

ALKUSANAT

Vuonna 2010 voimaan tullut asunto-osakeyhtiölaki toi muutoksia asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastukseen. Varsinaisen tilintarkastuksen voivat nykyään suorittaa vain tilintarkastuksen ammattilaiset eli KHT- ja HTM-tilintarkastajat. Vanhan lain mukainen maallikkotilintarkastus korvautui lain uudistuksen myötä toiminnantarkastuksella.

Asunto-osakeyhtiön toiminnantarkastajan tehtävänä on ensisijassa arvioida

- yhtiön hallinnon järjestämistä
- kirjanpidon ja tilinpäätöksen yleistä asianmukaisuutta
- taloyhtiön johdon saamien etuuksien ja lähipiiritoimien asianmukaisuutta
- osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun toteutumista.

Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole mainittu erityisiä osaamis- tai kokemusvaatimuksia toiminnantarkastajalle. Tyypillinen toiminnantarkastaja lieneekin jatkossa osakkaiden luottamusta nauttiva taloyhtiön osakas. Maallikkotautasta johtuen tarkastajien taloudellisten, oikeudellisten ja tarkastustyöhön liittyvien asioiden tuntemus tulee käytännössä olemaan hyvin vaihtelevaa. Toiminnantarkastajan on siitä huolimatta voitava ottaa toiminnantarkastuskertomuksessa kantaa siihen, onko taloyhtiön hallinto hoidettu ja tilinpäätös ja toimintakertomus laadittu asianmukaisesti.

Toiminnantarkastuksen uutuudesta johtuen aiemmin ei ole ollut olemassa opasta toiminnantarkastuksen suorittamisesta sekä siitä, millaisin kriteerein taloyhtiön hallinnon ja talouden hoitoa sekä tilinpäätöksen asianmukaisuutta arvioidaan. Lisäksi toiminnantarkastajien kyky tarkastaa yhtiön taloutta ja toiminnan lainmukaisuutta voi vaihdella suuresti. Yksi tämän oppaan kes-

keisimmistä tavoitteista onkin yhdenmukaistaa suoritettavaa tarkastustyötä kuvaamalla tarkastustyö johdonmukaisesti etenevänä prosessina. Prosessin vaiheet systemaattisesti läpikäymällä toiminnantarkastaja saa kohtuullisen varmuuden siitä, että olennaiset tarkastustoimenpiteet on suoritettu ja riittävän huolellisuuden vaatimus täyttyy. Tarkastuksen aikana tehdyt havainnot ja johtopäätökset antavat toiminnantarkastajalle luotettavan perustan toiminnantarkastuskertomuksessa esitettävälle lausunolle.

Toiminnantarkastaja voi toimia suuremmissa taloyhtiöissä tilintarkastajan rinnalla, mutta pienissä taloyhtiöissä hän on usein ainoa tarkastaja. Oppaan sisällössä on huomioitu erityisesti taloyhtiön ainoana tarkastajana toimivan toiminnantarkastajan tietotarpeet. Tällaisissa taloyhtiöissä yhtiökokouksella on käytössään ainoastaan toiminnantarkastajan kannanotto taloyhtiön toiminnan asian- ja lainmukaisuudesta. Tämä aiheuttaa ainakin epäsuorasti tarvetta hallita tarkastuksen aihepiiri laaja-alaisemmin kuin silloin, jos yhtiöllä olisi myös tilintarkastaja. Ainoana tarkastajana toimivan toiminnantarkastajan tietotarpeita ajatellen tässä oppaassa käydään pääpiirteittäin läpi myös taloyhtiössä toteutettujen korjaus- ja uudistushankkeiden sekä lainaosuuslaskennan tarkastaminen.

Opas rakentuu vaiheittaiselle lähestymistavalle, jossa toiminnantarkastaja opastetaan tarkastusprosessin läpi niin, että olennaiset asiat tulevat tarkastettua tarkastustyön tehokkuuden kannalta oikeassa järjestyksessä ja asianmukaisella tavalla. Ensin esitetään perusasiat toiminnantarkastuksesta ja sen jälkeen vaiheittain hallinnon ja talouden tarkastus. Oppaassa keskitytään normaalitilikautena tyypillisesti suoritettaviin tarkastustoimenpiteisiin. Suurten korjaus- ja uudistushankkeiden yhteydessä suoritettavat tarkastustoimenpiteet on esitetty erikseen.

Vaihekuvauksen lisäksi oppaassa avataan lukijalle ne asunto-osaakeyhtiölain ja tilinpäätöksen laatimisen keskeiset termit, jotka toiminnantarkastajan tulee ainakin pääpiirteittäin ymmärtää ja hallita tarkastustyötä suorittaessaan. Oppaan lopussa toiminnantarkastajaa opastetaan vielä toiminnantarkastuskertomuksen laadinnassa.

Jokaisen luvun lopussa on esitetty yhteenveto luvun keskeisestä sisällöstä. Toiminnantarkastuksen vaiheita kuvaavien lukujen yhteenvedot toimivat samalla tarkistuslistoina, joiden avulla toiminnantarkastaja voi varmistaa,

että kaikki kyseiseen vaiheeseen kuuluvat tarkastustoimenpiteet on tehty. Erityisen tärkeät tarkastustoimenpiteet on merkitty yhteenvetoihin korostusvärillä. Tarkistuslistat ovat myös tulostettavissa yhtenäisenä dokumentina osoitteesta www.kiinkust.fi/tuote/262.

Taloyhtiön taloudesta ja toiminnantarkastuksesta kiinnostuneen lukijan kannattaa tutustua myös *Toiminnantarkastus asunto-osakeyhtiössä* (Anu Kärkkäinen & Tapio Tikkanen; Kiinteistöalan Kustannus Oy, 2012) ja *Taloyhtiön talous – Osakkaan opas* (Matti Heinonen, Kiinteistöalan Kustannus Oy, 2012) -kirjoihin. Ensinnäkin mainitussa tarkastellaan muun muassa tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valintaa sekä toiminnantarkastajan asunto-osakeyhtiölain mukaisia oikeuksia ja velvollisuuksia. Jälkimmäinen kirja sopii taas erityisesti lukijoille, jotka haluavat vahvistaa perustietojaan taloyhtiön taloudesta; kirjassa käydään läpi muun muassa taloyhtiön taloudenpidon keskeiset käsitteet sekä eri tilinpäätöslaskelmien sisältö.

Haluan kiittää kustannustoimittaja Annika Jaatista hänen panoksestaan teoksen viimeistelyssä ja kirjanpitäjä Satu Sohlbergiä Isännöintipalvelu Priman Oy:stä ystävällisestä avusta toiminnantarkastusprosessin testiaineiston hankinnassa.

Espoossa 15.3.2013

Matti Heinonen