

SISÄLLYS

ALKUSANAT	5
1 JOHDANTO	15
1.1 Toiminnantarkastajan valitseminen asunto-osakeyhtiöön	15
1.2 Toiminnantarkastuksen tavoitteet	16
1.2.1 Taloyhtiön sidosryhmien luottamuksen lisääminen	16
1.2.2 Taloyhtiön hallinnon ja taloudenpidon asianmukaisuuden toteaminen	17
1.2.3 Lausunnon antaminen	17
1.3 Toiminnantarkastajan osaaminen	18
1.4 Hyvä tilintarkastus- ja toiminnantarkastustapa	19
1.4.1 Riippumattomuus ja objektiivisuus	19
1.4.2 Olenaisuus	20
1.4.3 Riskilähtöinen tarkastus	21
1.4.4 Tarkastusevidenssi ja sen hankintatavat	22
Yhteenveto: Johdanto	23
2 TOIMINNANTARKASTUS KOKONAISUUTENA	25
2.1 Tilikauden aikana havainnoitavat asiat	25
2.2 Toiminnantarkastuksessa tarkastettava aineisto	26
2.3 Tarkastettavat asia-alueet	28
2.3.1 Kirjanpito ja tilinpäätös	29
2.3.2 Toimintakertomus	30
2.3.3 Hallinnon järjestäminen	30
2.3.4 Epätavalliset ja laajakantoiset toimet	31

2.3.5	Yhtiön johdon palkkiot ja etuudet sekä mahdolliset lähipiiritoimet	31
2.3.6	Yhdenvertaisuuden toteutuminen	32
2.3.7	Asunto-osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyks- määräysten noudattaminen	32
2.4	Tarkastukseen käytettävä aika	33
2.5	Tarkastuksen vaiheistus	34
2.6	Tarkastuksen dokumentointi	34
2.7	Toiminnantarkastuskertomuksen antaminen ja muu raportointi	35
	Yhteenveto: Toiminnantarkastus kokonaisuutena	37
3	TOIMINNANTARKASTUKSEN SUORITTAMINEN, VAIHE 1: TARKASTUKSEEN VALMISTAUTUMINEN	39
3.1	Tasekirjan alustava läpikäynti	39
3.2	Tarkastusaineiston täydellisyyden varmistaminen	41
3.3	Yhtiöjärjestykseen tutustuminen	41
3.4	Edellisestä tilinpäätöksestä siirtyvien tietojen oikeellisuuden tarkastaminen	43
	Yhteenveto: Vaihe 1, tarkastukseen valmistautuminen	45
4	TOIMINNANTARKASTUKSEN SUORITTAMINEN, VAIHE 2: HALLINNON TARKASTUS	47
4.1	Yhtiökokouspöytäkirjojen läpikäynti	48
4.2	Hallituksen kokouspöytäkirjojen läpikäynti	50
4.3	Kaupparekisterimerkintöjen ajantasaisuuden tarkastaminen	53
	Yhteenveto: Vaihe 2, hallinnon tarkastus	54
5	TOIMINNANTARKASTUKSEN SUORITTAMINEN, VAIHE 3: TOIMINTAKERTOMUKSEN, TULOSLASKELMAN, TASEEN JA LIITETIETOJEN TARKASTAMINEN	57
5.1	Toimintakertomuksen tarkastaminen	58
5.1.1	Toimintakertomuksen lakisääteiset tiedot	59
5.1.2	Toimintakertomuksen vapaaehtoiset tiedot	61

5.2	Tuloslaskelman tarkastaminen	62
5.2.1	Tuloslaskelman tehtävä ja sisältö	62
5.2.2	Tuloslaskelman tarkastamisen painopistealueet	63
5.2.3	Tuloslaskelman laatimiseen liittyviä seikkoja	63
5.2.4	Tuloslaskelmaa koskevat tarkastustoimenpiteet	66
5.3	Taseen tarkastaminen	72
5.3.1	Taseen tehtävä ja sisältö	72
5.3.2	Taseen tarkastamisen painopistealueet	72
5.3.3	Tasetta ja tase-erittelyjä koskevat tarkastustoimenpiteet	73
5.4	Tilinpäätöksen liitetietojen tarkastaminen	85
5.4.1	Pakolliset liitetiedot	85
5.4.2	Vapaaehtoiset liitetiedot	86
	Yhteenveto: Vaihe 3, toimintakertomuksen, tuloslaskelman, taseen ja liitetietojen tarkastaminen	87
6	TOIMINNANTARKASTUKSEN SUORITTAMINEN, VAIHE 4: TASEKIRJAN MUIDEN OSIEN TARKASTAMINEN	93
6.1	Talousarviovertailun tarkastaminen	93
6.1.1	Talousarvion laatiminen ja hyväksyminen	94
6.1.2	Talousarviovertailulaskelman tarkastaminen	94
6.2	Vastikelaskelmien tarkastaminen	97
6.2.1	Vastikelaskelmien laatiminen	97
6.2.2	Vastikelaskelmia koskevat tarkastustoimenpiteet	99
6.3	Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen päiväyksen ja allekirjoitusten tarkastaminen	102
	Yhteenveto: Vaihe 4, tasekirjan muiden osien tarkastaminen	103
7	TOIMINNANTARKASTUKSEN SUORITTAMINEN, VAIHE 5: MUU TALOUDEN TARKASTUS	105
7.1	Varsinaisen kirjanpidon tarkastaminen	105
7.1.1	Varsinainen kirjanpito eli päiväkirja ja pääkirja	106
7.1.2	Pääkirjan tarkastaminen	107
7.1.3	Päiväkirjan tarkastaminen	112

7.2	Tositteiden tarkastus	113
7.3	Tilinpäätöksen kirjanpitoon perustumisen ja kirjausketjun yhtenäisyyden tarkastaminen	114
7.4	Kirjanpidon kattavuuden tarkastaminen	115
7.5	Verotukseen liittyvien asioiden tarkastaminen	116
7.5.1	Veroilmoituksen tekeminen	117
7.5.2	Työnantajavelvoitteiden hoitaminen	118
7.5.3	Ennakonpidätyksen suorittaminen hallituksen kokouspalkkioista	118
7.5.4	Kiinteistöveron ja mahdollisen arvonlisäveron suorittaminen	118
7.6	Lainaosuuslaskennan oikeellisuuden tarkastaminen	119
7.6.1	Lainaosuuslaskelman laatiminen	120
7.6.2	Tilikauden aikaisten lainaosuuslaskelmien tarkastaminen	121
7.6.3	Tilinpäätöshetken lainaosuuslaskelmien tarkastaminen	122
7.7	Muut tarkastustoimenpiteet	122
	Yhteenveto: Vaihe 5, muu talouden tarkastus	124
8	TOIMINNANTARKASTUKSEN SUORITTAMINEN, VAIHE 6: MUISTIINPANOJEN LÄPIKÄYNTI JA JOHTOPÄÄTÖSTEN TEKO	129
9	SUURTEN KORJAUS- JA UUDISTUSHANKKEIDEN TARKASTUS	133
9.1	Korjaus- ja uudistushankkeiden hallinnollinen tarkastus	134
9.1.1	Korjaus- ja uudistushankkeiden päätöksentekomenettely	134
9.1.2	Yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen	135
9.1.3	Hankkeen sopimusten tarkastaminen	136
9.1.4	Yhtiön johdon toiminnan arviointi suurissa hankkeissa	137
9.2	Korjaus- ja uudistushankkeiden taloudellinen tarkastus	138
9.2.1	Hankemenojen tilinpäätöskäsittelyn tarkastaminen	138

9.2.2	Hankerahoituslaskelman ja hankerahoituksen tarkastaminen	143
9.2.3	Korjaus- ja uudistushankkeiden vaikutus vastikelaskelmiin	149
	Yhteenveto: Suurten korjaus- ja uudistushankkeiden tarkastaminen	155
10	TOIMINNANTARKASTAJAN RAPORTOINTI	159
10.1	Toiminnantarkastuskertomus	159
10.1.1	Vakiomuotoinen toiminnantarkastuskertomus	160
10.1.2	Mukautettu toiminnantarkastuskertomus	162
10.2	Toiminnantarkastuspöytäkirja	173
10.3	Tilinpäätösmerkintä	176
	Yhteenveto: Toiminnantarkastajan raportointi	177
LIITTEET		181
Liite 1	Taloyhtiön johdon tehtävät, toimivalta ja vastuu	181
Liite 2	Taloyhtiön tilinpäätökseen ja erillislaskelmiin liittyviä malleja	198
Liite 3	Esimerkkejä toiminnantarkastuspöytäkirjaan merkityistä huomautuksista	210
Liite 4	Tarkistuslista tarkastusaineiston täydellisyyden varmistamiseen	213
Liite 5	Esimerkki hoitovastiketuottojen täsmäytyslaskelmasta	215
HAKEMISTO		217