimintaa ja sitä kautta kertoa osakkaille ja mahdollisille uusille osakkaille tietoa yhtiön menneestä ja tulevasta toiminnasta. Tutkimuksesta nousi esille, että välttämättä asunto-osakeyhtiöiden osakkailla ei ole riittävää ammattitaitoa tulkita tuloslaskelman ja taseen perusteella nykytilasta juuri mitään. Eli toimintakertomus on tässä tilanteessa ainoa dokumentti, minkä perusteella käsitys taloyhtiön tilasta luodaan. Esimerkiksi tilanteessa, jossa toimintakertomusta vääristelemällä saadaan hyötyä, on se kun joku hallituksen jäsen on myymässä asuntoaan ja sen takia toimintakertomukselle ei laiteta mainintaa putkiremontista. Tällaisessa tilanteessa vahingonkorvausvelvollisuus saattaa tulla myös hallituksen jäsenelle. Tutkimuksen mukaan toimintakertomuksen laatimisesta vastaa hallitus, mutta käytännössä isännöitsijä laatii sen. Hallitus ”siunaa” toimintakertomuksen allekirjoituksin.

Tutkimustulosten mukaan isännöitsijällä on mahdollisuus tehdä tekaistuja laskuja taloyhtiön nimiin. Eli esimerkiksi, jos isännöitsijä lisää taloyhtiöön 500 €:n laskun niin hallituksen on sitä vaikea edes havaita. Lisäksi jos hallitus ei itse ole hereillä niin he eivät ole tietoisia mitä taloyhtiössä tapahtuu. Silloin on vaikea todeta jonkun laskun olevan kuulumaton taloyhtiölle.

Vastikkeiden oikeellisuus nousi myös esille tutkimustuloksista ja siitä tapaus, jossa on tahallisesti jätetty perimättä vastiketta joltakin osakkaalta. Tutkimuksen mukaan tämä voi olla kuitenkin virhe ja se muuttuu väärinkäytökseksi siinä tilanteessa, kun se tehdään tahallisesti.

Kuinka mahdollisiin väärinkäyttöksiin tulisi reagoida ja kuinka yleisiä ne ovat?

Tutkimustuloksista nousi esille tilintarkastajan yleiset raportointitavat. Niitä ovat:

- Puhdas kertomus eli vakiomuotoinen tilintarkastuskertomus.
- Mukautettu kertomus eli ehdollinen- tai kielteinen lausunto.

Tämän lisäksi tilintarkastajalla on mahdollisuus raportoida tilintarkastuspöytäkirjalla ja muistiolla. Tilintarkastuspöytäkirja koettiin näistä kahdesta tulevan vain kyseeseen, koska se on hallituksen pakko käsitellä kokouksessaan. Tutkimustuloksista nousi esille teema: ”täytyykö tilintarkastajan ilmoittaa poliisille epäilyksistään?” Tähän tutkimustuloksista vastaus saatiin, että tilintarkastaja ei voi salassapitovelvollisuutensa perusteella ilmoittaa poliisille. Tilintarkastaja saa antaa tietoja poliisille tai muulle viranomaiselle, vain jos niitä pyydetään. Tutkimustuloksista käy myös ilmi, jos hallitus ja isännöitsijä toimivat yhteistyössä väärinkäytöksessä tehokkain tapa asiasta on ilmoittaa yhtiökokoukselle asiasta. Väärinkäytösepäilyissä tilintarkastajan tulee edetä varovaisesti, koska usein virheet aiheuttavat signaalin väärinkäytöksestä. Lähes aina epäily kuitenkin osoittautuu virheeksi.

Tutkimustulosten pohjalta nousi esille asia, että väärinkäytökset ovat erittäin harvinaisia. Tutkimukseen osallistuneiden kohdalta ei ollut vielä törmätty yhteenkään väärinkäytökseen mikä olisi edennyt epäilystä pidemmälle. Tutkimukseen osallistuneet ovat allekirjoittaneet yhteensä noin 2500 taloyhtiötä, jota voidaan pitää merkittävän otoksena. Johtopäätöksenä voisi tehdä, että ainakin Keski-Suomessa väärinkäytökset ovat asunto-osakeyhtiöissä harvinaisia. Tutkimustuloksista nousi esille kuitenkin myös se tosiseikka, että tilintarkastus ”tiputetaan” usein pois tilanteessa, jossa väärinkäytöstä oltaisiin suunnittelemassa. Tutkimustulosten mukaan ei ole järkevää antaa tilinpäätöstä ja kirjanpitoa tarkastettavaksi, jos väärinkäytös on tapahtunut.

Tutkimusongelman ratkaisu

Tutkimustulosten tarkoitus oli antaa vastaus tutkimusongelmaan:

”Miten tilintarkastaja voi havaita isännöitsijän tai kirjanpitäjän väärinkäytöksiä asunto-osakeyhtiössä”

Tutkimustuloksissa esille nousi monia tapoja havaita väärinkäytöksiä. Näitä on analyttiset toimenpiteet eli tutkitaan pöytäkirjoilla tehtyjä päätöksiä ja verrataan niitä kirjanpidon tapahtumiin. Lisäksi niin sanotulla pääkirjaselailulla, josta selviää kaikki kirjanpidon viennit kirjanpidon tilin mukaan. Pääkirjan viennit johdetaan laskuille ja tiliotteelle. Näin saadaan varmuus, että tositteet ovat oikeellisia. Lisäksi pankin tiliotetta verrataan taseeseen ja lainoista pyydetään pankin lainasaldon vahvistus. Vastikkeiden oikeellisuus verrataan yhtiökokouksessa tehdyn päätöksen perusteella tuloslaskelman vastiketuottoihin.

Tutkimustulosten mukaan jokainen väärinkäytösepäily on erilainen prosessi. Tämä johtuu siitä, että jokainen väärinkäytös on oma tapauksensa ja väärinkäytöksiä ei voi yleistää tai kategorioida.

Tutkimustulosten pohjalta löytyi ratkaisuja, miten väärinkäytöksiä voisi ehkäistä tehokkaammin. Näitä keinoja on vaarallisten työyhdistelmien ehkäiseminen, sisäinen valvonta ja isännöitsijän toimien kontrollointi.

Vaarallisten työyhdistelmien ehkäisemisestä tutkimustulosten perusteella voidaan todeta, että varsinkin pienissä isännöinti toimistoissa vastuu ja työtehtävät kasaantuvat yleensä vain yhdelle tai muutamalle työntekijälle. Pahimmassa tapauksessa yksi työntekijä tilaa tavaran, vastaanottaa tavaran, maksaa tavaran ja tekee vielä kirjanpidon. Joissakin tilanteissa on tietenkin mahdotonta ehkäistä vaarallisia työyhdistelmiä, koska yritys ei voi palkata enempää työntekijöitä. Tällöin sisäisen valvonnan toimiminen korostuu entisestään.

Sisäisellä valvonnalla tarkoitetaan tutkimustulosten mukaan sitä, että isännöitsijän toimia kontrolloidaan. Sisäistä valvontaa suorittaa asunto-osakeyhtiön hallitus. Tätä voi olla esimerkiksi säännöllisin väliajoin kirjanpidon ja ostolaskujen selailu. Hyväksi havaittu tapa on se, että hallituksen puheenjohtaja hyväksyy laskut. Tällä tavalla saadaan viestitettyä tietoa, että sisäinen valvonta on olemassa ja tehokasta. Sisäinen valvonnan tarkoitus on tietenkin valvoa yrityksen rahaliikennettä, mutta lisäksi tarkoitus on toimia omanlaisenaan ”pelotteena”, joka jo itsessään ehkäisee väärinkäytösten tapahtumista.

Tutkimustuloksissa viitataan isännöitsijän toimien kontrollointiin hallituksen ja tilintarkastajan valvonnan tehostamisella. Isännöinnin kontrollin tehostaminen voi olla sitä, että hallitus pysyy valppaana ja järjestää toimensa niin, että isännöitsijälle ei jää mahdollisuutta tehdä salaisesti väärinkäytöstä.

Tutkimustulosten perusteella voidaan todeta, että tilintarkastajalla on normaalien tilintarkastustoimien perusteella hyvät mahdollisuudet havainnoida väärinkäytöksiä. Väärinkäyttösepäilykset ovat yleisiä, mutta ne paljastuvat usein tahattomiksi virheiksi. Todelliset väärinkäytökset ovat siis harvinaisia. Tilintarkastajan olisi hyvä korostaa viestinnässään hallituksen tarvetta järjestää sisäinen valvonta niin, että se loisi uskottavan valvontakeinon ulospäin.

8 Pohdinta

Tutkimuksen tavoite oli tutkia isännöinnin väärinkäytöksiä asunto-osakeyhtiössä. Miten niitä voidaan tunnistaa, kuinka yleisiä ne ovat ja miten tilintarkastaja voi työssään niitä hallita. Tutkimuksen runko rakentui teoreettisesta viitekehyksestä ja haastattelujen tutkimustuloksista.

Kuten haastattelussa käsiteltiin asunto-osakkeen hallinnon järjestämistä, tukee asunto-osakeyhtiölaki hyvin tutkimustuloksia. Asunto-osakeyhtiölain (L 1599/2009, 6:1-37 §) mukaan asunto-osakeyhtiö rakentuu osakkaista, hallituksesta ja isännöitsijästä. Asunto-osakeyhtiön korkein päättävä asema on yhtiökokouksella, joka koostuu osakkaista ja osakkaiden edustajista. Haastattelussa todettiin asunto-osakeyhtiölakiin perustuen yhtiökokouksen valitsevan hallituksen ja isännöitsijän valitsee hallitus. Tutkimustulos on oikea ja se perustuu asunto-osakeyhtiölakiin.

Tilintarkastuslain (L 1141/2015, 622/2016) mukaan tilintarkastajan on raportoitava löydöksistään hallitukselle. Sen sisältö määritellään tilintarkastuslaissa. Tutkimuksessa haastateltavat pohtivat keinoja väärinkäytösten raportointiin. Tutkimustulosten mukaan vaihtoehtoina on hallinnon väärinkäytöksessä huomautus tilintarkastuskertomuksessa ja muussa tapauksessa tilintarkastuspöytäkirjan asunto-osakeyhtiön

hallitukselle. Tutkimustuloksia tukee tilintarkastuslaki, joka toteaa tilintarkastajan olemaan velvollinen raportoimaan, joko tilintarkastuspöytäkirjalla tai tilintarkastuskertomuksessaan olennaisen virheen tai hallinnollisten virheiden takia.

Tutkimustuloksien perusteella saadaan selville, että tilintarkastuksessa esiin saadut väärinkäytökset ovat äärimmäisen harvinaisia. Tutkimustuloksista esiin nousee tieto siitä, että väärinkäytöksen tapahtuessa tilintarkastaja on jo ”tiputettu” pois tilikaudelta.

Tutkimuksen pohjalta nousi esiin kysymys siitä, kuinka paljon isännöitsijälle on kertynyt vastuuta asunto-osakeyhtiön hallinnon toteuttamisessa. Jos ajatellaan isännöitsijän pahimmassa tapauksessa tekevän tilauksen, maksavan tilauksen, vastaanottavan tilauksen ja tekevän kirjanpidon, voidaan pohtia syntyneen erityinen vaarallinen työyhdistelmä. Vaarallisella työyhdistelmällä tarkoitetaan Ahokkaan (2012, 8) mukaan sitä, että jollakin työntekijällä tai hallinnon jäsenellä on liikaa toisiinsa liittyviä prosesseja käytössään.

Pohtiessa asunto-osakeyhtiön sisäisiä kontrolleja tutkimuksen pohjalta nousee esiin ajatus, miten asunto-osakeyhtiöt voivat antaa isännöitsijälle rajattomat mahdollisuudet toimia kenenkään tietämättä. Totta kai lähtökohta isännöitsijän ja hallituksen välillä on luottamus, mutta on tärkeä arvioida voiko ”tilaisuus tehdä varkaan”. Asunto-osakeyhtiössä hallitus ja isännöitsijä ei välttämättä ole aktiivisessa vuorovaikutuksessa ja isännöitsijä saa toimia pitkiäkin aikoja hallituksen tietämättä. Tämä mahdollistaa isännöitsijälle mahdollisuuksia peitellä tehokkaasti jälkiään. Lisäksi asunto-osakeyhtiön hallituksen olisi tärkeä pohtia Samociukin (2004, 44) luomaa kokonaisvaltaisen väärinkäytöksen hallintastrategiaa. Tämän prosessoinnin avulla asunto-osakeyhtiö voisi jokaisella hetkellä tunnistaa oman yhtiönsä ”kompastuskivet” ja luoda oman keinonsa väärinkäytösten estämiseen (mts. 44).

Kuten jo tutkimustuloksissa ja johtopäätöksissä pohdittu keino sisäisen valvonnan kehittämiseen asunto-osakeyhtiössä on mielestäni hyvä keino estää väärinkäytöksen syntymistä. Tätä tietoa tukee se, että ylipäätään yhtiöt joissa väärinkäytös tapahtuu laillisuusvalvonta ja ulkoinen tarkastus on jätetty toiminnan ulkopuolelle.

Kilpailutusprosessi olisi mielestäni tärkeä nostaa esille yhä tärkeämpänä asiana asunto-osakeyhtiöissä, koska Suomen rakennuskanta alkaa olemaan ikääntyvää ja

isoja remontteja on tulossa lähivuosina paljon. Kilpailutusprosessilla voidaan parhaimmassa tapauksessa saada aikaan kustannustehokkain – ja laadukkein rakentamistapa yhtiön näkökulmasta.

Toimenpide-ehdotukset ja jatkotutkimusmahdollisuudet

Jatkotutkimusmahdollisuuksia nousi esiin, että tutkimusta voisi laajentaa haastatteleamalla useamman eri toimiston ja tilintarkastajia jotka toimivat toisella paikkakunnalla. Lisäksi tutkimusta voitaisiin tehdä myös lakimiesten näkökulmasta. Minkälaisia erikoistilanteita asunto-osakeyhtiön väärinkäytöstapauksissa on. Lisäksi jatkotutkimusmahdollisuutena olisi luoda tilintarkastajien havaintojen ja toimintatapojen mukaan asunto-osakeyhtiön hallituksille käsikirja, jonka perusteella he voisivat toimia tehokkaasti sisäisinä valvojina. Sisäinen valvonta ja ulkoinen tarkastus toimivat kuitenkin osittain limittäin ja ulkoisen tarkastuksen keinoja olisi hyödynnettävissä jokapäiväisessä valvonnassa.

Toimenpide-ehdotuksena ehdottaisin, että tilintarkastajat olisivat tiiviimmin yhteydessä asunto-osakeyhtiöiden hallituksiin ja hallitukset olisivat itse myös aktiivisia kysymään neuvoa tilintarkastajilta. Tilintarkastajan näkökulmasta olisi hyvä, jos hallitus saisi tarkempaa ohjausta esimerkiksi sisäisen valvonnan toteuttamiseen. Sisäinen valvonta on tutkimuksen kannalta oleellinen asia siinä mielessä, että tällä tavoin saataisiin tehtyä selväksi, että taloyhtiön hallitus on hereillä ja aktiivinen asioiden hoidossa. Kuten tutkimustuloksissa ja johtopäätöksistä nousi esille pitäisi hallituksen toimia aktiivisesti eikä passivoitua toimimaan vähimmäismäärän mukaan. Hallituksen tehtävänä on kuitenkin järjestää asunto-osakeyhtiön talouden hoito niin, että se vastaa lakia ja ohjeistuksia.

Lisäksi tutkimustuloksista ja johtopäätöksissä määritelty kilpailutusmalli (liite 3) olisi hyvä lähettää tiedoksi tarkastettavien asunto-osakeyhtiöiden hallituksille työkaluksi. Tämän kilpailutusprosessin muistuttamisen kautta olisi mahdollista, että asunto-osakeyhtiöt alkaisivat toimimaan avoimemmin ja kontrolloidummin liittyen kilpailutus tilanteisiin.

Luotettavuuden arviointi

Tutkimuksen tutkimusmenetelmät on valittu tarkkaa harkintaa käyttäen. Tämä on omiaan lisäämään tutkimuksen luotettavuutta, koska tutkimusmenetelmät ovat oleellinen asia tutkimuksen lopputuloksen kannalta. Kanasen (2010, 71) mukaan luotettavuutta arvioidaan kvalitatiivisessa tutkimuksessa dokumentaation laadun, tulokinnan ristiriidattomuuden, ilmiön luotettavuuden ja saturaation avulla.

Tutkimuksen teemahaastatteluissa saavutettiin saturaatio, jonka tarkoitus on siis todistaa se, että haastattelut rupeavat toistamaan itseään. Saturaatio on tässä tutkimuksessa tärkeä luotettavuudenmittari. Vaikka ilmiö on laaja-alainen, voidaan todeta väärinkäytösten kohdentuvan muutamaa eri osa-alueeseen asunto-osakeyhtiön prosesseissa, mutta osa-alueen sisällä väärinkäytös voi olla monimuotoinen. Haastattelut valittiin edustamaan laajaa kokemuksen tuomaa tietotaitoa asunto-osakeyhtiön tilintarkastusprosessista. Saturaatio eli kylläntymiseen vaadittavaa haastattelumäärää ei ennalta voida määrittää. Tässä tutkimuksessa haastattelut tuottivat sen kolmen haastattelun jälkeen. Luotettavuuden arvioinnissa tulee ottaa huomioon se, että haastattelut toteutettiin samassa toimistossa, jossa henkilöt ovat luultavasti ”sparranneet” toisiaan väärinkäytöksiin liittyvissä asioissa.

Haastatteluiden dokumentointi toteutettiin litteroimalla sanatarkasti haastattelut ja ryhmittelemällä kerätty data teemoihin. Esille nousseet teemat vastasivat hyvin asetettuihin tutkimuskysymyksiin ja loivat näin ollen kattavat vastaukset itse tutkimusongelmaan. Teemahaastattelut toteutettiin yksilöhaastatteluina ja kysymykset aseteltiin niin, että ne eivät olleet johdatteluvia. Tällä lisättiin haastattelun luotettavuutta, jotta tutkijan oma mielipide asiasta ei korostunut haastateltavien vastauksissa. Tutkimustulokset on myös hyväksytetty haastateltavilla. Ongelman ratkaisun avaintekijä oli se, että saatiin riittävän laaja aineisto haastattelujen muodossa ja niiden pohjalta pystyttiin rakentamaan luotettavat tutkimustulokset. Lisäksi hyvä tutkimussuunnitelma yhdistettynä päämäärätietoiseen toimintaan opinnäytetyötä kirjoittaessa on luonut luotettavuutta korostavan tekijän.

Tutkimustulosten tulokinnassa ei ole mielestäni ristiriitoja, vaikka ne ovatkin laaja-alaiset. Isännöinnin väärinkäytökset ovat harvinaisia, mutta väärinkäytöksiin voidaan puuttua tehokkaasti normaalien tilintarkastustoimien myötä. Tutkimustuloksissa korostui toimeksiantaja yrityksen laaja mittainen osaaminen asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastustoiminnasta. Kyseisestä ilmiöstä on tehty vähän aikaisempia tutkimuksia

ja siitä syystä edellisistä tutkimuksista ei voida suoraan hakea varmistusta tutkimustuloksiin.

Tutkittavan aiheen teoriaan ja oikeuden ennakkotapauksiin perehdyttiin ennen tutkimuksen aloittamista ja tutkijan työkokemuksen kautta syntynyt mielenkiinto tutkittavaan aiheeseen lisäsi tutkimuksen teon fokusta. Teoreettisen viitekehyksen luotettavuutta on lisätty hankkimalla monipuolisesti lähteitä tutkimuksen tueksi. Lähdeviittauksiin on keskitytty ja lähteet on pyritty löytämään relevanteista paikoista. Koska asunto-osakeyhtiöt, isännöinti, kirjanpito ja tilintarkastus on laissa tai standardeissa säädettyjä asioita, on teoreettisen viitekehyksen lähdemateriaalissa käsitelty paljon lakia. Lain käsittely tuo lisää luotettavuutta, koska se on valtion tai instanssin luoma dokumentti. Lain tai standardin oikeellisuudesta ei synny ristiriitaa.

Kanasen (2008, 123) mukaan validiteetti ja reliabiliteetti ovat kvantitatiivisen tutkimuksen luotettavuusmittareita ja siitä syystä näitä asioita ei tarkastella tässä opinäytetyössä. Kanasen (mts. 41) mukaan Eskola ja Suoranta (1998) ovat kirjoittaneet triangulaation voivan johtaa sekaannuksiin käsitteissä ja ongelmiin tiedon tulkinassa. Koska tutkittava ilmiö on laaja ja aihe monimuotoinen tutkimuksessa ei käytetty sen vuoksi triangulaatiota.

Tutkimusprosessin yhteenveto

Tutkimusprosessi itsessään on ollut mielenkiintoinen ja tutkijan kannalta erittäin hyödyllinen. Tutkija on saanut käytännön työkaluja oman työelämässä kehittymisen kannalta. Esimerkiksi työelämässä tutkija kohtaa paljon tapahtumia mitkä vaikuttavat väärinkäytöksiltä, vaikka eivät sitä välttämättä ole. Tutkijan objektiivisyys asian suhteen on lisääntynyt ja se on merkittävä asia tilintarkastusalalla toimimisen kannalta.

Tutkimus onnistui mielestäni hyvin ja sen tekeminen on antanut paljon. Tutkimuksessa tuli vastaan haasteita, jotka pystyin mielestäni hyvin voittamaan. Hieno tunne on se, kun pitkän tiedon etsimisprosessin jälkeen löydät aineistoa, jotka ovat relevantteja tutkimuksen kannalta.

Uskon, että tutkimus antaa tutkimuksen tilanneelle kohdeyritykselle koonnin yrityksen sisäisestä tiedosta ja antaa myös teoreettisen viitekehyksen mitä työntekijät voi-

vat käyttää miettiessään väärinkäytöksen todellisuutta. Yrityksen kannalta tutkimuksen merkittävin anti on se, että he saavat tiedon johdettua yhteen paikkaan josta jokainen työntekijä voi sitä hyödyntää.

Tutkimuksen tarkoitus oli tutkia ilmiötä ja yllättävintä oli se, kuinka laaja-alaisesta ilmiöstä onkaan kyse. Tutkijan oma ammattitaito ja opitut asiat joutuivat koetukselle ja ne syventyivät. Tutkimuksesta nousi esille asioita, joita en ole tullut ajatelleeksi aikaisemmin.

Mielestäni tutkimuksen tärkein anti oli kuitenkin kilpailutusprosessin synty, jota tutkimuksesta on hyödynnettävissä laajemmalti kuin tilintarkastajien työssä. Mielestäni on hyödyllistä, että asunto-osakeyhtiön hallitus saa työkaluja toimissaan. Usein todellinen tilanne on kuitenkin se, että asunto-osakeyhtiön hallituksessa ei ole varsinaisesti kirjanpidosta ja taloudenhoidosta ammatillisesti ymmärtäviä ihmisiä. Mielestäni tämä epäkohta tulisi korjata tarjoamalla hallituksien jäsenille työkaluja, jolla hallitus-työskentelystä tulisi helpompaa ja tehokkaampaa.

Lähteet

Ahokas, N. 2012. Yrityksen sisäinen valvonta. Jyväskylä: Edita.

Arjasmaa, P. & Kaivanto, K. 2012. Toimiva hallitus: taloyhtiön hallituksen käsikirja. 8.p. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.

Asuminen ja lainsäädäntö. N.d. Viitattu 11.8.2016.

<http://www.taloyhtio.net/lakitieto/lainsaadanto/asuminen/>.

Braiotto Jr, L., Gazzaway, R-T., Colson, R. & Ramamoort, S. 2010. The audit Committee Handbook. New Jersey: Hoboken John Wiley & sons, Inc.

Griffiths, P. 2007. Risk-Based Auditing. Aldershot: Gower Publishing.

Haapanen, M., Lainema, M., Lehtinen, L. & Lähdesmäki, T. 2002. Hallitus omistajan asialla – johdon tukena. Helsinki: WSOY.

Halonen, K. & Steiner, M. 2010. Tilintarkastusprosessi käytännössä. Helsinki: WSOYpro.

Taloyhtiöiden tileiltä rahoja anastanut isännöitsijä tuomittiin vankeusrangaistukseen. 2016. Helsingin käräjäoikeus. Viitattu 9.11.2016.

<https://www.edilex.fi/uutiset/48122>.

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2010. Tutki ja kirjoita. 15. – 16. p. Helsinki: Tammi.

Horsmanheimo, P. & Steiner, M.-L. 2008. Tilintarkastusasiakkaan opas. uud. 2. p. Helsinki: Talentum Pro.

ISA 200. Julkaisussa Kansainväliset tilintarkastusstandardit 2015. Eettiset säännöt tilintarkastusammattilaisille ja Kansainväliset laadunvalvontaa, tilintarkastusta, yleisluonteista tarkastusta, muita varmennuspalveluja ja liitännäispalveluja koskevat standardit ja muut ohjeet. N.d. Helsinki: ST-Akatemia.

ISA 240. Julkaisussa Kansainväliset tilintarkastusstandardit 2015. Eettiset säännöt tilintarkastusammattilaisille ja Kansainväliset laadunvalvontaa, tilintarkastusta, yleisluonteista tarkastusta, muita varmennuspalveluja ja liitännäispalveluja koskevat standardit ja muut ohjeet. N.d. Helsinki: ST-Akatemia.

ISA 250. Julkaisussa Kansainväliset tilintarkastusstandardit 2015. Eettiset säännöt tilintarkastusammattilaisille ja Kansainväliset laadunvalvontaa, tilintarkastusta, yleisluonteista tarkastusta, muita varmennuspalveluja ja liitännäispalveluja koskevat standardit ja muut ohjeet. N.d. Helsinki: ST-Akatemia.

ISA 260. 2015. Julkaisussa Kansainväliset tilintarkastusstandardit 2015. Eettiset säännöt tilintarkastusammattilaisille ja Kansainväliset laadunvalvontaa, tilintarkastusta, yleisluonteista tarkastusta, muita varmennuspalveluja ja liitännäispalveluja koskevat standardit ja muut ohjeet. Helsinki: ST-Akatemia.

ISA 265. 2015. Julkaisussa Kansainväliset tilintarkastusstandardit 2015. Eettiset säännöt tilintarkastusammattilaisille ja Kansainväliset laadunvalvontaa,

tilintarkastusta, yleisluonteista tarkastusta, muita varmennuspalveluja ja liitännäispalveluja koskevat standardit ja muut ohjeet. Helsinki: ST-Akatemia.

Kananen, J. 2008. Kvali: kvalitatiivisen tutkimuksen teoria ja käytänteet. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

Kananen, J. 2010. Opinnäytetyön kirjoittamisen käytännön opas. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

Konka, A. 2016. Asunto-osakeyhtiön tilintarkastusaineisto. Opinnäytetyö. Saimaan ammattikorkeakoulu. Liiketalouden koulutusohjelma, laskentatoimi. Viitattu 15.10.2016. <http://theseus.fi/bitstream/handle/10024/108099/Aunto-osakeyhtion%20tilintarkastusaineisto.pdf?sequence=1>.

Korkeamäki, A.-M. 2008. Tilintarkastuksen perusteet. Helsinki: WSOY Oppimateriaalit.

Kun taloyhtiö joutuu huijarin kynsiin. 2013. Viitattu 2.11.2016. <http://www.kauppalehti.fi/uutiset/kun-taloyhtio-joutui-huijarin-kynsiin/eJrAyuX4>.

L 1599/2009 Asunto-osakeyhtiölaki. Viitattu 12.10.2016. <http://www.finlex.fi/fi/laki/smur/2009/20091599>.

L 1141/2015. Tilintarkastuslaki. Viitattu 12.10.2016. <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151141>.

L 622/2016. Tilintarkastuslaki. Viitattu 18.10.2016. <http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2016/20160622>.

Leino, L. 2011. Asunto-osakeyhtiön tilintarkastus: Ammatti-isännöitsijöiden näkemyksiä tilintarkastuksen sisällöstä. Opinnäytetyö. Haaga-helia ammattikorkeakoulu, liiketalouden koulutusohjelma. Viitattu 15.10.2016. <http://theseus.fi/bitstream/handle/10024/36009/Leino.Lauri.pdf?sequence=1>.

Saaranen-Kauppinen, A. & Puusniekka, A. 2006. KvaliMOTV: menetelmäoptetuksen tietovaranto. Verkkojulkaisu. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto. Viitattu 5.9.2016. http://www.fsd.uta.fi/metelmaopetus/kvali/L6_2_2.html.

Salin, M. 2008. Asunto-osakeyhtiön kirjanpito- ja verokirja. 9. p. Helsinki: Verotieto.

Samociuk, M., Iyer, N. & Lehtosuo, K. 2004. Väärinkäytösten torjunta käytännön opas. Jyväskylä: Yrityskirjat.

Sillanpää, M. 2011. Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. uud. 3. p. Helsinki: WSOYpro.

Takala, R. 2016. Taloudellisista väärinkäytöksistä. Kiinteistöposti. Viitattu 11.7.2016 <http://www.kiinteistoposti.fi/artikkelit/taloudellisista-vaarinkaytoksista/>.

Tuomi, J. & Sarajärvi, A. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. uud. 5. p. Helsinki: Tammi.

Tripathi, M. 2008. Auditing and finance management. New Delhi: Navyug publishers & distributors.

Viiala, H. & Rantanen, R. 2015. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. 5. p. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus.

Regulation (EU) No 537/2014 of the European Parliament and of the Council. 2014. Viitattu 22.10.2016. <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=CELEX:02014R0537-20140616>.

Taloyhtiön hyvä hallintotapa suositus 2016. 2016. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus.

Tilastokeskus. 2016. Asuntokannan ikäjakauma vuonna 2014. Viitattu 1.11.2016. <https://www.rakennusteollisuus.fi/contentassets/3da6617429424e1da5d4f38eddb28b9e/chartoriginal.png>.

Tomperi, S. 2016. Tilintarkastus normeista käytäntöön. uud. 3. p. Helsinki: Edita.

Valkila, A. 2014. Asunto-osakeyhtiön tilinpäätössuunnittelu ja tilintarkastus. Opinnäytetyö. Hämeen ammattikorkeakoulu. Liiketalous, ulkoinen laskentatoimi ja verotus. Viitattu 15.9.2016. <http://theseus.fi/bitstream/handle/10024/70302/Anu%20Valkila.pdf?sequence=1>.

Ympäristövaliokunnan mietintö 10/2009. 2009. Helsinki. Viitattu 22.10.2016. https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/mietinto/Documents/ymvm_10+2009.pdf.

Liitteet

Liite. 1 Teemahaastattelun runko

1. Nimi, tehtävänimike, koulutus, työkokemus
2. Hallinnon tarkastus
 - Kokousmenettely
 - Hankkeet
 - Kilpailutus
 - Jääviys
 - Vaaralliset työyhdistelmät
3. Tilinpäätös
 - Oikeellisuus
 - Evidenssin hankkiminen
 - Kirjanpidon oikeellisuus
4. Toimintakertomus
 - Oikeellisuus
 - Tahallinen / tahaton virhe
 - Vahingonkorvausvelvollisuus
 - Riittävä informaatio
5. Väärinkäytökset isännöitsijän työssä
 - Kirjanpito
 - Hallinto
 - Reagointi
 - Mahdollisuudet estää
6. Raportointi (uusi laki)
 - Tilintarkastuskertomus
 - Huomautus
 - Pöytäkirja
 - Kielteinen lausunto
7. Omät kokemukset väärinkäytöksistä
 - Hallinnossa
 - Tilinpäätöksessä
 - Pankkitili / maksuliikenne
 - Kirjanpidon vääristäminen
 - Kilpailutuksen estäminen
 - Suosiminen
 - Oman edun tavoittelu
8. Yhteenveto

Liite 2. LVIS-saneerauksen kilpailutusprosessi



Liite 3. Lainaosuuslaskelma

LAINAOSUUSLASKELMA x.x.201x

TILIKAUDEN TUOTOT x.x.201x asti

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

TILIKAUDEN KULUT x.x.201x asti

Korkokulut	0,00	
Muut rahoituskulut	0,00	
Lainanlyhennykset	0,00	- 0,00

PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ TILIKAUDELTA +/- 0,00

EDELLISELTÄ TILIKAUDELTA SIIRTYVÄ
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ +/- 0,00

LAINAPÄÄOMA x.x.201x 0,00
LAINARASITUS YHTEENSÄ 0,00

LAINASTA VASTAAVAT YKSIKÖT (os/m²) 0 kpl

LAINARASITUS PER VELALLINEN YKSIKKÖ 0,00

HUONEISTON LAINAOSUUS
os/m² x lainarasitus/yksikkö 0,00

Liite 4. Hankerahoituslaskelma

HANKERAHOITUSLASKELMA

HANKEMENOT

Urakkasumma	0,00
Lisätyöt	0,00
Suunnittelu, valvonta	0,00
Muut menot	0,00
Hankemenot yhteensä	<u>0,00</u>

HANKERAHOITUS

Ennakkorahastointi	0,00
Ennakkovastikkeet	0,00
Hankeosuussuoritukset	0,00
Tilikauden vastikkeet	0,00
Omaisuuuden myynnit	0,00
Lainojen nostot	0,00
Muu rahoitus (esim. avustukset)	0,00
Hankerahoitus yhteensä	<u>0,00</u>

TARKISTUS KIRJANPITOON

Aktivoinnit	
Rakennukset ja rakennelmat	0,00
Koneet ja kalusto	0,00
Muut pysyvien vastaavien erät	0,00
Kulukirjaukset	
Korjaukset	0,00
Muut kulukirjaukset	0,00
Hankkeen kirjaukset yhteensä	<u>0,00</u>

Liite 5. Vastikerahoituslaskelma

VASTIKERAHOITUSLASKELMA**KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN**

HOITOTUOTOT

Hoitovastikkeet	0,00
Kulutusperusteiset vastikkeet	0,00
Vuokrat	0,00
Käyttökorvaukset	0,00
Omaisuuuden myyntituotot	0,00
Muut kiinteistön tuotot	0,00
Korkotuotot	0,00
Osinkotuotot	0,00
Muut rahoitustuotot	0,00
Satunnaiset tuotot	0,00

Luottotappiot ja oikaisuerät	+/- 0,00	0,00
------------------------------	----------	------

HOITOKULUT

Hoitokulut	0,00
Korkokulut	0,00
Muut rahoituskulut	0,00
Satunnaiset kulut	0,00
Välittömät verot	0,00
Aktivoidut hankinnat ja korjaukset	0,00
Luottolimiitin käytön vähennys	0,00
Muut lainojen lyhennykset	0,00

- 0,00

0,00

HANKEOSUUSSUORITUKSET

0,00

LUOTTOLIMIITIN KÄYTÖN LISÄYS

0,00

MUUT LAINOJEN NOSTOT

0,00

OSAKEPÄÄOMAN MAKSULLINEN KOROTTAMINEN

0,00

MUUT OMAN PÄÄOMAN MAKSULLISET SIOITUKSET

0,00

OMIEN OSAKKEIDEN HANKKIMINEN/LUNASTAMINEN

- 0,00

HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ

+/- 0,00

EDELLESTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEYJÄÄMÄ

+/- 0,00

SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ**+/- 0,00****ERITYISVASTIKKEET**

ERITYISVASTIKETUOTOT

Erityisvastikkeet	0,00
Muut tuotot	0,00

0,00

ERITYISVASTIKEKULUT

Hoitokulut	0,00
Korkokulut	0,00
Muut kulut	0,00
Aktivoidut hankinnat ja korjaukset	0,00
Lainojen lyhennykset	0,00

- 0,00

0,00

HANKEOSUUSSUORITUKSET (erityisvastike)

0,00

LAINOJEN NOSTOT (erityisvastike)

0,00

MUUT OMAN PÄÄOMAN MAKSULLISET SIOITUKSET

0,00

ERITYISVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ

+/- 0,00

EDELLESTEN TILIKAUSIEN ERITYISVASTIKEYJÄÄMÄ

+/- 0,00

SIIRTYVÄ ERITYISVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ**+/- 0,00**

RAHOITUS**PÄÄOMATUOTOT**

Pääomavastikkeet	0,00	
Pääomavastikkeet (rahastoidut)	0,00	
Lainaosuussuoritukset	0,00	
Lainaosuussuoritukset (rahastoidut)	0,00	0,00

PÄÄOMAKULUT

Korkokulut	0,00	
Muut rahoituskulut	0,00	
Lainojen lyhennykset	0,00	
Lainaosuuslyhennykset	0,00	- 0,00

PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ

+/- 0,00

EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEYJÄÄMÄ

+/- 0,00

SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ**+/- 0,00****KOKONAIJÄÄMÄ****+/- 0,00****TARKISTUS KIRJANPITOON**

Hoitovastikeyli/alijäämä		+/- 0,00
Eriyisvastikeyli/alijäämä		+/- 0,00
Pääomavastikeyli/alijäämä		+/- 0,00
Kokonaisjäämä		+/- 0,00
Rahoitusomaisuus		0,00
- Lyhytaikainen vieras pääoma	0,00	
./. Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset	- 0,00	- 0,00
Taseen rahoitusasema		+/- 0,00

Erotus		0,00
--------	--	------