
**ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TILINPÄÄTÖSSUUNNITTELU
JA TILINTARKASTUS**



Ammattikorkeakoulun opinnäytetyö

Liiketalous

Visamäki, kevät 2014

Anu Valkila



VISAMÄKI

Liiketalous

Ulkoinen laskentatoimi ja verotus

Tekijä

Anu Valkila

Vuosi 2014**Työn nimi**

Asunto-osakeyhtiön tilinpäätössuunnittelu ja tilintarkastus

TIIVISTELMÄ

Opinnäytetyön tarkoituksena oli koota yhteen asunto-osakeyhtiön tilinpäätössuunnittelun ja asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksen keskeisimmät asiat. Työn tavoitteena oli vastata kysymyksiin mitä tilinpäätössuunnittelu asunto-osakeyhtiöissä tarkoittaa, mitä tilinpäätössuunnittelun keinoja asunto-osakeyhtiöiden johdolla on käytettävissään ja mitä keinoja asunto-osakeyhtiöiden tuloksen säätelyyn tavallisimmin käytetään. Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksesta esitettiin keskeisimmät asiat, sekä tarkasteltiin tilinpäätössuunnittelua tilintarkastuksen näkökulmasta. Tarkoituksena oli lisäksi vastata kysymyksiin mitä tilintarkastus asunto-osakeyhtiössä tarkoittaa ja mitä keskeisiä asioita asunto-osakeyhtiön tilintarkastukseen liittyy. Työn toimeksiantaja on PricewaterhouseCoopers Oy.

Aiheeseen perehdyttiin tutkimalla tilinpäätössuunnitteluun ja tilintarkastukseen keskeisimmin liittyviä lakeja, kuten asunto-osakeyhtiölakia, kirjanpitolakia ja tilintarkastuslakia. Teoreettisen tiedon lisäksi havainnoitiin 29 asunto-osakeyhtiön tilinpäätöstä tilinpäätössuunnittelun näkökulmasta. Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksesta haastateltiin kahta KHT-tilintarkastajaa. Tavoitteena oli selvittää heidän näkemyksiään, kokemuksiaan ja havaintojaan asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksista.

Opinnäytetyön lopputulemana on yhtenäinen, tiivistetty työ, johon koottiin asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätössuunnitteluun ja tilintarkastukseen keskeisimmin liittyvät asiat.

Avainsanat Asunto-osakeyhtiö, tilinpäätös, tilinpäätössuunnittelu, tilintarkastus

Sivut

25 s. + liitteet 5 s.

VISAMÄKI
Degree Program in Business Economics

Author	Anu Valkila	Year 2014
Subject of Bachelor's thesis	Financial statements planning and auditing in a limited liability housing company	

ABSTRACT

The main purpose of this thesis was to collect the main points in the planning of the financial statements and in the audit process of a limited liability housing company. The aim of the thesis was to answer the questions what methods the housing companies have in order to plan their financial statements and which methods they usually use. The essential points of the audit of the housing companies were presented in this thesis and the financial statement planning was reviewed from the perspective of the audit. The purpose of the thesis was also to find out what the audit in a housing company means and what are the essential points related to the audit in a limited liability housing company. The client of this thesis was PricewaterhouseCoopers Oy.

The author of the thesis familiarized herself with the subject by studying the most central laws such as the Limited Liability Housing Companies Act, the Accounting Act and the Auditing Act. In addition to the theoretical information, 29 financial reports of limited liability housing companies were studied from the point of view of planning. Two certified public accountant auditors were interviewed about the audit of the housing companies. The purpose of the interviews was to find out their views, experiences and observations about the audits of housing companies.

The outcome of the thesis was a uniform and compact study which gave an overview of the essential points related to financial statements planning and auditing in a limited liability housing company.

Keywords Limited liability housing company, Financial statement, Financial statement planning, Audit

Pages 25 p. + appendices 5 p.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	1
2	ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TOIMINTAA OHJAAVAT NORMIT	2
2.1	Päätösvalta asunto-osakeyhtiössä.....	2
2.1.1	Yhtiökokous	3
2.1.2	Yhtiöjärjestys.....	3
2.2	Asunto-osakeyhtiön talous	4
2.3	Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös	5
2.4	Toimintakertomus	5
2.4.1	Talousarviovertailu.....	6
2.4.2	Vastikelaskelmat.....	7
2.5	Tuloslaskelma ja tase	7
2.6	Tilinpäätöksen liitetiedot.....	8
2.7	Käytetyt kirjanpitokirjat, allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä	8
3	TILINPÄÄTÖSSUUNNITTELU ASUNTO-OSAKEYHTIÖSSÄ.....	9
3.1	Vahvistettujen tappioiden hyödyntäminen.....	9
3.2	Tulojen lykkäämiseen tähtäävät toimenpiteet	10
3.3	Menojen kiihdyttämiseen tähtäävät toimenpiteet.....	10
3.4	Suurehkojen korjausten joustava käsittely	11
3.4.1	Perusparannus.....	11
3.4.2	Vuosikorjaus.....	11
3.5	Käyttöomaisuuden poistot.....	12
3.6	Rahastointi ja yleisimmät rahastot	13
3.7	Asuintalovaraus	14
4	ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TILINTARKASTUS	15
4.1	Tilintarkastuksen suunnittelu	16
4.2	Tilintarkastuksen toteuttaminen	16
4.2.1	Hallinnon tarkastaminen.....	17
4.2.2	Kirjanpidon tarkastaminen	17
4.3	Tilintarkastuksen päättäminen.....	18
4.4	Tilintarkastajan vastuu	19
5	TILINPÄÄTÖSTEN JA -TARKASTUSTEN HAVAINNOINTI.....	20
5.1	Tilintarkastajien haastattelu.....	20
5.1.1	Tilintarkastuksen suunnittelu.....	20
5.1.2	Tilintarkastuksen toteuttaminen	20
5.1.3	Tilinpäätössuunnittelu ja tilintarkastus.....	21
5.1.4	Tilintarkastuksen raportit.....	22
5.1.5	Haastattelun johtopäätös.....	23
5.2	Tilinpäätöksien ja tilinpäätössuunnitteluiden havainnointi.....	23
5.2.1	Tilinpäätöksistä tehdyt havainnot.....	24
5.2.2	Johtopäätös	24
6	YHTEENVETO	25

Liite 1	Asunto-osakeyhtiön tuloslaskelmakaava (kiinteistökaava)
Liite 2	Asunto-osakeyhtiön vakiomuotoinen tilintarkastuskertomus
Liite 3	Tilinpäätöksien havainnot
Liite 4	Haastattelukysymykset

1 JOHDANTO

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on esitellä asunto-osakeyhtiön tilinpäätössuunnittelun ja asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen keskeisimmät asiat ja osa-alueet. Tavoitteena on tehdä yhtenäinen työ, joka kokoaa laajasta aiheesta tärkeimmät ja olennaisimmat asiat yhteen. Työn toimeksiantaja on PricewaterhouseCoopers Oy, joka on yksi Suomen suurimmista verotukseen, tilintarkastukseen sekä konsultointiin liittyviä asiantuntijapalveluita tuottavista yrityksistä. Toimeksiantajan tavoite on opinnäytetyön tekijän ammatillinen kehittäminen.

Tilinpäätössuunnitteluun ja tilintarkastukseen liittyvää teoriaa on käsitelty niihin eniten vaikuttavien lakien, kuten asunto-osakeyhtiö-, kirjanpito- sekä tilintarkastuslain ja niitä käsittelevän kirjallisuuden avulla. Myös kirjanpitolautakunnan yleisohjetta asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta on hyödynnetty teorian tueksi. Tutkimuksen teoriaosuus on tehty vuoden 2013 voimassa olevien lakien mukaisesti.

Teoreettisen osuuden lisäksi asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätössuunnittelua on käsitelty havainnoimalla lähes 30 asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksiä ja niissä käytettyjä tilinpäätössuunnittelun keinoja. Havainnot on koottu yhteen ja niitä on verrattu työn teoriaosuuteen. Tilintarkastusnäkökulmaa on käsitelty teorian lisäksi haastatteleamalla kahta KHT-tilintarkastajaa. Haastattelun tarkoitus oli selvittää heidän näkemyksiään, kokemuksiaan ja havaintojaan asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksista.

Työ on rajattu käsittelemään asunto-osakeyhtiöitä, joten työssä ei ole huomioitu kiinteistöosakeyhtiöitä eikä keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä. Myös asunto-osakeyhtiöiden toiminnantarkastus on rajattu työn ulkopuolelle.

Työn keskeisimpiä tavoitteita on vastata kysymyksiin mitä tilinpäätössuunnittelu asunto-osakeyhtiöissä tarkoittaa ja mitä keskeisiä asioita siihen liittyy, mitä asunto-osakeyhtiön tilintarkastus sisältää, miten tilinpäätössuunnittelu vaikuttaa tilintarkastukseen ja mitä erityispiirteitä asunto-osakeyhtiön tilintarkastukseen liittyy.

2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TOIMINTAA OHJAAVAT NORMIT

Asunto-osakeyhtiön tarkoitus on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa rakennusta tai rakennuksen osaa. Tämä tulee määrätä yhtiöjärjestyksessä, kuten myös se, että rakennuksen huoneistopinta-alasta yli puolet tulee olla osakkeenomistajien hallinnassa olevia asuinhuoneistoja. (AOYL 1:2 §.)

Yhtiön osakkeet tuottavat joko yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa omistajalleen oikeuden hallita niille kohdistuvaa huoneistoa tai muuta rakennuksen osaa. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä tulee määrätä, minkä tilan hallintaan osake tai osakkeet oikeuttavat. Asunto-osakeyhtiöksi rekisteröityä yhtiötä säätelee asunto-osakeyhtiölaki. (AOYL, KHT-sarja, Osakeyhtiön tilinpäätösmalli 2012, 24.)

Asunto-osakeyhtiön taloudenhoito poikkeaa liiketoimintaa harjoittavasta yrityksestä monella tapaa. Yhtenä keskeisenä erona voidaan pitää tulokseen liittyviä seikkoja. Asunto-osakeyhtiön tavoitteena on maksimaalisen voiton tavoittelun sijaan kattaa saamallaan tuloilla sen omat menot. Yhtiön luonteen sekä nollatulokseen pyrkimisen johdosta yhtiö ei useimmiten tee voittoa, jolloin myöskään osinkoja ei jaeta. Toinen merkittävä ero on tulojen lähteessä: kun liiketoimintaa harjoittava yritys saa juoksevat tulonsa (liikevaihdon) asiakkailtaan, asunto-osakeyhtiössä tulot (yhtiövastikkeet) saadaan osakkailta itseltään. (Heinonen 2012, 17.)

2.1 Päätösvalta asunto-osakeyhtiössä

Asunto-osakeyhtiön ylin päätäntävalta on yhtiökokouksella. Yhtiön asioiden yleisestä hoitovelvollisuudesta vastaa kuitenkin hallitus. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että epätavallisista ja laajakantoisista toimista sekä asumiseen tai asumiskustannuksiin olennaisesti vaikuttavista asioista hallitus ei voi itsenäisesti päättää, vaan yhtiökokouksen päätös ratkaisee tällaiset asiat. Pienemmät päätökset ja toimet hallitus voi toteuttaa ilman yhtiökokouksen päätöstä, kuten esimerkiksi sellaiset ratkaisut, joiden toteuttaminen ei ylitä hyväksytyä talousarvioita. (Taloyhtio.net n.d. a.)

Asunto-osakeyhtiöllä on aina oltava hallitus, mutta isännöitsijää yhtiön ei ole valittava, ellei yhtiöjärjestys sitä edellytä (AOYL 7:1 §). Hallituksen ohella asunto-osakeyhtiön yksi keskeisimmistä vaikuttajista on isännöitsijä. Isännöitsijä toimii ikään kuin yhtiön toimitusjohtajana ja vastaa esimerkiksi kirjanpidon lainmukaisuudesta. Hänen vastuullaan on myös yhtiön juoksevasta hallinnosta huolehtiminen noudattaen toimissaan hallituksen antamia ohjeita ja määräyksiä. (Taloyhtio.net n.d. b.)

Erilaisista isännöitsijöiden tutkintonimikkeistä sekä ammatillisista koulutuksista huolimatta isännöitsijänä voi toimia kuka tahansa täysi-ikäinen henkilö, joka ei ole edunvalvonnan alainen tai konkurssissa. Tästä johtuen asunto-osakeyhtiön hallituksen on kiinnitettävä erityistä huomiota valitessaan yhtiölleen isännöitsijää, jotta valitulla henkilöllä on riittävä pätevyys sekä ammattitaito yhtiön tarpeisiin nähden. (Taloyhtio.net n.d. c.)

Koska hallituksen jäsenet eivät välttämättä ole perehtyneitä yhtiön asioihin tai lainsäädäntöön tarkasti, korostuu ammattitaitoisen isännöitsijän rooli entisestään. Asunto-osakeyhtiön asioita hoitavista henkilöistä isännöitsijä saattaa joissakin tapauksissa olla jopa ainoa asiantunteva taho. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 434.)

2.1.1 Yhtiökokous

Yhtiökokouksessa asunto-osakeyhtiön osakkeiden omistajat voivat halutessaan osallistua yhtiön päätösten tekoon. Kaikilla osakkeenomistajilla onkin oikeus osallistua kokoukseen ja ottaa halutessaan mukaan avustaja. Osakkeenomistajalla on oikeus valtuuttaa toinen henkilö osallistumaan puolestaan yhtiökokoukseen. Valtuutus tapahtuu päivätyllä valtakirjalla. Myös valtuutettu henkilö on oikeutettu ottamaan mukaansa avustajan. (AOYL 6:1,7,8 §.)

Asunto-osakeyhtiölain kuudennen luvun mukaan yhtiökokouskutsu on toimitettava osakkaille aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta. Tilikauden päätyttyä asunto-osakeyhtiön varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa. Kokouksessa on käsiteltävä päättyneen tilikauden tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus, (toiminnantarkastuskertomus). Myös hallituksen laatima viiden vuoden kunnossapitoselvitys on yhtiökokouksessa esitettävä ja hyväksyttävä.

Kokouksessa on päätettävä tilinpäätöksen vahvistamisesta, taseen osoittaman voiton käyttämisestä sekä vastuuvapauden myöntämisestä hallitukselle sekä isännöitsijälle. Yhtiökokous päättää lisäksi talousarviosta sekä hallituksen ja tilintarkastajan (toiminnantarkastajan) valinnasta.

Varsinaisen yhtiökokouksen lisäksi voidaan pitää ylimääräisiä yhtiökokouksia, mikäli siihen on yhtiökokouksen tai hallituksen mielestä aiheutta. Perustellusta syystä myös yksittäinen osakkeenomistaja sekä tilintarkastaja (ja/tai toiminnantarkastaja) voivat vaatia ylimääräisen yhtiökokouksen pitämistä. (AOYL 6:3,4,19 §.)

2.1.2 Yhtiöjärjestys

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys on ikään kuin yhtiön sisäinen laki. Yhtiöjärjestyksessä on määriteltävä muun muassa perusteet, joilla vastikkeita peritään osakkailta, sekä mitkä osakkeet oikeuttavat minkä tilan hallintaan. Yhtiöjärjestys hyväksytään yhtiökokouksessa ja se myös rekisteröidään. (Isännöintiliitto n.d.)

Yhtiöjärjestyksessä mainittavista asioista on määrätty asunto-osakeyhtiölain ensimmäisen luvun 13. pykälässä. Esimerkiksi yhtiön toimintatapa, kotipaikka sekä rakennusten ja kiinteistöjen sijainti sekä hallintaperusteet ovat seikkoja, jotka on tuotava esille yhtiöjärjestyksessä. (AOYL 1:13 §.)

Pakollisten asioiden lisäksi yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä muistakin asunto-osakeyhtiöitä koskevista asioista, joita lainsäädäntö ei edellytä. Mikäli yhtiöjärjestyksessä esimerkiksi määrätään, että yhtiöllä on oltava isännöitsijä, on hallituksen toimittava yhtiöjärjestyksen mukaan ja valittava yhtiölleen isännöitsijä, vaikka laki ei tätä valintaa edellyttäisikään. (AOYL 7:1 §.)

2.2 Asunto-osakeyhtiön talous

Asunto-osakeyhtiöt ovat aina kirjanpitovelvollisia riippumatta niiden toiminnan laadusta tai laajuudesta (KPL 1336/1997). Kuten jo aiemmin todettiin, muodostuvat asunto-osakeyhtiön tulot yleensä pääasiassa osakkailta perityistä vastikkeista. Yhtiöllä voi myös olla vuokratuloja, mikäli se omistaa esimerkiksi liiketilaa tai huoneistoja ja on vuokrannut niitä ulkopuolisille tahoille. (Manner & Suulamo 2008, 215.) Näiden lisäksi yhtiö voi saada käyttökorvauksia esimerkiksi perimällä korvausta saunavuoroista tai pesutuvan käytöstä (KILA yleisohje 2.1.1).

Eri tarkoitukseen perityillä vastikkeilla on eri nimityksiä. Hoito- ja pääomavastike ovat yleisimmät vastikkeet, joita asunto-osakeyhtiöt perivät. Myös erityisvastikkeet ja kulutusperusteiset vastikkeet ovat asunto-osakeyhtiön perimiä vastikkeita. (KILA yleisohje 1.3.2.) Merkittävin tulonlähde asunto-osakeyhtiölle on useimmiten hoitovastike. Sillä katetaan nimensä mukaisesti hoitomenoja, joita yhtiölle muodostuu. (Manner & Suulamo 2008, 17.)

Pääomavastiketta (käytetään myös nimitystä rahoitusvastike) asunto-osakeyhtiö voi periä, mikäli sillä on pitkävaikutteisten menojen vuoksi otettua lainaa. Pääomavastikkeella katetaan yhtiön lainanlyhennykset sekä lainoista aiheutuvat korkokulut. Halutessaan osakkaat voivat maksaa osuutensa yhtiölainasta pois nopeammin, kuin mitä vastikelaskelmassa on esitetty. Tällöin lainan tulevat lyhennykset ja korkokulut eivät enää koske heitä, ja he vapautuvat pääomavastikkeen maksamisesta. Yhtiöllä voi olla samanaikaisesti useampi laina, jotka on nostettu eri tarkoituksiin. Jokaiselle lainalle on laadittava oma pääomavastikelaskelmansa, ja niistä perittävät pääomavastikkeet tulee käsitellä lainakohtaisesti. Myös hoitovastike on käsiteltävä omana laskelmanaan, eikä hoito- ja pääomavastikkeita tule sekoittaa keskenään missään vaiheessa. (Heinonen 2012, 121–122.)

Kulutusperusteiset vastikkeet, kuten vesimaksu, voidaan periä huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän mukaan, huoneistokohtaisen mittauksen tai jonkin muun perusteen mukaisesti (KILA yleisohje 2.1.1). Erityisvastike peritään nimensä mukaisesti erityisestä syystä, eikä se välttämättä koske kaikkia osakkeenomistajia, vaan voi kohdistua vain joillekin osakkeille. (KILA yleisohje 1.3.2.1.)

Lähtökohtaisesti asunto-osakeyhtiöt eivät ole arvonlisäverovelvollisia. Koska yhtiö ei peri arvonlisäveroa esimerkiksi vastikkeiden yhteydessä, ei se silloin voi vähentääkään menoihinsa sisältyvää arvonlisäveroa. Käytännössä tämä rasittaa yhtiötä, sillä useiden menoerien yhteydessä maksettu vähentämätön arvonlisävero korottaa yhtiövastiketta.

Asunto-osakeyhtiö voi halutessaan hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi esimerkiksi liiketilojensa osalta. Asuintilojen osalta tämä ei kuitenkaan ole mahdollista. Hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi aiheuttaa yhtiölle kustannuksia, joten hakeutumisen taloudellinen kannattavuus on hyvä selvittää tarkasti etukäteen. Mikäli yhtiöön suoritetaan suuria peruskorjauksia tai -parannuksia, voi arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen olla yhtiölle taloudellisesti hyödyllistä. Hankkeiden kohdistuessa suoraan liiketiloihin, taloudellinen hyöty korostuu. (Heinonen 2012, 162–165.)

2.3 Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös

Tilinpäätös ja toimintakertomus tulee laatia jokaiselta asunto-osakeyhtiön tilikaudelta. Asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen laadintaa säätelee pääosin kirjanpitolaki (KPL), mutta myös asunto-osakeyhtiölain kymmenennen luvun säännökset on tilinpäätösvaiheessa huomioitava. (AOYL 10:3 §.)

Kirjanpitolain 3:2 § mukaisesti tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tulee antaa oikeat ja riittävät tiedot toiminnan tuloksesta sekä taloudellisesta asemasta. Jotta tämä ehto toteutuisi, on tarvittavat lisätiedot ilmoitettava liitetiedoissa.

Tilikauden päätyttyä kirjanpidosta johdetaan tilinpäätös, joka sisältää tuloslaskelman, taseen ja tilinpäätöksen liitetiedot. Tilinpäätös kuvaa nimenomaan tilinpäätöshetken taloudellista tilannetta. Kun tilinpäätös on valmistunut, nidotaan tilinpäätös ja siihen liittyvät tilinpäätösasiakirjat tasekirjaksi. Tasekirjan julkinen osa sisältää toimintakertomuksen, tuloslaskelman ja taseen lisäksi tilinpäätöksen liitetiedot, luettelon käytetyistä kirjanpitokirjoista sekä taloyhtiön johdon allekirjoitukset ja tilintarkastusmerkinnän. Tilinpäätösaineistoon sisältyy myös tase-erittelyt sekä liitetietojen erittelyt, mutta nämä eivät ole osa julkista tasekirjaa. (Heinonen 2012, 24.)

2.4 Toimintakertomus

Toimintakertomus on erillinen tilinpäätökseen liittyvä asiakirja, eikä siis osa tilinpäätöstä. Sen tarkoitus on täydentää ja selventää tilinpäätöksessä esitettyjä asioita. (KHT-sarja, Osakeyhtiön tilinpäätösmalli 2012, 32–33.)

Asunto-osakeyhtiön on aina laadittava toimintakertomus, jossa on asunto-osakeyhtiölain 10:5 §:n mukaan ilmoitettava vähintäänkin seuraavat asiat:

- tiedot yhtiövastikkeen käytöstä, jos vastike voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein
- pääomalainoista pääasialliset lainaehdot ja lainoille kertynyt kuluksi kirjaamaton korko
- tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä siitä, missä panttikirjat ovat
- tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

- tiedot talousarvion toteutumisesta sekä riittävä selvitys olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden
- arvio todennäköisesti tulevasta kehityksestä
- hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä esitys mahdollisesta muun vapaan oman pääoman jakamisesta.

Toimintakertomuksessa on myös kerrottava rakenne- ja rahoitusjärjestelyistä seuraavissa tapauksissa (AOYL 10:6 §):

- jos yhtiöstä on tullut emoyhtiö, se on vastaanottavana yhtiönä sulautumisessa tai jakautumisessa taikka se on jakautunut
- AOYL 13:5 § tai 16 § tarkoitetun osakeantipäätöksen pääasiallisesta sisällöstä
- AOYL 14:3 § tarkoitetun optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamista koskevan päätöksen pääasiallisesta sisällöstä
- yhtiön aikaisemmin antamiin optio-oikeuksiin ja muihin osakkeisiin oikeuttavien erityisiin oikeuksiin perustuvan osakemerkinnän pääasiallisista ehdoista
- hallituksen voimassa olevista osakeantia sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamista koskevista valtuuksista.

Näiden lisäksi toimintakertomuksessa on ilmoitettava asunto-osakeyhtiön ja sen tytäryhteisöjen hallussa ja panttina olevien osakkeiden kokonaisuudet, sekä niiden suhteelliset osuudet kaikista osakkeista ja osakkeiden tuottamista äänistä. Myös huoneistot, joiden hankintaan osakkeet oikeuttavat, on ilmoitettava. Tilikauden aikana yhtiölle tulleet ja pantiksi otetut omat ja emoyhtiön osakkeet sekä niiden luovuttaminen ja mitätöiminen ovat myös toimintakertomuksessa ilmoitettavia asioita. Toimintakertomuksesta on myös käytävä ilmi miten osakkeet ovat yhtiölle tulleet tai miten ne on luovutettu sekä vastike, mitä niistä on maksettu. Osakkeiden muutoksien tapahduttua yhtiön lähipiiriin kuuluvan tahon kanssa, on tällainen lähipiiriläinen mainittava toimintakertomuksessa nimeltä. (AOYL 10:7 §.)

2.4.1 Talousarviovertailu

Asunto-osakeyhtiöiden on esitettävä tasekirjassaan talousarviovertailu toimintakertomuksen yhteydessä. Talousarviovertailussa esitetään hallituksen ja isännöitsijän laatima, yhtiökokouksen hyväksymä, tilikauden budjetti ja tämän lisäksi tilikaudella toteutuneet luvut. (Heinonen 2012, 131–132.)

Talousarviota tehtäessä arvioidaan taloyhtiön tulevat juoksevat hoitomenot edellisen tilikauden perusteella, huomioon ottaen tiedossa olevat tulevat kustannusmuutokset tai muut seikat, jotka vaikuttavat yhtiön kustannuksiin. Kun tilikauden juoksevat menot ovat hallituksen ja isännöitsijän tiedossa, he voivat määrittellä, kuinka paljon tuloja (hoitovastikkeita) tarvitaan, jotta ne kattaisivat tilikauden kulut. Näin saadaan määriteltäviä hoito-

vastike. Jos asunto-osakeyhtiöiden yhtiökokous pidetään esimerkiksi keväällä edellisen tilikauden loppuessa 31.12., tulee talousarvioon ottaa huomioon jo kuluva tilikauden aikana kerätyt vastikkeet. Myös pääomavastikkeista tehdään oma arvio vastaavalla tavalla. Mikäli tilikauden päättyessä ilmenee toteutuneiden kustannusten eroavan merkittävästi arvioidusta budjetista, tulee erojen syyt selittää toimintakertomuksessa. (Heinonen 2012, 132–133.)

2.4.2 Vastikelaskelmat

Vastikelaskelma on hallituksen yhtiökokoukselle tekemä jälkilaskelma vastikkeiden käytöstä. Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen mukaan eri syistä perittyjen yhtiövastikkeiden käyttöihin liittyvät tiedot on esitettävä toimintakertomuksella erikseen, eikä niitä saa käsitellä yhtenä vastikkeena. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi hoitovastikkeelle ja pääomavastikkeelle tehdään omat, erilliset laskelmat. (KILA yleisohje 6.1.1.)

Laskelmilla tulee huomioida edellisten tilikausien yli- tai alijäämät. Laskelman muotoa ei ole säädetty kirjanpitolaissa, vaan tärkein ohjeistus sen laatimiselle on kirjanpitolautakunnan antama yleisohje. (KILA yleisohje.) Vastikelaskelma on tärkeä erityisesti osakkaiden yhdenvertaisuuden toteutumisen vuoksi. Lainaosuuslaskelma on vastikelaskelma, jolla esitetään osakkaiden osuudet yhtiön lainasta, sekä tiedot lainan kattamiseksi kerättyjen pääomavastikkeiden yli- tai alijäämästä. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 444–445.)

2.5 Tuloslaskelma ja tase

Asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen on sisällettävä tuloslaskelma ja tase. Jokaisesta näihin kuuluvista eristä on tilinpäätöksessä esitettävä tilikauden luvun lisäksi edellisen vuoden vastaava luku eli vertailutieto. (KPL 3:1,2,4 §.)

Tuloslaskelman tarkoitus on esittää selkeässä muodossa asunto-osakeyhtiön tuloksen muodostuminen vähentäen tilikaudelle kuuluvat kulut tilikauden tuotoista. Asunto-osakeyhtiöt käyttävät eri tuloslaskelma-kaavaa kuin liiketoimintaa harjoittavat yritykset. Asunto-osakeyhtiöiden käyttämän ns. kiinteistökaavan (liite 1) alkuosa kuvaa yhtiön hoitotaloutta, ja kaavan loppuosa pääomatalouteen ja verotukseen liittyviä tapahtumia. (Heinonen 2012, 33–34, 85.)

Tase kuvaa asunto-osakeyhtiön taloudellista asemaa. Taseessa esitetään yhtiön varat sekä velat tilinpäätöshetkeltä. Vaikka tasekaava on yhteinen kaikille kirjanpitovelvollisille, asunto-osakeyhtiö on velvoitettu käyttämään kiinteistöalalla yleisesti käytettyjä ja tunnettuja termejä. Esimerkiksi yhtiön saamattomina olevia vastikkeita kuvataan usein termillä vastikesaamiset. (Manner & Suulamo 2008, 92–93.)

Vertailutiedot on nimensä mukaisesti esitettävä siten, että luvut ovat vertailukelpoisia. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että tuloslaskelma- tai ta-

sekaavan muuttuessa tilikausien välillä, on edellisen tilikauden tiedot esitettävä uuden tilikauden mukaisessa muodossa niiltä osin, kuin se on mahdollista, jotta lukujen vertailtavuus säilyy. (Manner & Suulamo 2008, 135–136.)

2.6 Tilinpäätöksen liitetiedot

Liitetiedot täydentävät toimintakertomuksessa, tuloslaskelmassa ja taseessa esitettyjä asioita, ja niiden on oltava ristiriidattomia keskenään. Asunto-osakeyhtiöt voivat laatia liitetiedot lyhennettyinä. Lyhennettyjen liitetietojen tulee sisältää tiedot velkojen vakuudeksi annetuista kiinnityksistä ja muista vakuuksista, pysyvistä rasitteista sekä muista taseen ulkopuolisista vastuuilmoituksista, kuten esimerkiksi leasingvuokrasopimuksista. Mikäli toimintakertomuksessa ei ole kerrottu seikoista, jotka vaikuttavat yhtiön tuloksen tai taloudellisen aseman arviointiin, tulee ne esittää tilinpäätöksen liitetiedoissa. (Heinonen 2012, 107–108.)

2.7 Käytetyt kirjanpitokirjat, allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä

Tilinpäätöksessä on esitettävä listaus kirjanpitokirjoista ja tositelajeista, joita tilikaudella on käytetty. Näiden lisäksi on esitettävä tieto, miten ne säilytetään. Esimerkiksi pää- ja päiväkirja säilytetään usein cd-tallenteina ja tositteet paperitositteina. (KHT-sarja, Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätös malli 2010, 140.)

Hallituksen sekä isännöitsijän on allekirjoitettava tilinpäätös sekä toimintakertomus. Niitä ei kuitenkaan tarvitse allekirjoittaa erikseen, vaan liitetietojen jälkeen voidaan allekirjoittaa molemmat osiot liittämällä päiväyksen lisäksi teksti, jossa todetaan allekirjoitusten koskevan sekä tilinpäätöstä, että toimintakertomusta. (Etelämaa 2007, 40.)

Kun tilintarkastus on suoritettu, tekee tilintarkastaja siitä merkinnän tilinpäätökseen. Tilinpäätösmerkintä on tehtävä alkuperäiseen tasekirjaan. Merkintä osoittaa sen, että tarkastus on suoritettu loppuun ja siitä on annettu tilintarkastuskertomus. (Etelämaa 2007, 64.) Merkintä on lähinnä kuittausluonteinen ja se sisältö on aina sama, esimerkiksi: Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus. Päivämäärä ja tilintarkastajan allekirjoitus. Merkinnän sisältö ei siis muutu, vaikka kertomus annettaisiin esimerkiksi mukautettuna. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 32.)

3 TILINPÄÄTÖSSUUNNITTELU ASUNTO-OSAKEYHTIÖSSÄ

Kuten muutkin yhteisöt, myös asunto-osakeyhtiöt voivat tiettyjen rajoitusten puitteissa säännellä vuositulostaan. Tätä kutsutaan tilinpäätössuunnitteluksi. (Taloyhtio.net n.d. d.) Tilinpäätössuunnittelu tarkoittaa eri keinoja muuttaa tilikauden tulosta siten, että tilikauden tulos saadaan halutunlaiseksi. Pääasiassa asunto-osakeyhtiöillä tämä tarkoittaa nollatulokseen pääsemisen tavoittelemista. (Manner & Suulamo 2008, 213.)

Pääasiassa asumiskäytössä olevat asunto-osakeyhtiöt eivät maksa välittömiä veroja, koska niillä ei ole verotettavaa tuloa juuri tilinpäätössuunnittelun ansiosta. On kuitenkin muistettava, että lähtökohtaisesti ne ovat verovelvollisia yhteisöjä. (Manner & Suulamo 2008, 214.)

Tilinpäätössuunnittelua on hyvä tehdä koko tilikauden ajan. Viimeistään tilikauden loppupuolella johdon kannattaa tehdä katsaus yhtiön sen hetkiin tulokseen, jolloin tilinpäätössuunnittelun toteutukselle jää vielä aikaa. Yleisimmin tilinpäätössuunnittelua tarvitaan pienentämään yhtiön tulosta, mutta joissakin tapauksissa yhtiöllä voi myös olla tarve suurentaa tulostaan. (Heinonen 2012, 62–63.)

3.1 Vahvistettujen tappioiden hyödyntäminen

Ennen muita tilinpäätössuunnittelun keinoja asunto-osakeyhtiöt useimmiten hyödyntävät aiemmilta tilikausilta olevia, verotuksessa vahvistettuja tappioita. Näin tilinpäätöksessä voi olla enintään vahvistettujen tappioiden verran voittoa, koska silloin aiemmat tappiot nollaavat tilikauden tuloksen. Vahvistetut tappiot vanhenevat 10 vuoden kuluessa, joten tästäkin syystä ne on hyvä hyödyntää ennen muita tilinpäätössuunnittelun keinoja. (Heinonen 2012, 64.)

Asunto-osakeyhtiöiden on mahdollista tarkoituksellisesti saada yhtiölle tappiollinen tilikauden tulos, jolloin ne voivat hyödyntää tappiota tulevien tilikausien aikana. Tämä on järkevää etenkin, jos yhtiöllä on tiedossa voitollisia tilikausia tulevaisuudessa. Tällainen tilanne voi muodostua esimerkiksi silloin, kun yhtiö aikoo myydä osan tontistaan. Myynnistä saatava voitto voi olla merkittävä, jolloin aiempien tilikausien tappiolla tulosta on mahdollista pienentää. (Heinonen 2012, 64–65.)

3.2 Tulojen lykkäämiseen tähtäävät toimenpiteet

Mikäli yhtiö huomaa tilikauden aikana vastikkeen olevan ylimitoitettu ja tilikauden tuloksen muodostuvan liian suuriksi, voidaan vastikkeen suuruutta muuttaa. Vastikkeen muuttamisesta päättää yhtiökokous, joten yhtiön on pidettävä ylimääräinen yhtiökokous ennen tilikauden päättymistä. Vastike on myös mahdollista jättää perimättä, mutta tästä on päätettävä ennen sitä kuukautta, jolloin vastikkeita ei aiota periä. Esimerkiksi joulukuun vastikkeen perimättä jättämisestä on päätettävä viimeistään marraskuussa. Mikäli asiasta ei ehditä päättää ennen vastikkeettoman kuukauden alkamista, voidaan hätätilassa päättää, että maksetut vastikkeet palautetaan osakkaiden tileille. Jo maksettuja vastikkeita ei voida siirtää kohdistuvaksi seuraavalle tilikaudelle, vaan niiden katsotaan olevan sen tilikauden tuottoa, kun ne on osakkailta peritty varsinaisen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti. (Manner & Suulamo 2008, 215–216.)

Käyttökorvaustulojen perimistä voidaan käsitellä samalla tavalla kuin vastikkeita, mikäli niiden suuruus on päätetty yhtiökokouksessa. Yhtiön saamat vuokratulot on kuitenkin aina tuloutettava sille ajankohdalle, mitä ne koskevat. (Manner & Suulamo 2008, 216.)

Jotta ylimääräisen yhtiökokouksen pitämiseltä välttyttäisiin, monet asunto-osakeyhtiöt antavat jo varsinaisessa yhtiökokouksessaan hallitukselle valtuuden periä ylimääräinen vastike, tai jättää se joltakin kuukaudelta perimättä. (Taloyhtio.net n.d. d.)

3.3 Menojen kiihdyttämiseen tähtäävät toimenpiteet

Isännöitsijä ja hallitus voivat ryhtyä tulosta pienentäviin toimenpiteisiin, mikäli yhtiön tulos näyttää jäävän liian suureksi. Tällaiset toimenpiteet tähtäävät kiihdyttämään yhtiön menoja, jolloin nollatulokseen on mahdollista päästä. Tilikaudelle kuuluvia menoja voidaankin lisätä monella eri tavalla. Yhtiö voi tehdä tarvittavan suuruisia hankintoja tai teettää esimerkiksi remontin. Pienimmillään tavoitetulokseen voidaan päästä vähäisillä hankinnoilla, esimerkiksi hankkimalla hiekoitukseen tarvittavaa hiekkaa tai ostamalla uusia laitteita vanhaksi käyneiden tilalle. Myös seuraaville tilikausille suunniteltuja hankintoja voidaan aikaistaa kuluvalle tilikaudelle, jolloin ne pienentävät yhtiön tulosta jo kuluvalle tilikaudella. (Manner & Suulamo 2008, 216–217.)

Erilaisten korjaus- ja remontoititöiden teettäminen on myös mahdollinen keino menojen lisäämiseksi. Tällaisissa tilanteissa on kuitenkin muistettava, että maksettava remontti on suoritettava tilikauden aikana. Esimerkiksi maalausremonttia ei voida kirjata tilikauden kuluksi, mikäli työ tehdään vasta seuraavan tilikauden aikana. Työn ollessa kesken tilikauden vaihtumisen aikana, voidaan valmista työtä vastaavat kustannukset kirjata kuluksi kuluvalle tilikaudelle, mutta kesken olevan työn osuus voidaan kirjata vasta seuraavalle tilikaudelle. (Manner & Suulamo 2008, 217.)

3.4 Suurehkojen korjausten joustava käsittely

Asunto-osakeyhtiö voi halutessaan ryhtyä suuriinkin korjaus- ja parannustoimiin. Sen on mahdollista teettää vuosikorjauksia tai perusparantaa yksittäisiä kohteita. Joihinkin kohteisiin voidaan soveltaa samanaikaisesti sekä perusparannusta että vuosikorjausta koskevia sääntelyjä. Koska näillä kahdella on erilainen kirjanpidollinen sekä verotuksellinen käsittelytapa, on korjauksia tehdessä hyvä huomioida, kumpaan kategoriaan korjauskustannukset kuuluvat. (Manner & Suulamo 2008, 216–217.)

3.4.1 Perusparannus

Perusparannukseksi luetaan korjaus- ja rakennustoimet, joilla kiinteistöön rakennetaan jotakin uutta tai sitä laajennetaan. Myös jonkin jo olemassa olevan asian tai tilan käyttötarkoituksen muuttaminen toisenlaiseksi tai tasokkaammaksi on perusparannukseksi luokiteltava toimi. Usein nämä toimenpiteet nostavat rakennuksen käyttöarvoa, jolloin perusparannukseksi luokiteltavat rakennus- ja, tai korjaustoimet on aktivoitava taseeseen. Koska perusparannus useimmiten kohdistuu rakennukseen, kirjataan se taseeseen rakennuksen arvon lisäykseksi, jolloin siitä voidaan tehdä rakennuksen mukainen poisto. Muutoin se kirjataan kustannuksia vastaavalle tilille (esimerkiksi koneisiin ja kalustoon), jolloin siitä tehdään poistoja tiliä koskevien säädösten mukaisesti. (Manner & Suulamo 2008, 217–222.)

Esimerkki: Asunto-osakeyhtiön kylmävarasto päätetään muuttaa saunatilaksi. Tämä toimenpide nostaa asunto-osakeyhtiön arvoa, jolloin kyse on perusparannuksesta, eikä sitä voida käsitellä vuosikorjauksena. (Manner & Suulamo 2008, 217.)

3.4.2 Vuosikorjaus

Vuosikorjaus käsittää kiinteistön sellaiset rakennus- ja korjaustoimet, joissa jo olemassa olevaa kiinteistön osaa huolletaan tai uusitaan korkeintaan alkuperäistä vastaavan kunnan tasoiseksi. Useimmiten vuosikorjauksiin liittyvät kustannukset katetaan hoitovastikkeilla, mutta myös lainan ottaminen on mahdollista. Vuosikorjaukset voidaan asunto-osakeyhtiön niin halutessa aktivoida taseeseen käyttöomaisuuden arvoon tai kirjata suoraan kuluksi. On myös mahdollista aktivoida vuosikorjaus osittain ja osittain kirjata se kuluksi. (Manner & Suulamo 2008, 217–222.)

Mikäli vuosikorjaus lisää rakennuksen taloudellista pitoaikaa, voi taloyhtiö itse päättää, aktivoiko se korjauksen taseeseen rakennuksien arvonnäykseksi vai kirjaako se aiheutuneet kustannukset suoraan kuluksi. Jos taas kyse on vaurioituneen omaisuuden korjaamisesta, tulee meno käsitellä vuosikuluna. Tällainen kulu voisi olla esimerkiksi vesivahingon korjaaminen. (Heinonen 2012, 67.)

Esimerkki: Pihan hiekkapintainen autopaikka-alue päätetään tasoittaa, koska alueesta on tullut kuoppainen ja epätasainen. Kyse on vuosikorjauk-

sesta, koska piha on uusittuna alkuperäistä vastaavassa kunnossa. (Manner & Suulamo 2008, 219.)

Usein suuremmat korjauskustannukset jaetaan kuuluvaksi sekä vuosikorjaukseen että perusparannukseen. Perusparannuksen osuuden arvon määrittelee useimmiten urakoitsija, tai se määritellään urakoitsijalta saatujen tietojen perusteella. Kun kustannukset jaetaan perusparannuksen ja vuosikorjauksen kesken, vain perusparannukseen kuuluva osuus voidaan aktiivoida taseeseen. (Manner & Suulamo 2008, 217–222.)

Esimerkki: Pihan hiekkapintainen autopaikka-alue päätetään päällystää asfalttipinnalla. Kyse samanaikaisesti osittain vuosikorjauksesta sekä osittain perusparannuksesta, koska pihan kunto on työn valmistuttua paremmassa kunnossa, kuin sen alkuperäiskunto on ollut. (Manner & Suulamo 2008, 217.)

3.5 Käyttöomaisuuden poistot

Kirjanpitolain mukaisesti asunto-osakeyhtiöiden ei tarvitse tehdä poistoja ennalta laaditun suunnitelman mukaan, koska toiminta perustuu kiinteistön hallintaan. Kirjanpitolautakunta (KILA yleisohje) kuitenkin suosittelee asunto-osakeyhtiöitä laatimaan poistosuunnitelman. Käytännössä asunto-osakeyhtiöt noudattavatkin elinkeinotuloverolain säännöksiä, ja laativat poistosuunnitelman käyttäen joko tasapoistoa tai menojäännöspoistoa, vaikka lain säätämää pakkoa tähän ei olekaan. (Manner & Suulamo 2008, 223–224.)

Asunto-osakeyhtiön kuluva omaisuus tulee poistaa niiden taloudellisena vaikutusajan kuluessa. Kuten edellä todettiin, voi yhtiö kuitenkin suunnitella poistojen toteutuksen haluamallaan tavalla, eli poistoja ei ole esimerkiksi välttämätöntä tehdä joka vuosi. Koska poistot esitetään tuloslaskelmalla kuluina, voi niiden avulla vaikuttaa tilikauden tulokseen suhteellisen helposti. Yleisimpiä asunto-osakeyhtiöiden tekemiä poistoja ovat asuinrakennuksia, myymälä- ja varistorakennuksia ja koneita ja kalustoa koskevat poistot. Sallitut vuosittaiset menojäännöspoistot ovat asuinrakennuksista 4 %, myymälä- ja varistorakennuksista 7 % ja koneista ja kalustosta 25 %. Poistoja ei voi tehdä tontista tai liittymismaksuista, koska ne eivät ole yhtiön kuluva omaisuutta. (Heinonen 2012, 68.)

Asunto-osakeyhtiö voi tehdä poistoja joko tasapoistolla tai menojäännöspoistolla. Tasapoistolla tarkoitetaan poistotapaa, jolla poiston suuruus on vuosittain saman suuruinen. Tämä edellyttää sen, että hyödykkeelle määritellään taloudellinen käyttöikä, joka määrää poistoon tarvittavan vuosien määrän. Esimerkki tasapoistosta: Pihan päällystyön kustannukset ovat 20 000 euroa. Poistoajaksi päätetään 5 vuotta. Näin vuosittainen poisto on 4 000 euroa, ja viiden vuoden kuluessa poistot on suoritettu. (Manner & Suulamo 2008, 224, 226.)

Menojäännöspoisto eroaa tasapoistosta siten, että tilikaudella poistettava summa pienenee vuosittain. Usein esimerkiksi koneet ja kalusto poistetaan 25 %:n menojäännöspoistolla. Esimerkki menojäännöspoistosta: Pesutu-

paan hankitut pesukoneet ovat aiheuttaneet kustannuksia yhteensä 10 000 euroa. Koneet päätetään poistaa 25 %:n menojäännöspoistolla. Ensimmäisen vuoden poisto on 2 500 euroa, jolloin menojäännökseksi jää 7 500 euroa. Toisen vuoden 25 %:n poisto lasketaan 7500 euron menojäännöksestä, jolloin poiston suuruudeksi saadaan 1 875 euroa. Kolmantena vuotena menojäännös on 5 625 euroa, josta 25 %:n poisto on 1 406,25 euroa. Näin jatketaan, kunnes poiston suuruus on pienentynyt sellaiseksi, että se on järkevää maksaa kerralla loppuun. (Manner & Suulamo 2008, 226–227.)

Asunto-osakeyhtiöllä saattaa olla sellaisia pienhankintoja, joiden käyttöikä on alle kolme vuotta tai niiden hankintameno ei ylitä 850 euroa. Tällöin ne voidaan poistaa tilinpäätöksestä niiden hankintavuotena merkitsemällä ne kerralla kuluksi. Yhteensä tilikaudella voidaan poistaa pienhankintoja 2 500 eurolla. (Manner & Suulamo 2008, 226–227.)

3.6 Rahastointi ja yleisimmät rahastot

Rahastointi tarkoittaa yhtiön perimien pääomasijoitusten kirjaamista taseeseen oman pääoman lisäykseksi. Rahastoitavien varojen on oltava peräisin yhtiön osakkailta. (KILA yleisohje 1.3.3.) Kyse on siis vapaaehtoisesta tavasta lisätä yhtiön omaa pääomaa. Asunto-osakeyhtiö voi rahastoida varoja, mikäli niiden käyttökohteena ovat uusinveistoinnit, perusparannukset ja aktivoidut suurehkot vuosikorjaukset tai näiden vuoksi otettujen lainojen poismaksu. (Manner & Suulamo 2008, 231–232.)

Terminä vuoksi taloyhtiön rahastointi sekoitetaan usein sijoitusrahastoihin, vaikka ne eivät liity toisiinsa mitenkään. Rahastoinnilla tarkoitetaan osakkailta perittyjen pääomasijoitusten käsittelyä tilinpäätöksessä, jossa ne näkyvät tuloslaskelman sijasta rahastoina taseen omassa pääomassa. Mikäli rahastointia ei tehdä, näyttää tuloslaskelma voitollista tulosta, jolloin asunto-osakeyhtiön on maksettava veroa. Käytännössä rahastointi on monivaiheinen prosessi, joka edellyttää yhtiökokouksen päätöksen. Yhtiökokouksessa on myös päätettävä, minkä niminen rahasto perustetaan. Rahastoidut varat on käytettävä rahaston edellyttämiin hankintoihin ja kuluihin. (Heinonen 2012, 53–54.)

Veroriskin välttämiseksi rahastoinnin on perustuttava samana tilikautena pidetyn yhtiökokouksen päätökseen. On myös otettava huomioon, että rahastoinnin kohdistuessa korjausvastikkeina tai hankeosuussuorituksina kerättyihin varoihin, tulee niiden kohteena olevan pitkävaikutteisen hankkeen olla aktivoituna taseeseen. Samoin yhtiölainojen poismaksamista koskevien rahastojen lainojen tulee kohdistua taseeseen aktivoituun hankkeeseen. Veroriskin näkökulmasta on näiden lisäksi muistettava se, että ennakkorahastoinnilla kerätyt varat on käytettävä kohtuullisessa ajassa, yleensä noin kolmessa–viidessä vuodessa. (Heinonen 2012, 59–60.)

Asunto-osakeyhtiön rahastot eivät aina tarkoita sitä, että yhtiöllä olisi hallussaan rahastossa näkyvät varat. Esimerkiksi rakennusrahaston ja lainanlyhennysrahaston varat on usein jo käytetty, vaikka ne taseessa näkyisivätkin omana pääomana. Mikäli kyseessä oleva rahasto on korjausrahasto,

johon on ennakoon rahastoitu varoja tulevaa hanketta koskien, on varojen vielä oltava yhtiön hallussa. (Heinonen 2012, 57.)

Muita yleisimmin asunto-osakeyhtiöiden hyödyntämiä rahastoja ovat esimerkiksi perusparannus- ja korjausrahastot. Niihin asunto-osakeyhtiö voi etukäteen rahastoida varoja erilaisia remontointi- ja korjaustöitä varten. Esimerkiksi tilikaudella kertyneet hoitovastikeylijämät voidaan rahastoida tällaiseen rahastoon. (Heinonen 2012, 55.)

Nimensä mukaisesti rakennusrahastoinnin kohteena on tonttiin ja rakennukseen liittyvä rahastointi. Rakennusrahasto perustetaan yhtiön alkuvaiheessa, yhtiötä perustettaessa. Koska osakepääomaan kirjataan useimmiten vain osa osakkeiden merkintähinnasta, suurin osa osakkeista saaduista maksuista kirjataan rakennusrahastoon. Näin asunto-osakeyhtiöllä on omaa pääomaa heti sen perustusvaiheista alkaen. Lainanlyhennysrahasto tarkoittaa yhtiön lainoihin kohdistuvien pääomavastikkeiden rahastoimista lainanlyhennysrahastoon siltä osin, kuin niitä on käytetty lainojen lyhentämiseen. (Heinonen 2012, 54–55.)

3.7 Asuintalovaraus

Asuintalovaraus on vapaaehtoinen varaus, jonka asunto-osakeyhtiö voi tehdä tasatakseen tulostaan. Kyseessä on ennakolta tehty varaus menoille, joita ei ole vielä syntynyt. Varauksen vuosittainen suuruus (vuonna 2013) on maksimissaan 68 euroa yhtä rakennuksen ulkomittojen ja kaikkien kerrosten perusteella laskettua neliötä kohti. Mittaustavasta johtuen sallittu varaus voi olla merkittävästi suurempi, kuin mitä varaus olisi asuinpinta-alojen neliömäärällä mitattuna. Varausta ei kuitenkaan voida tehdä tilikauden tulosta suurempana, toisin sanoen tilikauden tulosta ei voida asuintalovarauksen perusteella muuttaa tappiolliseksi. Minimissään asuintalovarauksen on (vuonna 2013) oltava 3 500 euron suuruinen. (Heinonen 2012, 69.)

Asuintalovaraus on yleinen tilinpäätössuunnittelun keino. Sitä käyttämällä asunto-osakeyhtiön on mahdollista kirjata kuluksi seuraavan kymmenen vuoden aikana syntyviä menoja. Koska varauksen käyttötarkoitusta ei tarvitse sen muodostamisvaiheessa määritellä, on kyseessä hyvin joustava vaihtoehto tuloksen säätelyyn. (Taloyhtio.net n.d. d.)

4 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TILINTARKASTUS

Asunto-osakeyhtiölle on asunto-osakeyhtiölain mukaisesti valittava hyväksytty HTM- tai KHT-tilintarkastaja, jos yhtiön rakennuksessa tai rakennuksissa on vähintään 30 huoneistoa, jotka ovat osakkaiden hallinnassa. Tilintarkastaja on valittava myös, mikäli osakkaat, jotka omistavat vähintään kymmenesosan yhtiön osakkeista tai yhtiökokouksessa edustettuina olevista osakkeista kolmannes vaativat tilintarkastajan valintaa. (AOYL 9:5 §.)

Tilintarkastajan toimintaa säätelee tilintarkastuslaki, jonka mukaan tilintarkastus sisältää kirjanpidon ja tilinpäätöksen sekä toimintakertomuksen ja hallinnon tarkastamisen. (TilintarkL 1:11 §.) Nämä tarkastuskohteet muodostavatkin tilintarkastajan työn ytimen. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 21.)

Mikäli yhtiölle valitaan tilintarkastaja, tehdään valinta aina yhtiökokouksessa. Valitun tilintarkastajan toimikausi alkaa heti yhtiökokouksen päätyttyä, ellei yhtiöjärjestyksessä asiasta määrätä toisin. Mikäli yhtiökokous valitsee vain yhden tilintarkastajan, on tälle valittava ainakin yksi varatilintarkastaja. Tilintarkastusyhteisön ollessa valittuna tilintarkastajaksi, ei varatilintarkastajaa tarvitse valita. Jos yhtiössä ei ole tilintarkastajaa, on yhtiökokouksen silloin valittava toiminnantarkastaja. (AOYL 9:1-6 §.)

Yksi keskeisimmistä tilintarkastusta koskevista tavoitteista on ottaa kantaa siihen, ovatko tilinpäätös ja siihen liittyvät asiakirjat *olenaisesti* voimassa olevien säädösten mukaisia ja antavatko ne oikeat ja riittävät tiedot tarkasteltavan kohteen tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilintarkastajan on hankittava *kohtuullinen varmuus* siitä, ettei tarkastuskohteessa ole olennaista virhettä tai puutetta. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 219–220.)

Tilintarkastajan pääasiallinen tehtävä on siis selvittää, että asunto-osakeyhtiön asioita on hoidettu lain ja säännösten mukaisesti. Koska tilintarkastajan riippumattomuudesta ja esteellisyydestä on säädetty tilintarkastuslaissa (TilintarkL 4:25 §), asunto-osakeyhtiö saa tilintarkastajalta ulkopuolisen, luotettavan ja riippumattoman raportin (tilintarkastuskertomuksen), joka koskee asunto-osakeyhtiön asemaa, taloudellista tilaa ja päätöksentekoa sekä niiden toteuttamista. (Taloyhtio.net n.d. e.)

Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen merkittävimpiä erityispiirteitä ovat vastikkeisiin ja talousarvioon liittyvät seikat. Koska asunto-osakeyhtiö eroaa muun muassa kirjanpidoltaan, tilinpäätökseltään, toimintakertomukseltaan sekä hallinnoltaan esimerkiksi liiketoimintaa harjoittavasta yrityksestä, tuo se jonkin verran eroja tilintarkastuksen sisältöön. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 432–433.)

Tilintarkastus voidaan karkeasti jakaa kolmeen vaiheeseen: tilintarkastuksen suunnitteluun, sen toteuttamiseen sekä päättämiseen (Horsmanheimo & Steiner 2008, 219).

4.1 Tilintarkastuksen suunnittelu

Suunnitteluvaihe on tilintarkastuksen ensimmäinen vaihe. Se sisältää tarkastuksen alustavia toimenpiteitä, kuten erilaisten sopimusten tekemistä ja pohjustamista sekä asiakkaan toimintaan tutustumista. Suunnitteluvaiheen keskeisimpiä asioita on tarkastusstrategian tekeminen. Strategiaan vaikuttavat monet eri tekijät, kuten aiempi yhteistyö, erilaiset riskitekijät ja toimeksiannon laajuus. Myös tarkastustoimenpiteiden luonne, niiden ajoitus ja laajuus ovat asioita, jotka vaikuttavat suunnitteluun. Suunnitelmaa luodaan siis aina tapauskohtaisesti ja sitä voidaan muuttaa eri odottamattomien tapahtumien, olosuhteiden muutoksien tai esille saadun tilintarkastusevidenssin vuoksi. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 219.)

Yksi keskeisistä suunnitteluvaiheessa huomioitavista asioista on tilintarkastusriski. Tämä tarkoittaa olennaisen virheen tai puutteen olemassaolon mahdollisuutta sekä sitä, että tällainen virhe tai puute jää tilintarkastajalta huomaamatta. Tilintarkastusriski on aina olemassa, eikä sitä voida koskaan täysin sulkea pois. Tilintarkastussuunnittelun yksi tarkoitus on tunnistaa sellaisia tekijöitä, joihin sisältyy korkeampi riski. Kun riskit on tunnistettu, voidaan ne ottaa suunnittelussa huomioon kohdistamalla juuri niihin tekijöihin riittävästi tarkastustoimenpiteitä riskiin nähden. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 223–224.)

4.2 Tilintarkastuksen toteuttaminen

Tilintarkastus suoritetaan suunnitteluvaiheessa tehdyn tarkastusstrategian mukaisesti, ellei strategian muuttamiselle ilmene tarkastuksen edessä perusteita (Horsmanheimo & Steiner 2008, 219). Käytännössä tilintarkastaminen tarkoittaa sitä, että tilintarkastaja suorittaa tarkastustoimenpiteitä yhtiön tilikauden kirjanpitoon, tilinpäätökseen, toimintakertomukseen sekä hallintoon (Etelämaa 2007, 30).

Tyypillisesti asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus suoritetaan kokonaan tilikauden päättymisen jälkeen. Toisin sanoen tilintarkastaja ei tilikauden aikana kohdistaa yhtiöön tilintarkastustoimenpiteitä, vaan tilintarkastus suoritetaan kokonaisuudessaan tilinpäätöksen valmistuttua. Usein viimeisenä itse tarkastustoimena tilintarkastaja tarkastaa tilinpäätöksen muodollisen oikeellisuuden. Jotta tilinpäätös on muodollisesti oikein, on sen esi-

merkiksi sisällytettävä kaikki sille kirjanpitolain sekä asunto-osakeyhtiölain edellyttämät vaatimukset. Myös esimerkiksi toimintakeromuksen muodollinen oikeellisuus on tarkastettava. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 438–443.)

4.2.1 Hallinnon tarkastaminen

Asunto-osakeyhtiön hallinnon tarkastamisen keskeisimpiä asioita on varmistaa, että hallituksen jäsenet ja isännöitsijä ovat toimineet yhtiöjärjestyksen sekä asunto-osakeyhtiölain säännösten mukaisesti. Heidän on myös toimittava yhtiökokouspäätösten sekä yleisen huolellisuusvelvollisuuden mukaisesti tehtävissään, joten myös niihin liittyvät seikat on tilintarkastajan tarkastettava. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 440–441).

Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että tilintarkastaja tarkastaa hallituksen kokouspöytäkirjoja, talousarvion noudattamista, kaupparekisteriasioiden hoitoa sekä yhtiökokouksen tekemien päätösten noudattamista. Myös yhtiön mahdollisesti tekemiä sopimuksia ja sitoumuksia sekä niiden noudattamista tilintarkastaja tarkastaa. Esimerkiksi mahdolliset remontteihin ja korjaustöihin liittyvät päätökset (muun muassa suunnitteluvaihe, tarjousten pyytäminen ja hyväksyminen) tilintarkastajan tulee tarkastaa. Hallituksella ja isännöitsijällä on velvollisuus ottaa asunto-osakeyhtiölle riittävät vakuutukset, joten niiden tarkastaminen on myös yksi hallinnon tarkastamisen osa. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 441.)

4.2.2 Kirjanpidon tarkastaminen

Tilintarkastajan on varmistuttava tilinpäätöksen asiallisesta perustasta. Esimerkiksi tulojen ja menojen on oltava kirjanpidollisesti käsiteltynä ja jaksotettuna oikein. Yksinkertaistettuna tuloslaskelman ja taseen on siis perustuttava kirjanpitoon, jonka tulee olla oleellisesti oikein. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 439.)

Yksi tarkastuksen keskeinen osa on tarkastaa asunto-osakeyhtiön tilikauden kirjanpidon olevan hyvän kirjanpitotavan mukainen. Kuten aiemmin todettiin, tilintarkastajan työn tavoite on varmistaa tilinpäätöksen olevan olennaisesti oikein. Tämän vuoksi jokaista yksittäistä kirjanpidon vientiä ja tositetta ei ole tarpeellista tarkastaa, vaan esimerkiksi pistokokeellinen tarkastus voi olla riittävää. Tarkastettuun materiaaliin voi myös sisältyä yksittäisiä, epäolennaisia virheitä. Yksittäisiä asioita, joita tilintarkastajat usein asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksessa tarkastavat, ovat esimerkiksi mahdolliset poistot, kiinteistöveron maksaminen ja kirjaaminen sekä siirtosaamiset ja siirtovelat. Osakkeenomistajien kannalta tärkeimpiä tilintarkastuksen osa-alueita ovat vastikkeisiin ja niiden käyttöön liittyvät asiat. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 438–440.)

Myös tilinpäätössuunnitteluun liittyviä päätöksiä on tärkeää tarkastaa. Mikäli tilikaudella on esimerkiksi perustettu rahasto, tai sitä on kartutettu, tilintarkastajan on varmistettava tapahtumien perustuvan tilikauden aikana pidettyyn yhtiökokoukseen. Tilintarkastajan on myös tarkastettava se, että

rahastoidut varat todella ovat osakkaiden suorittamia. Mikäli taseeseen on aktivoitu lainarahoitettu korjausmeno tai muu käyttöomaisuusinvestointi, on tilintarkastajan tarkastettava että pääomavastikkeista ja lainaosuussuorituksista on rahastoitu korkeintaan tilikaudella suoritetuista lainanlyhen-
nyksiä vastaava määrä. (Etelämaa 2007, 48–49.)

4.3 Tilintarkastuksen päättäminen

Tärkein raportti, jonka tilintarkastaja yhtiön johdolle tilintarkastuksen pää-
tyttyä antaa, on tilintarkastuskertomus. Se on annettava kaikilta tilikausilta
erikseen, joten se koskee vain yhtä tilikautta. Kun tilintarkastus on suori-
tettu tilintarkastusstandardien ja hyvän tilintarkastustavan mukaisesti, eikä
tarkastuksessa ole ilmennyt erityisiä seikkoja, voi tilintarkastaja antaa vakiomuotoisen kertomuksen (liite 2). Vakimuotoinen kertomus edellyttää, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot yhtiön toiminnan tuloksesta sekä taloudellisesta asemasta. Tämän lisäksi toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tietojen on oltava ristiriidattomia, eikä lisätietojen antamiselle tai huomauttamiselle ole tarvetta. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 331.)

Jos kertomuksessa on tilintarkastajan kirjaama huomautus tai lisätieto, on kyse silloin mukautetusta kertomuksesta. Mukautettu kertomus voi olla ehdollinen tai kielteinen. Ehdollinen lausunto voidaan antaa, jos tarkastuksessa on ilmennyt seikka tai seikkoja, jotka eivät mahdollista vakimuotoisen kertomuksen antamista, mutta eivät toisaalta ole niin merkittäviä, että kertomusta ei voisi antaa, tai että se tulisi antaa kielteisenä. Kielteinen lausunto voidaan antaa, kun havaitaan sellaisia seikkoja, ettei ehdollinen lausunto tuo esiin riittävällä tavalla tilinpäätöksen virheellisyyttä, puutteellisuutta tai harhaanjohtavuutta. Kertomus voidaan myös jättää antamatta, mikäli tarkastusta ei ole voitu suorittaa esimerkiksi puutteellisen aineiston vuoksi. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 332–334.)

Kuten aiemmin todettiin, tilintarkastuskertomuksen lisäksi tilintarkastaja tekee tilinpäätösmerkinnän yhtiön tilinpäätökseen. Tämä voidaan tehdä vasta, kun kaikki tilintarkastustoimenpiteet on tehty. Merkinnän edellytyksenä on, että tilintarkastaja on suorittanut tilintarkastuksen siihen kohteeseen, jonka tilinpäätökseen hän tekee merkintänsä. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 327.)

Tilintarkastusmuistiolla tilintarkastaja voi antaa vähäisiä huomautuksia ja ohjeistuksia tiedoksi yhtiön johdolle. Muistio on vapaamuotoinen, ja sen avulla tilintarkastaja voi myös antaa muutosehdotuksia tulevien tilikausien varalle esimerkiksi käytettyihin toimintatapoihin. (Etelämaa 2007, 66.)

Tilintarkastuspöytäkirja on raportti, joka myös annetaan yhtiön johdolle tarvittaessa. Pöytäkirjalla tilintarkastaja voi huomauttaa tai ohjeistaa sellaisista seikoista, joita hän on huomannut tarkastuksen yhteydessä. Esimerkiksi pöytäkirjojen puutteet, jaksotusvirheet tai yhtiöjärjestyksen noudattamatta jättäminen voivat olla pöytäkirjaan merkittäviä seikkoja. Pöytäkirja ei ole julkinen, kuten tilintarkastusmerkintä ja tilintarkastuskertomus ovat. Pöytäkirja ei siis ole osa tilintarkastuskertomusta. Johdon on kä-

siteltävä pöytäkirja mahdollisimman pian, mutta viimeistään seuraavassa järjestetyssä kokouksessaan. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 356–359.)

4.4 Tilintarkastajan vastuu

Tilintarkastajalla on vahingonkorvausvastuu, mikäli hän tilintarkastustehtäviä suorittaessaan aiheuttaa tahallisesti tai huolimattomuuttaan vahinkoa yhteisölle tai säätiölle. Esimerkiksi salassapitovelvollisuuden rikkomisesta tilintarkastaja voi saada rikoslain määrittämän rangaistuksen. (TilintarkL 9:52 §.)

Tilintarkastaja on vahingonkorvausvastuussa toimeksiantajalleen ja sivulliselle. Korvausvastuu lähtökohtaisesti tarkoittaa täyttä vastuuta, eli tilintarkastaja vastaa kaikesta aiheuttamastaan vahingosta. Korvausvastuun edellytyksenä kuitenkin on, että tilintarkastaja on aiheuttanut konkreettista vahinkoa, jonka arvo voidaan mitata rahallisesti. Vahingon on myös aiheuttava tilintarkastajan teosta tai laiminlyönnistä, joka on tapahtunut kohtuullisen ajan sisällä vahingonkorvausvaatimuksesta.

Havaitessaan olennaiseen virheen, on hänen raportoitava tästä yhtiön johdolle. Vastuunäkökulmasta ei siis riitä, että tilintarkastaja havaitsee virheen, mikäli hän ei ilmoita siitä myös johdolle. Esimerkiksi tilintarkastuskertomuksessa ei saa jättää huomauttamatta sellaisesta asiasta, joka huomauttamista edellyttää. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 471–475.)

5 TILINPÄÄTÖSTEN JA -TARKASTUSTEN HAVAINNOINTI

Asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätössuunnittelua ja tilintarkastusta tarkasteltiin käytännön näkökulmista teoriaosuuden tueksi. Havainnoinnin tarkoitus on selvittää muun muassa, millä eri tavoilla asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätössuunnittelu vaikuttaa tilintarkastuksiin.

5.1 Tilintarkastajien haastattelu

Asunto-osakeyhtiön tilinpäätössuunnittelua ja tilintarkastusta lähestyttiin teoreettisen tiedon lisäksi myös kahden tilintarkastajan haastattelulla. Haastattelu toteutettiin 2.1.2014 Hämeenlinnassa molempien haastateltavien ollessa samaan aikaan läsnä. Haastateltavat henkilöt, tilintarkastaja A ja tilintarkastaja B, ovat molemmat KHT-tilintarkastajia.

Haastattelun tarkoitus oli kartoittaa, minkälaisia asunto-osakeyhtiöihin ja niiden tilinpäätössuunnitteluun liittyviä havaintoja haastateltavat tilintarkastajat ovat tarkastuskohteissaan tehneet. Seuraavissa luvuissa esitetyt tiedot perustuvat tähän haastatteluun.

5.1.1 Tilintarkastuksen suunnittelu

Molemmat tilintarkastajat totesivat, ettei asunto-osakeyhtiön koko suoraanaisesti vaikuta tilintarkastuksen suunnitteluun. He molemmat käyttävät suunnittelussa vakiomuotoista pohjaa, jolloin samat asiat otetaan huomioon yhtiön koosta riippumatta.

Mikäli yhtiö on tarkastettavan tilikauden aikana esimerkiksi rahastoinut pääomasijoituksia tai tehnyt asuintalovarauksen, vaikuttaa se lähinnä tarkastukseen käytettävään aikaan, mutta ei itse tarkastussuunnitelmaan. Lähikohtaisesti kaikki olennaiset asiat tarkastetaan.

5.1.2 Tilintarkastuksen toteuttaminen

Tilintarkastaja B:n mukaan liiketoimintaa harjoittavaan yhtiöön verrattuna asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksessa korostuu hallinnon tarkastaminen. Tilintarkastaja B myös totesi ammattitaitoisen isännöitsijän roolin usein korostuvan, etenkin yhtiöissä, joissa ei ole asiantuntevaa hallitusta.

Molemmat tilintarkastajat korostivat vastikkeiden tarkastamisen tärkeyttä. Vaikka tämä harvemmin tuottaa sekaannuksia tai vaikeuksia yhtiöissä, on vastikkeiden oikein perimisen tarkastaminen yksi tarkastuksen kulmakivistä. Verrattuna tavalliseen osakeyhtiöön, on asunto-osakeyhtiön tulojen tarkastaminen helpompaa sekä nopeampaa. Vastiketäsmäytysten avulla asunto-osakeyhtiön tulot saadaan nopeasti tarkastettua.

Tilintarkastaja A mainitsi havainneensa isännöitsijöiden tietoisuuden lisääntyneen esimerkiksi asunto-osakeyhtiön verotukseen liittyvistä seikoista. Hän arveli myös, että tulevaisuudessa verotukseen liittyvät kysymykset tulevat korostumaan myös tilintarkastajan näkökulmasta, ja mahdollisesti verotuksellisiin asioihin puututaan vastedes enemmän.

Tilinpäätös, toimintakertomus ja liitetiedot ovat sekä tilintarkastaja A:n että tilintarkastaja B:n kokemuksen mukaan asunto-osakeyhtiöissä pääosin asiallisesti ja oikein laadittuja. Tilintarkastaja A:n mukaan uusi asunto-osakeyhtiölaki (AOYL) sekä kirjanpitolautakunnan yleisohje (KILA yleisohje) ovat parantaneet tilinpäätöksen sekä toimintakertomuksen laatua. Hänen mukaansa etenkin laajojen tietojen esittäminen on hyvä asia ja helpottaa usein tilintarkastajan työtä. Yhdeksi havainnokseen hän mainitsi suuriin remontteihin liittyvien tietojen jääneen joissakin tapauksissa puutteelliseksi.

Pieniä, yksittäisiä puutteita tai täydennystä vaativia kohtia toimintakertomuksessa ja liitetiedoissa molempien tilintarkastajien mukaan silloin tällöin on, mutta näihin puututaan tapauskohtaisesti virheen tai puutteen mukaisesti. Tilintarkastaja B mainitsi puuttuvansa herkästi esimerkiksi vastikkeisiin liittyviin virheisiin, mutta muuten toimivan tilanteen mukaan. Tilintarkastaja A totesikin, ettei vähäinen puute suoraan tarkoita virhettä.

5.1.3 Tilinpäätössuunnittelu ja tilintarkastus

Tilinpäätössuunnittelun keinona poistot olivat molempien mukaan yleisin keino tasata tulosta. Tilintarkastaja B totesikin, että ensimmäisenä yhtiön johto usein katsoo, kuinka paljon poistoja pitää tehdä, jotta yhtiö pääsee nollatulokseen. Poistojen ohella asuintalovaraus oli molempien tilintarkastajien kokemukseen perustuen toinen hyvin yleinen tilinpäätössuunnittelussa käytetty keino. Tilintarkastaja A:n mukaan muita varauksia yhtiöt harvemmin tekevätkään.

Tarkoituksellista tappiota tilintarkastaja A on havainnut tehtävän sellaisissa tapauksissa, joissa yhtiöllä on tiedossa seuraavalla tilikaudella esimerkiksi tontin myyminen. Näin yhtiö on voinut tappiollaan tasata tulevaa voittoa teettämällä esimerkiksi putkiremontin yhtiössä. Kumpikaan tilintarkastajista ei ollut havainnut asunto-osakeyhtiöiden muutoin pyrkivän suureen tappioon hyödyntääkseen sitä tulevana tilikausina. Heidän kokemuksiansa mukaan tappiot ovat syntyneet pääosin juuri esimerkiksi suurista remonteista, jotka ovat olleet yhtiöille tarpeellisia.

Tilintarkastaja B:n kokemuksen mukaan yhtiö voi jopa epähuomiossa jättää tappiot hyödyntämättä, jolloin ne ehtivät vanhentua. Tilintarkastaja B

lisäsi, että vaikka vastuu tappioiden hyödyntämisestä onkin isännöitsijällä, kiinnittää hän asiaan huomioita tarkastuksiansa yhteydessä.

Menojen kiihdyttäminen oli molempien tilintarkastajien mukaan suhteellisen harvinaista etenkin suuremmissa mittakaavassa. Tilintarkastaja A kommentoi, että yhtiöt tekevät ennemmin asuintalovarauksen, kuin aloittavat nopealla aikataululla remontin tai hankkeen. Toisaalta tilintarkastaja B totesi esimerkiksi öljylämmitteisten yhtiöiden ostavan tarvittavan määrän öljyä tilikauden lopussa ja käsittelevän sen jaksotuksen sijaan kertakuluna, jolloin yhtiön tulosta voidaan pienentää tarvittava määrä.

Ongelmalliseksi tilintarkastaja B koki asunto-osakeyhtiöiden viime vuonna yleistyneen tavan kirjata perusparannukset vuosikorjauksiksi. Hänen kokemuksiensa mukaan sijoitustarkoituksessa osakkeita omistavat tahot usein toivovat ja ajavat tällaista menettelyä, eivätkä muut osakkeen omistajat välttämättä ymmärrä käsittelyiden eroja. Tilintarkastaja B totesi tilanteen olevan mielestään ristiriitainen ja hyvän kirjanpitotavan vastainen. Koska verottaja kuitenkin hyväksyy tällaisen käsittelyn, totesi tilintarkastaja B yksittäisten tilintarkastajien keinojen puuttua asiaan olevan ongelmallista.

Molemmat tilintarkastajat ovat havainneet rahastointiin liittyviä puutteita tai virheitä tilintarkastuskohteissaan. Tilintarkastaja B totesi rahastointiin olevan tärkeä tarkastuksen kohde, sillä niihin on hänen kokemuksiensa mukaan liittynyt virheitä. Hän mukaansa tyypillinen rahastointiin liittyvä virhe saattaa tapahtua yhtiöissä, joissa isännöitsijä ei ole täysin tietoinen rahastointiin liittyvistä säädöksistä, ja joissa lisäksi on ollut toiminnantarkastaja. Myös tilintarkastaja A kertoi rahastointiin liittyvän helposti virheitä. Tilintarkastaja A korosti rahastointiin liittyvien päätösten tarkastamista. Rahastoinnit ovat Tilintarkastaja B:n havaintojen mukaan kuitenkin vähentyneet, jolloin niihin liittyviä virheitäkään ei enää ole aiempaan verrattuna samassa määrin.

5.1.4 Tilintarkastuksen raportit

Tilintarkastaja A kertoi antavansa pöytäkirjoja ja muistioita herkemmin asunto-osakeyhtiöille kuin esimerkiksi osakeyhtiöille. Tilintarkastaja B totesi taas tilanteen hänellä olevan päinvastainen, sillä hän kertoi antavansa useimmiten osakeyhtiöille muistion, mutta harvoin asunto-osakeyhtiöille.

Molemmat tilintarkastajat totesivat antavansa mukautettuja kertomuksia huomattavasti vähemmän asunto-osakeyhtiöille kuin esimerkiksi tavallisille osakeyhtiöille. Yksi syy tähän on eri säädökset, jotka velvoittavat tilintarkastajaa antamaan osakeyhtiölle mukautetun kertomuksen. Esimerkiksi osakeyhtiön negatiivinen oma pääoma johtaa automaattisesti mukautetun kertomuksen antamiseen. Tällaiset tilanteet nostavat osakeyhtiöille annettavien mukautettujen kertomusten määrää suhteessa asunto-osakeyhtiöihin.

Tilintarkastaja A totesi raportoinnissa esiin nousevien seikkojen liittyvän usein hallinnon puutteisiin, kuten esimerkiksi allekirjoittamattomiin halli-

tuksen tai yhtiökokouksen pöytäkirjoihin. Tilintarkastaja B totesikin, että etenkin suurten asunto-osakeyhtiöiden on käytännössä hyvin vaikeaa laatia esimerkiksi puuttuvia yhtiökokouspöytäkirjoja uudestaan, kun taas pieni yhtiö voi nopeastikin laatia puuttuvat pöytäkirjat tai täydentää niistä puuttuvia allekirjoituksia.

Yhdessä tilintarkastajat totesivat muistioiden liittyvän usein vähäisiin virheisiin ja muutoseikkoihin, joita he ovat halunneet tuoda johdolle esille.

5.1.5 Haastattelun johtopäätös

Haastattelussa esiin tulleet asiat mukailevat aiheisiin liittyviä teoreettisia osuuksia. Etenkin tilinpäätössuunnittelun keinoihin liittyvät havainnot vastaavat teoriaosuutta, kuten esimerkiksi poistojen yleinen hyödyntäminen tuloksen pienentämisen keinona.

Molemmat tilintarkastajat korostivat vastikkeiden tarkastamisen merkitystä. Etenkin osakkaan näkökulmasta vastikkeiden oikein periminen on yksi tärkeimmistä tilintarkastuksen osa-alueista. Tilintarkastaja B muun muassa mainitsi puuttuvansa herkästi juuri vastikkeisiin liittyviin virheisiin.

Haastattelussa tuli myös ilmi, kuinka tilintarkastajan oma harkinta ja lähestymistapa vaikuttavat tilintarkastukseen, vaikka toimintaa tietysti säätelevät monet pakottavat säädökset ja standardit. Tilintarkastaja B esimerkiksi mainitsi antavansa asunto-osakeyhtiöille harvoin muistiota verrattuna liiketoimintaa harjoittavaan osakeyhtiöön, kun taas tilintarkastaja A kertoi asian olevan hänellä päinvastainen.

5.2 Tilinpäätöksien ja tilinpäätössuunnitteluiden havainnointi

Havainnoimalla tilinpäätöksiä oli tarkoitus selvittää, minkälaisia keinoja asunto-osakeyhtiöt ovat käyttäneet tilikautensa tuloksen tasaamiseen. Tilinpäätössuunnittelun lisäksi tutkittiin, oliko tilintarkastuksen perusteella annettu kertomus vakiomuotoinen. Havainnointi suoritettiin käymällä läpi asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastettuja tilinpäätöksiä, jotka saatiin PricewaterhouseCoopersin arkistosta. Kaikkien tutkittujen yhtiöiden tilikausi päättyi 31.12.2012 ja ne on tilintarkastettu kevään 2013 aikana. Otoksokoksi valittiin satunnaisotannalla 29 tilinpäätöstä 40 tilinpäätöksen joukosta.

Havainnot koottiin taulukkoon, johon merkittiin tilikaudella tehdyt poistot, rahastoinnit, varaukset sekä aktivoinnit. Myös tilikauden tulos kirjattiin ylös joko negatiivisena tai positiivisena. Voitollisen tuloksen tehneiden asunto-osakeyhtiöiden kohdalta selvitettiin aiempien tilikausien voitot ja, tai tappiot. Lisäksi taulukkoon merkittiin, oliko yhtiölle annettu vakiomuotoinen kertomus.

Koska havainnot tehtiin tilinpäätöksen perusteella, ei voida päätellä, ovatko yhtiöt esimerkiksi tehneet loppuvuoden aikana hankintoja, joilla on taroituksellisesti pienennetty yhtiön tulosta.

5.2.1 Tilinpäätöksistä tehdyt havainnot

Havainnoitujen yhtiöiden tilinpäätöksistä 18 (62 %) osoitti voitollista tulosta. Voittoa tehneillä yhtiöillä 16 oli aiempina tilikausina kertyneitä tappioita. Kaksi voitollista tulosta tehnyttä yhtiötä, joilla ei ollut aiempien vuosien tappioita, tekivät vain vähäisen voiton.

17 (59 %) yhtiötä oli tilikaudella joko tehnyt poistoja, rahastoinut, perustanut asuintalovaruksen tai toteuttanut useamman näistä. Näistä yhtiöistä kaksi oli lisäksi tehnyt perusparannuksesta johtuvan aktiivoinnin taseeseen rakennuksiin ja rakennelmiin.

Poistoja tilikaudella oli tehnyt yhteensä 16 (55 %) yhtiötä. Näistä yhtiöistä kahden tilikauden tulos oli negatiivinen. Poistoja tehneistä yhtiöistä kuusi oli lisäksi joko rahastoinut tai tehnyt asuintalovaruksen. Yhtä yhtiötä lukuun ottamatta kaikki yhtiöt, jotka olivat rahastoineet tai tehneet asuintalovaruksen, olivat tehneet tilikaudella myös poistoja.

Viisi yhtiötä (17 %) oli rahastoinut tilikauden aikana saamiaan tuloja. Näistä neljä oli lainaosuussuoritusten rahastointeja ja yksi perusparannusrahastoon tehty lisäys. Kaikki tehdyt varaukset olivat asuintalovaruksia. Pienin varaus oli 3 500 euroa, joka oli varauksen sallittu minimimäärä vuonna 2013. 29 otoksen asunto-osakeyhtiöstä neljä (14 %) oli tehnyt asuintalovaruksen.

Yhdeksän asunto-osakeyhtiötä ei ollut tehnyt poistoja, rahastointia tai varausta (31 %). Nämä kaikki yhtiöt tekivät negatiivisen tuloksen. Vakio-
muotoinen kertomus oli annettu kaikissa havainnoituissa yhtiöissä.

5.2.2 Johtopäätös

Havaintojen perusteella tilinpäätössuunnittelun on asunto-osakeyhtiöissä hyvin yleistä, sillä yli puolet yhtiöistä oli hyödyntänyt vähintään yhtä tilinpäätössuunnittelun keinoa. Niiden yhtiöiden tulos, jotka eivät olleet tehneet poistoja, varausta tai rahastoa, oli joko negatiivinen tai vain vähän voitollinen, tai niillä oli käytettävissään edellisinä tilikausina syntyneitä tappioita. Mikään yhtiöistä ei siis maksanut veroja yhtiön voitollisesta tuloksesta johtuen.

Poistot olivat käytetyin keino pienentää yhtiön tilikauden tulosta. Vain yksi yhtiö oli muokannut tulostaan ilman, että hyödynsi poistoja. Yhtiöt olivat rahastoineet pääasiassa saamiaan lainaosuussuorituksia, sillä viidestä rahastosta neljä oli lainanlyhennysrahastoja ja yksi rahastointi perusparannusrahaston lisäys. Tulojaan rahastoineet yhtiöt ovat tehneet rahastoinnit siis loogisin ja käytännöllisin perustein. Mikään yhtiö ei ollut tehnyt muita varauksia, kuin asuintalovaruksen.

6 YHTEENVETO

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätössuunnittelun ja tilintarkastuksen keskeisimmät asiat. Opinnäytetyö pohjautuu pääasiassa eri lakeihin, mutta työn teoriaosuuden lisäksi opinnäytetyössä havainnoitiin asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöksiä tilinpäätössuunnittelun näkökulmasta. Tilintarkastusta käsiteltiin teoriaosuuden lisäksi kahden KHT-tilintarkastajan haastattelulla, jossa tuotiin esille heidän työsäännön havaitsemiaan seikkoja asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksiin.

Asunto-osakeyhtiöt noudattavat asunto-osakeyhtiölakia, mutta niiden toimintaa ohjaavat myös esimerkiksi kirjanpito- ja tilintarkastuslaki. Näistä laeista on työhön koottu tärkeimmät ja olennaisimmat asiat asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätössuunnitteluun ja tilintarkastukseen liittyen.

Vaikka asunto-osakeyhtiön tulokseen voi vaikuttaa usealla eri tavalla, vaativat monet tilinpäätössuunnittelun keinot aikaa niiden toteuttamiseen. Tilinpäätössuunnittelun näkökulmasta ennakointi on siis hyvin tärkeää, sekä johdon riittävä ymmärrys ja tieto asunto-osakeyhtiöiden talousseikoista. Tämä korostaa ammattitaitoisen isännöitsijän asemaa, sekä entistä enemmän myös hallituksen osuutta ja vastuuta yhtiön talouteen liittyvien päätösten tekoon. Tilintarkastajalta asunto-osakeyhtiö saa riippumattoman ja ulkopuolisen kannanoton yhtiön tilasta ja siitä, miten yhtiön asioita on hoidettu. Osakkaiden näkökulmasta yksi merkittävä varmistus on osakkeiden perimisen oikeellisuus.

Opinnäytetyön toimeksiantajan tavoite oli opinnäytetyön tekijän ammatillinen kehittäminen. Tämä tavoite toteutui, sillä opinnäytetyö auttoi tekijää hahmottamaan etenkin tilinpäätössuunnittelun eri osa-alueita. Myös kokonaiskuvan hallintaan opinnäytetyön tekeminen on auttanut.

LÄHTEET

AOYL, Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599.

Etelämaa, J. 2007. Taloyhtiön tilintarkastus. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Heinonen, M. 2012. Taloyhtiön talous – osakkaan opas. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Horsmanheimo, P. & Steiner, M. 2008. Tilintarkastus – Asiakkaan opas. Juva: WS Bookwel Oy.

Isännöintiliitto. Asunto-osakeyhtiölaki ja yhtiöjärjestys Viitattu 19.12.2013.
(www.isannointiliitto.fi/asukkaalle/mikataloyhtioon/asuntoosakeyhtiolaki/)

KHT-sarja, Asunto- ja kiinteistöyhtiön tilinpäätösmalli. 2010. Helsinki: KHT-Media Oy.

KHT-sarja, Osakeyhtiön tilinpäätösmalli. 2012. Helsinki: KHT-Media Oy.

KPL, Kirjanpitolaki 30.12.1997/1336.

KILA, Kirjanpitolautakunnan yleisohje Asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta 7.12.2010.

Leppiniemi, J. & Leppiniemi, R. 2012. Hyvä tilinpäätöskäytäntö. Helsinki: Sanoma Pro Oy.

Manner, K. & Suulamo, A. 2008. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Taloyhtio.net. n.d. a. Hallitus. Viitattu 20.12.2013
(www.taloyhtio.net/hallinto/hallitus/)

Taloyhtio.net. n.d. c. Pätevä isännöitsijä. Viitattu 20.12.2013
(www.taloyhtio.net/hallinto/isannoitsija/patevyys/)

Taloyhtio.net. n.d. b. Isännöitsijän tehtävät. Viitattu 20.12.2013
(www.taloyhtio.net/hallinto/isannoitsija/tehtavat/)

Taloyhtio.net. n.d. d. Tilinpäätössuunnittelun peruskeinot ja yhteydet tulo-
verotukseen. Viitattu 20.12.2013
(www.taloyhtio.net/talous/tilinpaatos/suunnittelu/)

Taloyhtio.net. n.d. e. Tilintarkastuksen tarkoitus. Viitattu 20.12.2013
(www.taloyhtio.net/talous/tilintarkastus/tarkoitus/)

TilintarkL, Tilintarkastuslaki 13.4.2007/459.

HAASTETTELU

Hakala, I. 2014. KHT-tilintarkastaja. Haastattelu 2.1.2014.

Pakari, A. 2014. KHT-tilintarkastaja. Haastattelu 2.1.2014.

KIINTEISTÖKAAVA

Kiinteistön tuotot
Vastikkeet
Hoitovastikkeet
Korjausvastikkeet
Hankeosuussuoritukset
Kulutusperusteiset vastikkeet
Erityisvastikkeet
./. Rahastoidut vastikkeet
Vuokrat
Käyttökorvaukset
Muut kiinteistön tuotot
Kiinteistön tuotot yhteensä
Luottotappiot ja oikaisuerät
Kiinteistön hoitokulut
Henkilöstökulut
Hallinto
Käyttö ja huolto
Ulkoalueiden hoito
Siivous
Lämmitys
Vesi ja jätevesi
Sähkö ja kaasu
Jätehuolto
Vahinkovakuutukset
Vuokrat
Kiinteistövero
Korjaukset
./. Saadut korvaukset
./. Saadut avustukset
./. Aktivoinnit taseeseen
Muut hoitokulut
Oman käytön arvonnisävero
Kiinteistön hoitokulut yhteensä
HOITOKATE (KÄYTTÖKATE)
Poistot ja arvonalentumiset
Rakennuksista ja rakennelmista
Koneista ja kalustosta
Muista pitkävaikutteisista menoista
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä
Rahoitustuotot ja – kulut
Osinkotuotot
Korkotuotot
Muut rahoitustuotot

Pääomavastikkeet
./ . Rahastoidut vastikkeet
Lainaosuussuoritukset
./ . Rahastoidut osuudet
Muut rahoitustuotot
Korkokulut
Muut rahoituskulut
Rahoitustuotot ja – kulut yhteensä

VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA

Tilinpäätössiirrot
Vapaaehtoisten varausten muutos
Välittömät verot

TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN VAKIOMUOTOINEN TILINTARKASTUSKERTOMUS TILINTARKASTUSKERTOMUS

Asunto Oy xxx:n yhtiökokoukselle

Olemme tarkastaneet Asunto Oy xxx:n (y-tunnus) kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.201x – 31.12.201x. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja isännöitsijän vastuu

Hallitus ja isännöitsijä vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta samoin kuin siitä, että ne antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Hallitus vastaa myös siitä, että yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty ja isännöitsijä siitä, että kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on riippumattomana tilintarkastajana antaa tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta sekä hallinnon tarkastuksen osalta tarvittaessa esittää tilintarkastuslain mukainen huomautus vastuuvolliselle.

Tilintarkastuksen olemme suorittaneet Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä, joiden tavoitteena on kohtuullisen varmuuden saavuttaminen siitä, että tilinpäätös ja toimintakertomus ovat olennaisilta osin oikein laaditut ja että hallituksen jäsenet ja isännöitsijä ovat toimineet asunto-osakeyhtiölain mukaisesti. Olosuhteisiin nähden asianmukaisten tilintarkastustoimenpiteiden suunnitteleminen ja valitseminen perustuvat tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu vahingosta tai väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riskien arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme suorittaneet tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvia tarkastustoimenpiteitä lausuntoamme varten.

Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös, joka osoittaa voittoa xx euroa, ja toimintakertomus antavat kirjanpitolain ja muun noudatetun tilinpäätössäännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tiedot ovat yhdenmukaisia.

Kaupungissa xx. Kuukautta 201x

Tilintarkastajan allekirjoitus ja nimenselvennys

EMPIIRINEN TUTKIMUS

Nro	Tulos +/-	Aiempiä tappioita enemmän kuin tilikauden voitto	Poistot	Rahastointi	Varaus	Aktivointi	Kertomus
1	+	X	X				Vakiom.
2	-						Vakiom.
3	+	Ei, mutta voitto vähäinen	X				Vakiom.
4	-						Vakiom.
5	-						Vakiom.
6	+	X					Vakiom.
7	-		X				Vakiom.
8	+	X					Vakiom.
9	-		X				Vakiom.
10	-						Vakiom.
11	+	X	X		X		Vakiom.
12	-						Vakiom.
13	-						Vakiom.
14	+	Ei, mutta voitto vähäinen	X	X	X		Vakiom.
15	+	X					Vakiom.
16	+	X	X				Vakiom.
17	-						Vakiom.
18	-						Vakiom.
19	+	X	X				Vakiom.
20	+	X	X	X		X	Vakiom.
21	+	X	X	X			Vakiom.
22	+	X	X			X	Vakiom.
23	+	X	X	X	X		Vakiom.
24	+	X	X		X		Vakiom.
25	+	X	X				Vakiom.
26	+	X	X				Vakiom.
27	-						Vakiom.
28	+	X	X				Vakiom.
29	+	X		X			Vakiom.
Yht.			16	5	4	2	29

HAASTATTELUKYSYMYKSET

- Millä tavalla tilintarkastuksen suunnittelu vaihtelee asunto-osakeyhtiöissä?
- Liittyykö asunto-osakeyhtiön tilintarkastussuunnitteluun erityispiirteitä?

- Minkälaisia tarkastukseen liittyviä havaintoja teillä on liittyen
 - Hallintoon
 - Vastikkeisiin, verotukseen
 - Tilinpäätökseen, toimintakertomukseen, liitetietoihin
 - Tilinpäätössuunnitteluun

- Minkälaisia raportteja syntyy asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksista?
 - Mitä asioita nousee esille?
 - Minkälaisia huomautuksia on tehty?