

Tilintarkastusriski asunto-osakeyhtiöissä

Jyväskylän yliopisto
Kauppakorkeakoulu

Pro gradu -tutkielma

2024

Tekijät: Iida Koukkula ja
Maija Kuhanen
Oppiaine: Laskentatoimi
Ohjaaja: Antti Rautiainen



JYVÄSKYLÄN YLIOPISTO

TIIVISTELMÄ

<i>Tekijät</i> <i>Iida Koukkula ja Maija Kuhanen</i>	
<i>Työn nimi</i> <i>Tilintarkastusriski asunto-osakeyhtiöissä</i>	
<i>Oppiaine</i> <i>Laskentatoimi</i>	<i>Työn laji</i> <i>Pro gradu -tutkielma</i>
<i>Aika (pvm.)</i> <i>18.2.2024</i>	<i>Sivumäärä</i> <i>96</i>
<p>Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiön erityismuoto, jonka tilintarkastuksen erityispiirteet muodostuvat muun muassa lainsäädännön, omistuspuhjan sekä hallinnon tarkastuksen eroista muihin yhtiömuotoihin. Tilinpäätöksen tietojen varmentamiseksi asunto-osakeyhtiöissä suoritetaan toiminnantarkastus tai lakisääteinen tilintarkastus. Lainsäädäntö ja tilintarkastusriski ohjaavat tilintarkastusprosessia, jossa tilintarkastusriskin hallinta on keskeinen osa tilintarkastajan työtä. Muuttuvassa toimintaympäristössä, esimerkiksi lainanhoitokulujen kasvun myötä, toiminnan ja tilintarkastuksen riskit voivat muuttua, jolloin tilintarkastukselta voidaan vaatia valveutuneempaa arviointikykyä ja riskitietoisempää tarkastusnäkökulmaa. Tämän tutkimuksen tavoitteena oli tarkastella tilintarkastajien näkemyksiä tilintarkastusriskistä asunto-osakeyhtiöissä.</p> <p>Tutkimus toteutettiin kvalitatiivisin menetelmin ja empiirinen osa on toteutettu teemahaastatteluin. Aineisto koostui kahdeksan suomalaisen asunto-osakeyhtiötä tarkastavan tilintarkastajan haastatteluista. Aineiston analysointi suoritettiin sisällönanalyysinä. Tutkimuksen teoreettisessa viitekehyksessä on esitelty asunto-osakeyhtiön toimintamallia alan kirjallisuuden ja normiston avulla, sekä hallinnon tarkastusta tilintarkastuksen odotuskuilua ja agenttiteoriaa hyödyntäen. Toinen teoreettinen kokonaisuus rakentui tilintarkastuksen riskimallille ja tilintarkastusprosessin riskienhallinnalle.</p> <p>Tutkimusten tulosten mukaan tilintarkastuksen riskimallia ei käytetty tilintarkastusriskin arvioinnissa asunto-osakeyhtiöissä. Mallin osatekijöiden piirteet näkyivät siitä huolimatta tilintarkastajien tarkastustyössä. Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastajien mukaan, asunto-osakeyhtiöissä on olennaista huomioida yhtiömuodon erityispiirteet ja soveltaa riskien arviointia niihin. Riskien hallitsemisessa tulisi huomioida osakkeenomistajien yhdenvertaisuuden toteuttaminen ja isännöitsijän tason arvioiminen. Tämä havainto tukee aikaisempia asunto-osakeyhtiöiden tutkimuksia ja tarkentaa, miten olennainen riski käsitetään asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksessa. Tilintarkastajien mukaan asunto-osakeyhtiöiden maksukykyyn ja toiminnan jatkuvuuden arviointiin tulee kiinnittää jatkossa kuitenkin entistä tarkempaa huomiota.</p>	
<i>Asiasanat: tilintarkastusriski, asunto-osakeyhtiö, tilintekovelvollisuus, yhdenvertaisuus, hallinnon tarkastus</i>	
<i>Säilytyspaikka: Jyväskylän yliopiston kirjasto</i>	

LYHENTEET

AsOYL	Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009
Big4	Deloitte, Ernst & Young, KPMG, PricewaterhouseCoopers
IAASB	International Auditing and Assurance Standards Board
IAS	International Accounting Standards
IASB	International Accounting Standards Board
IASC	International Accounting Standards Council
IFAC	International Federation of Accountants
ISA	International Standards of Auditing
LCE	Less Complex Entities
KILA	Kirjanpitolautakunta
OYL	Osakeyhtiölaki 2006/624
PRH	Patentti- ja rekisterihallitus
TTL	Tilintarkastuslaki 2015/1141

KUVIOT

Kuvio 1	Asunto-osakeyhtiön toimielimet ja vastuunjako	s.15
Kuvio 2	Tilintarkastuksen odotusten ja suoritusten välinen kuilu	s.22
Kuvio 3	Tilintarkastusriskikaavio	s.30
Kuvio 4	Tilintarkastuksen riskimalli	s.32
Kuvio 5	Riskimalli havaitsemisriskin avulla	s.33
Kuvio 6	Tilintarkastusprosessikaavio	s.35
Kuvio 7	Kokemus tilintarkastusriskistä	s.58
Kuvio 8	Kokemus tilintarkastusriskistä asiakassalkun sisältö huomioiden	s.84

TAULUKOT

Taulukko 1	Haastateltavien perustiedot	s.49
Taulukko 2	Asunto-osakeyhtiön erityispiirteet haastateltavien mukaan	s.53
Taulukko 3	Tilintarkastusprosessin riskikohdat	s.86

LIITTEET

Liite 1	Haastattelurunko
Liite 2	Haastattelun liite

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	2
1 JOHDANTO.....	6
1.1 Johdatus tutkimuksen aiheeseen.....	6
1.2 Tutkimuksen tavoite ja tutkimuskysymykset	8
1.3 Tutkimuksen rakenne	9
2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖ.....	11
2.1 Toimintamalli	11
2.2 Omistus pohja ja päätöksenteko.....	13
2.3 Taloushallinnon järjestäminen.....	15
2.4 Asunto-osakeyhtiöin tilintarkastus.....	17
2.4.1 Hallinnon tarkastuksen agenttiteoria.....	19
2.4.2 Tilintarkastuksen odotuskuilu	21
3 TILINTARKASTUSRISKI	24
3.1 Tilintarkastus yleisesti.....	24
3.1.1 Riippumattomuus ja ammattieettiset periaatteet.....	26
3.1.2 Hyvä tilintarkastustapa ja kansainväliset standardit	27
3.2 Tilintarkastusriskin määritelmä	29
3.2.1 Tilintarkastusriski	30
3.2.2 Tilintarkastuksen riskimalli.....	31
3.3 Tilintarkastusprosessin riskienhallinta.....	35
3.4 Tilintarkastajan vahingonkorvausvelvollisuus	38
4 TUTKIMUSMENETELMÄ JA AINEISTO.....	40
4.1 Menetelmä	40
4.1.1 Tutkimuksen metodologia.....	40
4.1.2 Luotettavuuden arviointi.....	41
4.1.3 Tutkimusmenetelmä.....	42
4.2 Aineisto	44
4.2.1 Sisällönanalyysi	45
4.2.2 Tutkimuksen rajoitteet	47
5 TUTKIMUKSEN TULOKSET.....	48
5.1 Käsitys tilintarkastusriskistä	48
5.1.1 Aineisto.....	48
5.1.2 Tilintarkastusriskin käsite.....	49
5.1.3 Audit Risk -malli ja sen piirteet omassa työskentelyssä	50
5.2 Tilintarkastusriski asunto-osakeyhtiöissä.....	52
5.2.1 Asunto-osakeyhtiöiden erityispiirteet	52
5.2.2 Asunto-osakeyhtiön erityispiirteiden riskillisyyys	54
5.2.3 Asunto-osakeyhtiö ja osakeyhtiö, kumpi on riskillisempi?....	57

5.2.4	Asiakkaan tunnistaminen ja tunteminen.....	59
5.2.5	Osakkaiden, hallituksen ja isännöitsijän tunteminen.....	60
5.2.6	Kontrollien tarkastus	63
5.3	Tilintarkastusriskin arviointi, vähentäminen ja hallinta.....	65
5.3.1	Riskien kartoitus.....	65
5.3.2	Tilintarkastajan mahdollisuudet havaita väärinkäytöksiä ja virheellisyyksiä	66
5.3.3	Asunto-osakeyhtiöiden väärinkäytökset.....	67
5.3.4	Asunto-osakeyhtiöiden yleisimmät virheellisyydet.....	69
5.3.5	Olellaisen riskin vähentäminen	71
5.3.6	Havaitsemisriski assistentin työssä	72
5.3.7	Riskin vaikutus hinnoitteluun.....	74
5.3.8	Tilintarkastusriski korvausvelvollisuuden näkökulmasta	75
5.4	Tulevaisuudennäkymät asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastusriskistä	77
6	JOHTOPÄÄTÖKSET	82
6.1	Kokemus tilintarkastusriskistä	82
6.2	Tilintarkastusriskin vertailu.....	83
6.3	Asunto-osakeyhtiön tilintarkastusriskin arviointi ja hallinta	86
6.4	Tilintarkastusriskin kehitys ja jatkotutkimusaiheet	88
	LÄHTEET	90
	LIITE 1	94
	LIITE 2	96

1 JOHDANTO

1.1 Johdatus tutkimuksen aiheeseen

Tämä tutkielma tarkastelee tilintarkastusriskiä asunto-osakeyhtiöissä. Tilintarkastusriski määritellään ISA 200 -standardin mukaan riskiksi siitä, että tilintarkastaja antaa epäasiallisen lausunnon tilinpäätöksestä, joka on olennaisesti virheellinen (ISA 200). Tilintarkastusriski on keskeinen käsite tilintarkastusprosessissa ja se muodostuu kirjallisuudessa olennaisen virheellisyyden riskistä ja havaitsemisriskistä (Halonen ja Steiner, 2010, 45). Tilintarkastusriskin käsitteen koskettaessa koko tilintarkastusprosessia, on sen hallinta keskeinen osa tilintarkastajan työtä. Lähiaikojen kustannusten nousun myötä, myös tilintarkastukselta vaaditaan entistä parempaa arviointikykyä ja riskitietoisempaa tarkastusnäkökulmaa (Aulasmaa, 2022; Vehniäinen, 2022). Kiristyneen taloustilanteen lisäksi riski isännöitsijöiden tekemistä väärinkäytöksistä ei ole myöskään poistunut aikaisemmasta mediahuomiosta huolimatta (Hirvonen, 2023).

Asunto-osakeyhtiö on monen suomalaisen asumismuoto. Vuoden 2023 alussa asunto-osakeyhtiöitä oli 91 568 kappaletta ja määrä on viime vuosina ollut tasaisessa nousussa (PRH, 3.1.2023). Asunto-osakeyhtiöt ilmenevät yleensä kerros- tai rivitaloina. Tilastokeskuksen tietojen mukaan kerros- ja rivitaloasujia oli puolestaan Suomessa vuonna 2022 noin 2,8 miljoonaa, joten voidaankin sanoa, että asunto-osakeyhtiö on merkittävä asumismuoto Suomessa. Asunto-osakeyhtiön tilintarkastusvelvollisuus määräytyy yhtiön koon ja yhtiöjärjestyksen mukaan (AsOYL 9:5 §). Tilintarkastuksen tehtävänä on muun muassa varmistaa tilinpäätösinformaation luotettavuus ja toiminnan lainmukaisuus. Asunto-osakeyhtiön tilintarkastus pitää sisällään kolme osa-aluetta, joita ovat yhtiön kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tarkastaminen (TTL 3:1 §). Asunto-osakeyhtiön tulee laatia jokaiselta tilikaudelta tilinpäätöksen lisäksi myös toimintakertomus (AsOYL 10:5 §), joka on osa tilinpäätöksen tarkastusta. Tilinpäätöksen tietojen varmentamiseksi sille suoritetaan lakisääteinen tilintarkastus tai kevyempirakenteinen toiminnantarkastus.

Tilintarkastusriski muodostuu havaitsemisriskistä sekä olennaisen virheelisyyden riskistä, joka sisältää toimintariskin ja kontrolliriskin (Halonen & Steiner, 2010, 45). Riskimallia käytetään tilintarkastuksen suunnittelussa helpottamaan tilintarkastajan päätöksentekoa siitä, kuinka paljon tilintarkastusevidenssiä on kerättävä varmistaakseen, ettei tilinpäätöksessä ole olennaista virhettä. Tilintarkastaja voi hyödyntää mallia riskin hallinnassa siten, että valituilla riskirajoilla hankittu tilintarkastusevidenssi ei paljasta virheellisyyksiä, jotka alittavat olennaisuusrajan (Halonen & Steiner, 2010). Yleensä tilintarkastuksen riskimalli esitetään kaavamaisena mallina, jossa tilintarkastusriski jakautuu toimintariskiin, kontrolliriskiin ja havaitsemisriskiin (Shibano, 1990). Tässä tutkimuksessa tarkastellaan, miten asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastajat määrittelevät tilintarkastusriskin ja käyttävätkö he tilintarkastuksen riskimallia.

Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen erityispiirteisiin lukeutuu muun muassa osakeyhtiötä laajempi hallinnon tarkastus (Kihn, Ihantola, Rönkkö & Filatov, 2023). Tilintarkastusriskin määrittely ja sen tutkimus on tehty lähinnä osakeyhtiön kontekstissa, jolloin tilintarkastusriskin tarkastelu asunto-osakeyhtiöissä on jäänyt vähemmälle. Asunto-osakeyhtiön tilintarkastusriskiä tarkastellaan tässä tutkielmassa taloyhtiön jakautuneen omistuspohjan ja yhteisvelallisuuden kautta, sillä osakeomistajilla on kiinni asunto-osakeyhtiöissä merkittävä varallisuuserä (Kihn ym., 2023). Yhteisvelallisuudella tarkoitetaan sitä, että kaikki osakkaat vastaavat yhtiölainoista, korjaushankkeista ja muista taloudellisista velvoitteista myös silloin, jos yksittäisen osakkaan maksukyky heikkenee. Aihe on ajankohtainen, sillä kotitalouksien maksukykyongelmia ja asunto-osakeyhtiöiden maksuvaikeuksia on ollut havaittavissa viime aikoina elinkustannusten kasvun myötä (Karkkola, 2023). Lisäksi yhtiön hallituksessa toimii usein maallikkojäseniä, joilla ei ole hallitustyöskentelyn asiantuntemusta, mikä lisää tilintarkastuksen merkitystä laillisuusvalvonnan ja isännöitsijän tilintekovelvollisuuden valvomisen näkökulmasta (Vahtera, 2017, 139–140, tutkimuksessa Kihn ym., 2023).

Tässä tutkimuksessa havainnollistetaan hallinnon tarkastuksen merkitystä ja osapuolten välistä tilintekovelvollisuutta esittelemällä päämies-agenttiteoria, kuten monet muutkin tilintarkastustutkimukset ovat tehneet (Cohen ym., 2002; Kihn ym., 2023; Ruohonen 2020). Agenttiteorialla selitetään isännöitsijän tilintekovelvollisuutta ja valvonnan merkitystä tilintarkastuksen näkökulmasta. Lisäksi tilintarkastuksen ennako-odotuksia kuvataan tilintarkastuksen odotuskuilun avulla. Odotuskuilulla tarkoitetaan eroa sen välillä, mitä tilintarkastukselta odotetaan ja mitä tilintarkastuksella voidaan saavuttaa (Quick, 2019).

Tutkimuksen tarkoituksena on kerätä kahdeksan HT tai KHT auktorisoidun tilintarkastajan kokemuksia asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastusriskistä ja analysoida näkemyksiä, joilla tilintarkastusriskiä voidaan havaita, kontrolloida ja vähentää asunto-osakeyhtiöissä. Tutkimuksessa käytetty riskimalli keskittyy riskien määrittelyyn tilintarkastuksen kontekstissa ja tutkimuksen ulkopuolelle on rajattu muiden riskimallien tarkastelu. Tutkimuksen empiirinen osa on kuitenkin toteutettu teemahaastatteluin, jolloin tilintarkastusriskin lisäksi tilintarkastajien kokemukset voivat tarjota laajempaa näkemystä asunto-osakeyhtiöiden riskitekijöistä.

1.2 Tutkimuksen tavoite ja tutkimuskysymykset

Tutkielman tavoitteena on saada tietoa tilintarkastajien näkemyksistä asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastusriskistä. Tutkimus tarkastelee tilintarkastusriskiä ja asunto-osakeyhtiöitä ulkoisen laskentatoimen kontekstista. Tilintarkastusriskiä ei ole tietojemme mukaan tutkittu asunto-osakeyhtiöissä, vaikka näiden tarkastukset eroavat tavanomaisten osakeyhtiöiden tarkastuksista ja näin ollen myös riskit sekä riskien kohdentuminen voivat vaihdella yhtiömuotojen välillä (Kihn ym., 2023). Haastattellessamme tilintarkastajia muodostuu tutkimuksen tavoitteeksi analysoida heidän näkökulmiensa ja kokemuksiansa tilintarkastusriskistä, sen arvioimisesta, vähentämisestä ja hallitsemisesta. Tilintarkastajien työtä ohjaa yhteinen lainsäädäntö sekä muu normisto, jonka perusteella tilintarkastus ja sen sisältö tulisi olla tilintarkastajasta riippumatonta. Tutkimuksessa on kuitenkin huomioitu, miten eri tilintarkastusyhteisöjen toimintatavat, yksilölliset tekijät sekä subjektiivinen kokemus tilintarkastuksen riskeistä voivat vaikuttaa tarkastuksen toteuttamiseen. Näin ollen tutkimuksessa keskitytään tarkastelemaan, koetaanko tilintarkastusriski asunto-osakeyhtiöissä tilintarkastajien välillä eri tavalla ja mitkä piirteet asuntoyhtiöiden tilintarkastusriskissä korostuvat. Näiden näkökulmien nojalla tutkimuskysymys on seuraava.

Miten tilintarkastajat kokevat tilintarkastusriskin asunto-osakeyhtiöissä?

Tutkimuskysymys on jaettu seuraaviin tarkentaviin alakysymyksiin.

1. Vaikuttaako tilintarkastajan kokemus asunto-osakeyhtiöstä arvioon tilintarkastusriskistä.
2. Miten tilintarkastaja kokee asunto-osakeyhtiöön kohdistuvan tilintarkastusriskin eroavan osakeyhtiön tilintarkastukseen verrattuna.
3. Miten tilintarkastaja voi arvioida, vähentää ja hallita tilintarkastusriskejä asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksessa

Ensimmäinen alatutkimuskysymys vertailee tilintarkastajien subjektiivisia kokemuksia tilintarkastusriskistä. Huomiota kiinnitetään tilintarkastajien kokemusvuosiin sekä yleiseen tarkastuskokemukseen ja näiden vaikutukseen tilintarkastusriskin arvioinnissa. Toinen alatutkimuskysymys on johdettu tilintarkastusriskin teoriarakenteesta, joka keskittyy pääasiassa osakeyhtiöihin. Kysymyksessä on huomioitu asunto-osakeyhtiön virallinen yhtiömuoto eli osakeyhtiömalli, joten kysymyksen tarkoituksena on suhteuttaa tilintarkastajien näkemyksiä eri yhtiömuotojen tarkastuksien välillä. Kolmannen alatutkimuskysymyksen tarkoituksena on puolestaan tarkastella tilintarkastusriskiä tilintarkastusprosessin näkökulmasta, ottaen huomioon tilintarkastuksen suunnittelua, toteutusta sekä ennaltaehkäiseviä toimenpiteitä.

Empiirinen tutkimus perustuu kahdeksan tilintarkastajan haastatteluista kerättyyn laadulliseen aineistoon. Tutkimus on rajattu Suomessa työskenteleviin auktorisoituihin tilintarkastajiin. Rajaus auktorisoituihin tilintarkastajiin tehtiin

heidän kokemustaustansa sekä tarkastamiensa yhtiömuotojen perusteella. Haastateltavilla tilintarkastajilla oli kokemusta niin asunto-osakeyhtiöiden kuin osakeyhtiöiden tarkastuksista, joka mahdollistaa kahden yhtiömuodon välisen tilintarkastusriskin vertailun. Rajaus perustuu myös pro gradu -tutkielman laajuuteen, jolloin mielekkäin kokonaisuus on saatu rajaamalla tutkimus pohjautumaan vain yhden valtion lakeihin, säännöksiin ja normistoon, vaikkakin tilintarkastuksen normistossa on huomioitu myös kansainväliset tilintarkastusstandardit.

Tämä tutkimus ei pyri yleistämään tutkimustuloksia, vaan sen tarkoituksena on tarkastella asunto-osakeyhtiön tilintarkastusriskiä osana laajempaa ilmiötä. Tutkimuksen tavoitteena on avartaa ilmiön näkökulmia tutkimalla eri riskitekijöiden yleisyyttä. Tutkimus pyrkii ymmärtämään asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksessa ilmeneviä riskejä laajemmassa kontekstissa, joka on mahdollistettu toteuttamalla tutkielman empiria teemahaastatteluin.

1.3 Tutkimuksen rakenne

Tutkimuksen rakenne sisältää kuusi päälukua ja ensimmäinen luku kattaa johdannon. Toisessa luvussa luodaan yleiskatsaus asunto-osakeyhtiöihin sekä sen erityispiirteisiin. Luvun tarkoituksena on luoda käsitys asunto-osakeyhtiöiden toimintamallista, lainsäädännöstä ja muista toimintaperiaatteista. Aluksi käydään läpi asunto-osakeyhtiön omistuspohjaa, päätöksentekoprosesseja sekä taloudenpitoa. Tämän jälkeen tarkastellaan tilintarkastuksen periaatteita asunto-osakeyhtiöissä, sekä keskitytään hallinnon tarkastuksen merkitykseen agentti-teorian avulla. Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen odotuksia on puolestaan havainnollistettu perehtymällä tilintarkastuksen odotuskuiluun.

Kolmannessa luvussa tutustutaan tutkimuksen tärkeimpään käsitteeseen eli tilintarkastusriskiin. Aluksi käydään läpi tilintarkastuksen hallitsevia periaatteita kuten tilintarkastajan riippumattomuutta ja hyvää tilintarkastustapaa. Hyvän tilintarkastustavan yhteydessä sivutaan myös kansainvälisiä standardeja ja niiden merkitystä Suomessa tehdyille tilintarkastukselle. Tilintarkastusriskin määritelmää, teoriaa ja tilintarkastuksen riskimallia on tarkasteltu luvussa 3.2. Viimeisissä alaluvuissa käydään läpi tilintarkastusprosessin riskienhallintaa sekä tilintarkastajan vahingonkorvausvelvollisuutta.

Neljännessä luvussa on esitelty laadullista tutkimusmenetelmää sekä aineistoa ja sen analysointimenetelmää. Viides luku tarkastelee tutkimuksen tuloksia. Analyysi etenee aineistolähtöisesti eli tulokset noudattelevat pääosin haastattelurunkoa, mutta haastatteluissa käytyjä aihealueita on voitu rajata tai yhdistellä samojen aihepiirien alle. Tuloksien jälkeen, kuudennessa luvussa esitellään tutkimustuloksiin viitaten johtopäätöksiä ja vastataan varsinaiseen tutkimuskysymykseen. Johtopäätöksien ohella esitellään jatkotutkimusaiheita ja pohditaan tilintarkastusriskin tulevaisuutta asunto-osakeyhtiöissä. Tämä tutkielma on toteutettu parityönä. Työ on tulosta tiiviistä yhteistyöstä, jossa kumpikin kirjoittaja on tehnyt osuutensa tutkimuksen suunnittelussa, teorian rakentamisessa,

aineiston keräämisessä, tulosten analysoinnissa sekä johtopäätöksiä muodostamisessa. Työssä ei ole käytetty tekoälypohjaisia ohjelmia tai sovelluksia.

2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖ

2.1 Toimintamalli

Asunto-osakeyhtiö on yhtiömuotona Suomessa hyvin ainutlaatuinen. Vaikka sitä ei voi täysin luonnehtia suomalaiseksi keksinnöksi, yhtiömuoto on Suomessa vakiintunut poikkeuksellisen vahvasti moniasuntoisten rakennusten hallintomuodoksi verrattuna muihin maihin. Kansainvälisesti katsoen varsinkin kerrostaloissa, omistusasuntojen osuus on Suomessa poikkeuksellisen korkeaa. Tätä ilmiötä selittää asunto-osakeyhtiömalli ja sen koettu toimivuus. Mallin juuret pohjautuvat 1880-luvun Helsinkiin, jolloin ensimmäiset työnväenasuntoyhtiöt perustettiin. Tämän jälkeen keskiluokka alkoi hiljalleen omaksumaan kyseistä yhtiömuotoa ja 1900-luvun alkupuolella asunto-osakeyhtiörakentaminen sai vielä enemmän tuulta alleen. Suuri käännekohta lainsäädännössä tapahtui vuonna 1926, kun ensimmäinen asunto-osakeyhtiölaki astui voimaan. Ennen tätä oli pärjätty osakeyhtiölailla sekä yhtiöjärjestyksen määräyksillä. (Nurmi, Puro & Lujanen, 2017.)

Kerrostaloasuntojen omistamisen tapoja on pääpiirteittäin kolmea erilaista, jotka ovat, condominium-malli, unitary system -malli ja osakeyhtiöpohjainen asunto-osakeyhtiö. Näiden lisäksi myös asunto-osuuskuntana toimivia kerrostaloja on yleisesti esimerkiksi Ruotsissa ja Norjassa. Näistä omistusmuodoista condominium-malli on maailmalla yleisimmin käytetty ja malli muistuttaa pitkälti asunto-osakeyhtiöitä. Siinä jokainen asunonhuoneisto on oma kiinteistönsä ja yhteiset tilat, talotekniikka ja rakenteet omistetaan yhteisesti. Huoltovastuu on jaettu asuinhuoneistojen kesken, eikä siitä vastaa taloyhtiö tai muu juridinen henkilö. Yhteisiä asioita hoitaa kuitenkin asunnonomistajien yhdistys ja päivittäisistä asioista vastaa usein isännöitsijä tai huoltoyhtiö. (Lujanen, 2010.)

Osakeyhtiömuotoisessa osakehuoneistomallissa on suuria maakohtaisia eroja lainsäädännön ja käytäntöjen suhteen. Suomalaisen asunto-osakeyhtiön eroavaisuus on lähinnä siinä, että kiinteistön omistaa yksi juridinen henkilö. Esimerkiksi unitary system -mallissa, asunnon hallintaoikeus on suomalaisen asunto-osakeyhtiön kaltainen, mutta kiinteistöä ei omista juridinen henkilö, vaan

kiinteistöomistus jaetaan omistussuhteiden mukaisesti. Suomessa yleinen asunto-osakeyhtiömalli eroaa myös osakkeenomistajaa sitovien velvoitteiden osalta. Suomessa on käytössä ulosottomenettely viivästyneiden maksujen osalta, jonka vuoksi taloyhtiöiden rahavirrat ovat verrattain vakaat. Maksujen veloitavuuden vuoksi lainarahoituksen saaminen ja tarvittavien vakuuksien hankkiminen on myös tällöin suhteutettuna helpompaa kuin muissa Euroopan maissa. Lisäksi Suomen asunto-osakeyhtiömallissa päätöksenteko on väitetyksi läpinäkyvämpää ja tehokkaampaa, joka helpottaa yhteisten korjaushankkeiden toteutusta. (Lujanen, 2010.) Toisaalta juridisen rakenteen vuoksi Suomen asunto-osakeyhtiömallissa vastuu yhtiön varojen riittävydestä ja yhteisvelallisuudesta sitoo koko osakeomistuksen ajan.

Asunto-osakeyhtiön toimintaa säätelee asunto-osakeyhtiölaki (1559/2009). Asunto-osakeyhtiölakia on vuosien saatossa muokattu ja paranneltu eduskunnan päätöksillä niin suurempien muutosten kuin pienempien seikkojen osalta. Viimeisin jo päätetty lakiuudistus tulee astumaan voimaan 1.1.2025. Lakimuutos kohdistuu luvun 6 pykälän 40 sanamuotojen muuttamiseen koskien yhtiökokoukselle esitettäviä uudisrakentamiseen ja purkamiseen liittyviä lupaselvityksiä. (Finlex, 771/2023.) Asunto-osakeyhtiölain ohella myös tilintarkastuslaissa (1114/2015), kirjanpitolaissa (1336/1997) sekä kirjanpitolautakunnan (KILA, 2017) yleisohjeissa on asunto-osakeyhtiöitä, sen kirjanpitoa, tilinpäätöstä, toimintakertomusta ja tilintarkastusta koskevaa lainsäädäntöä.

Asunto-osakeyhtiölain luvun 1 pykälän 2 mukaan asunto-osakeyhtiön tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa, jonka huoneistojen yhteenlasketusta pinta-alasta yli puolet tulee olla yhtiöjärjestyksen mukaan määrätty osakkeenomistajien asuinhuoneistoiksi. Jokainen osake antaa sen haltijalleen oikeuden yksin tai yhdessä toisten osakkaiden kanssa hallita sille määrättyä huoneistoa tai muuta yhtiön hallinnassa olevaa kiinteistöä tai rakennusta. (AsOYL 1:2 §.) Toisin sanoen osakkeenomistaja omistaa osuuden eli yleensä huoneiston yhtiöstä, jolloin omistusosuus antaa huoneistoon hallintaoikeuden. Tyypillisimmät tavat hyödyntää asuinhuoneiston hallintaoikeutta on joko asua huoneistossa tai vuokrata sitä eteenpäin toiselle henkilölle. Asunto-osakeyhtiöt ovat aina keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä eli osakkeet tuottavat hallintaoikeuden yhtiön huoneistoon. (Tomperi, 2018, 112). Tämän tutkimuksen painopiste on asumistarkoitukseen tarkoitetuissa asunto-osakeyhtiöissä, eikä muita kiinteistöyhtiöitä tutkita yksityiskohtaisemmin.

Asunto-osakeyhtiölaissa (1:10 §) määrätään osakkeenomistajien yhdenvertaisuudesta eli siitä, että jokaiselle osakkeelle kuuluu yhtäläiset oikeudet, ellei yhtiöjärjestyksessä ole toisin määrätty. Oikeudet astuvat voimaan, kun osakkeenomistaja on kirjattu osakeluetteloon tai osakehuoneistorekisteriin (AsOYL 2:2 §). Osakkeenomistajilla on hallintaoikeuden lisäksi muun muassa oikeus osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää siellä osakkeen tuomaa äänioikeutta (AsOYL 6:7 §). Osakeomistus oikeuttaa myös huoneiston omakustanteisen muutostyön tekemiseen hyvän rakennustavan mukaisesti, jota varten tarvitsee tehdä kirjallisen ilmoitus hallitukselle tai isännöitsijälle (AsOYL 5:1–2 §). Edellä mainitut

oikeudet ovat osakkeenomistajien keinoja vaikuttaa asunto-osakeyhtiön toimintaan sekä oman huoneistonsa muutostöihin.

Oikeuksien lisäksi osakkeenomistajilla on myös vastuita. Tärkeimmät vastuut ovat vastikkeiden maksaminen ja kunnossapitovelvoite. Yhtiövastiketta maksetaan yhtiön menojen kattamiseksi yhtiöjärjestyksen määräämällä tavalla (AsOYL luku 3), esimerkiksi kuukausittain huoneiston pinta-alan tai osakkeiden lukumäärän perusteella. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä erilaiset maksuperusteet ja maksuvelvollisuudet erityyppisille ja erilaisiin tarkoituksiin kohdistuville yhtiövastikkeille (AsOYL 3:3 §). Yhtiövastikkeilla katetaan muun muassa kiinteistön hankinnasta, rakentamisesta, käytöstä sekä kunnossapidosta aiheutuvia menoja sekä menoja, jotka ovat johtuneet perusrakennuksista tai muista laajemmista uudistuksista (AsOYL 3:2 §). Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu tarkoittaa, että osakkeenomistajan on pidettävä omistamansa huoneisto kunnossa siten, että yhtiön omistamat pinnat eivät vaurioidu (AsOYL 4:3 §).

Asuntoyhtiön toimintamalli eroaa muiden osakeyhtiöiden mallista tarkoituksenaan omistaa ja hallita vähintään yhtä asuintaloo. Yhtiön yksi erityispiirteistä onkin osakeomistuspohja, jolla on oikeus hallita tiettyä asuntoa tai osaa rakennuksesta tehden näin yhtiön omistuspohjasta hajautuneen. Seuraavaksi perehdytään tarkemmin asunto-osakeyhtiön omistuspohjaan ja päätöksentekoon.

2.2 Omistuspohja ja päätöksenteko

Asunto-osakeyhtiön omistuspohja koostuu osakkeenomistajista, joilla on hallintaoikeus tiettyyn osaan rakennuksesta, kuten asuinhuoneistoon. Osakkeenomistajana voi olla niin luonnollinen henkilö kuin juridinen henkilö. Asunto-osakkeiden ostaminen ja myyminen on Suomessa hallinnollisesti nopeampaa ja sujuvampaa verrattuna moniin muihin maihin, joka lisää osakkeiden tehokasta vaihdantaa. Osakkeenomistajat pystyvät lisäksi käyttämään omistamiaan asunto-osakkeita pankkilainan vakuutena, asunnossa tehtäviä korjauksia tai uuden asunnon ostoja varten. (Nurmi, Puro & Lujanen, 2017, 223–224.)

Tärkein ja ylintä päätösvaltaa käyttävä toimielin asunto-osakeyhtiössä on yhtiökokous. Yhtiökokouksessa tulee päättää sekä lain että yhtiön yhtiöjärjestyksen määräämät asiat ja se on pidettävä puolen vuoden kuluessa tilikauden päätymispäivästä. Osakkeenomistajat äänestävät ja käyttävät päätösvaltaansa yhtiökokouksissa, jollei päätösvaltaa ole yhtiöjärjestyksessä tai laissa myönnetty yhtiön hallitukselle. He äänestävät demokraattisesti yhtiön toiminnan kannalta tärkeistä asioista, kuten yhtiövastikkeiden määrästä, johdon vastuunvapaudesta sekä tilinpäätöksen vahvistamisesta. (Arjasmaa & Kaivanto, 2015, 35 ja 73; AsOYL 6:1–3 §.) Yhtiökokouksissa päätökset tehdään lähtökohtaisesti yksinkertaisella enemmistöllä, jolloin päätöksenteko on mutkattomampaa ja sujuvampaa (Nurmi, Puro & Lujanen, 2017, 223). On kuitenkin päätöksiä, joiden hyväksyminen vaatii määräenemmistön. Määräenemmistöllä (AsOYL 6:27 §) tehtävien päätösten hyväksyminen vaatii, että vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä puoltaa päätöstä. Määräenemmistöä vaativia päätöksiä ovat muun muassa

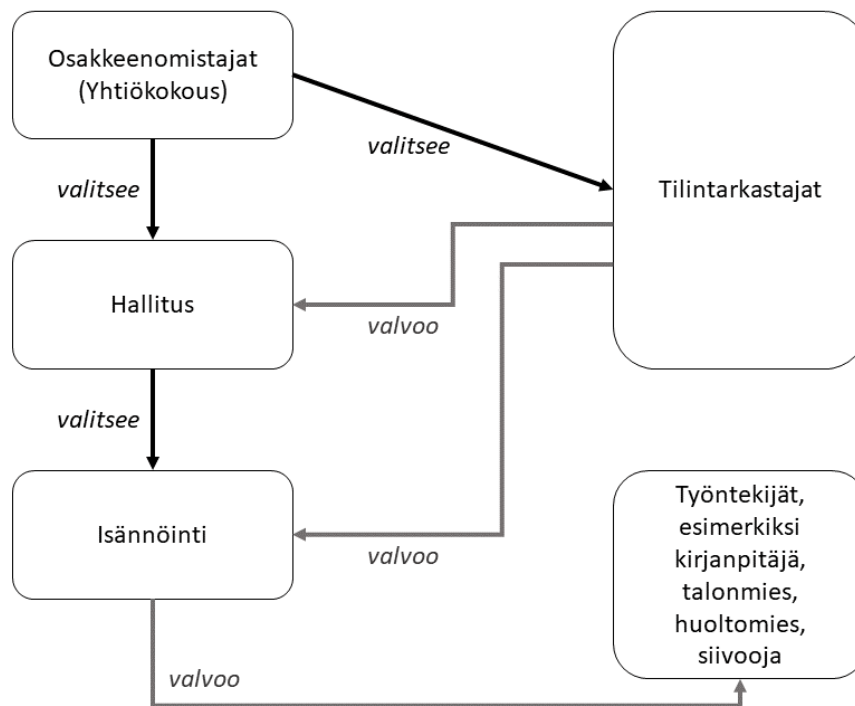
yhtiöjärjestyksen muuttaminen, suunnattu osakeanti tai omien osakkeiden hankkiminen sekä optio-oikeuksien ja muiden erityisten oikeuksien antaminen.

Kaikissa yhtiökokouksen päätöksissä tulee pitää huoli osakkaiden yhdenvertaisuudesta. Tämä tarkoittaa sitä, että yhtiökokous tai hallitus eivät saa tehdä päätöstä, jonka seurauksena osakas tai joukko osakkaita päätyisi eriarvoiseen asemaan tai heille koituisi päätöksestä epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkaan kustannuksella. Yhdenvertaisuusperiaatteen tarkoitus on suojella vähemmistöosakkaita, estää väärinkäytöksiä sekä johtaa päätöksentekoa yhtiön sekä osakkaiden edun mukaiseen suuntaan. (Arjasmaa & Kaivanto, 2015, 23.)

Yhtiökokouksen tulee valita yhtiölle hallitus sekä tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja (AsOYL 6:3 §, AsOYL 7:1 §). Hallituksen toimikausi päättyy seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, jossa valitaan seuraavan toimikauden jäsenet. Hallituksen jäsenet voivat tämän vuoksi vaihtua vuosittain tai vastaavasti edellisellä kaudella olleet jäsenet voidaan valita uudestaan seuraavalle kaudelle. Yhtiöllä tulee aina olla hallitus, joka yhdessä isännöitsijän kanssa muodostavat yhtiön johdon ja toimivat yhtiön edustajina. Isännöitsijänä voi toimia yksittäinen isännöitsijä tai isännöitsijäyhteisö. Jos isännöitsijää ei ole valittu yhtiöön, tulee hallituksen hoitaa isännöitsijän tehtävät. Tehtäviin kuuluvat kiinteistön ja rakennusten huoltotyöt sekä muut päivittäiseen hallintoon liittyvät tehtävät. (Arjasmaa & Kaivanto, 2015, 34–36.)

Hallituksen tehtäviin kuuluu yhtiön hallinnon järjestäminen, rakennusten ja kiinteistön ylläpidosta huolehtiminen sekä muun toiminnan asianmukainen valvominen. Päätökset, jotka ovat yhtiön koko ja toiminta huomioiden laajoja tai epätavallisia, tarvitsevat ensin yhtiökokouksen päätöksen, jossa annetaan hallitukselle valtuudet viedä asiaa eteenpäin. Tällaisia ovat esimerkiksi isot remontit ja uudistukset. Hallituksen puheenjohtaja on vastuullinen siitä, että hallitus kokoontuu tekemään päätöksiä tarpeen vaatiessa. Päätösten läpinäkyvyyden varmistamiseksi hallituksen kokouksista on yhtiökokousten tavoin laadittava allekirjoitettu ja numeroitu pöytäkirja. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 36–37; AsOYL 7:1–7 §.)

Asunto-osakeyhtiön tilintarkastajan ja/tai toiminnantarkastajan valinnasta ja sen perusteista säädetään asunto-osakeyhtiölain luvussa 9. Näitä säädöksiä käsitellään perusteellisemmin tämän tutkielman seuraavassa alaluvussa 2.4. Tilintarkastajien tehtävänä on tarkastaa yhtiön tilinpito sekä hallinto ja raportoida havainnoistaan yhtiökokoukselle. Tilintarkastajan rooli tulee myös esille siinä, että he voivat puuttua hallituksen ja isännöitsijän toimintaan lakiin vetoamalla myös yhtiökokousten välissä, toisin kuin osakkaat. Tilintarkastajat toimivat osakkaiden luottamusmiehinä ja varmistavat yhtiön toiminnan oikeellisuutta ja osakkaiden yhdenvertaisuutta. (Arjasmaa & Kaivanto, 2015, 37–39.) Alla olevassa kuviossa 1 on nähtävissä asunto-osakeyhtiön toimielimet ja näiden välinen vastuunjako.



Kuvio 1 Asunto-osakeyhtiön toimielimet ja vastuunjako (mukaillen Arjasmaa & Kaivanto, 2015, 39)

Osakkeenomistajat valitsevat yhtiökokouksessa keskuudestaan hallituksen. Asunto-osakeyhtiöiden osakkeenomistajat ovat usein maallikkojäseniä, joilla on rajallisesti aikaa yhtiön päivittäiselle toiminnalle tai tietoa asunto-osakeyhtiön kaltaisen kiinteistön hoitamisesta. Tämän vuoksi yhtiökokouksessa siirretään heitä koskevaa edustusvaltaa ja päätöksentekoa hallituksen vastuulle. Taloyhtiön hallitus valitsee ja palkkaa usein yhtiölle isännöitsijän, jonka vastuulla on päivittäisen toiminnan hallinnoiminen (Arjasmaa & Kaivanto, 2015, 34–36). Asunto-osakeyhtiössä onkin havaittavissa päämies-agenttiteorian kaltaisia edustussuhteita, joissa yksi osapuoli delegoi tehtäviä ja vastuita toiselle osapuolelle (Jensen & Meckling, 1976). Päämies-agenttiteoriaa käsitellään laajemmin kappaleessa 2.5. Edustusvallan siirtäminen toiselle osapuolelle voi aiheuttaa intressiristiriitoja, jos molempien toiminta ei palvele yhteistä tarkoitusta. Ristiriidat voivat johtaa tällöin esimerkiksi isännöitsijän irtisanomiseen tai muihin riitatilanteisiin osakkeenomistajien välillä.

2.3 Taloushallinnon järjestäminen

Asunto-osakeyhtiön taloudenpito eroaa muista yhtiömuodoista. Asunto-osakeyhtiöt eivät pyri voiton tuottamiseen ja niiden tarkoituksena ei ole jakaa varoja, vaan toimia asumismuotona osakkeenomistajille (Kihn ym., 2023). Verotettavaksi muodostuvaa tuloa muokataan poistoilla, asuintalovarauksilla ja

aikaisempia tappioita vähentämällä. Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiön tavoin oikeushenkilönä kirjanpitovelvollinen (KPL 1:1 §). Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksellä määritellään kunkin yhtiön omistaminen, päätöksenteko, oikeudet, velvollisuudet ja vastuut. Taloyhtiön asianmukainen taloudenpito on olennaisessa roolissa kiinteistön arvon säilyttämiseksi ja osakkaiden yhdenvertaisuuden turvaamiseksi.

Kirjanpitovelvollisuuden ja jakautuneen omistuspohjan vuoksi asunto-osakeyhtiöissä käytetään usein kirjanpitotoimistoja ja isännöitsijöiden tarjoamia palveluja. Asunto-osakeyhtiön taloushallinto pitää sisällään muun muassa tulojen ja menojen seurannan, budjetoinnin sekä korjauksien rahoituksen suunnittelun. Taloudenpidosta vastaa yhtiökokouksen valitsema hallitus yhteistyössä isännöitsijän ja taloushallinnon ammattilaisten kanssa. Taloushallinnon ulkoistamisella varmistetaan tehokas hallinto, laillisten vaatimusten täyttäminen ja ammattitaitoinen taloudenhoito. Yhtiön tulot muodostuvat lähinnä yhtiövastiketuloista ja käyttökorvauksista. Lisäksi yhtiöllä voi olla erinäisiä vuokratuottoja. Yleisimpiä vastikkeita ovat hoito-, pääoma- ja erityisvastike. Tyypillisiä käyttökorvauksia ovat puolestaan muun muassa vesi-, saunavuoro- tai autopaikkamaksut, joita kerätään kulutuksen mukaan eli ne perustuvat yhtiöltä ostettuun palveluun. Asunto-osakeyhtiön vastikeperusteen määrää yhtiöjärjestys (AsOYL 1:13 §).

Hoitovastike on maksu, joka kerätään osakkailta kiinteistön ylläpitokustannusten ja perusparannusten kattamiseksi. Erityisvastike on poikkeava vastike, joka kohdistetaan tiettyyn tarkoitukseen. Erityisvastiketta voidaan kerätä esimerkiksi suurten korjausten tai huoltotöiden rahoittamiseksi. Se voi olla tilapäinen tai pysyvä lisämaksu, jolla valmistaudutaan tietyn projektin tai kustannuksen kattamiseksi. Yhtiössä voidaan kerätä myös tonttivastiketta, jolla katetaan maan käyttöoikeuteen liittyvät vuokratustannukset. Pääomavastikkeet liittyvät lainojen pääoman takaisinmaksuun ja rahoitusmenoihin, joita kerätään kirjanpidollisesti vieraaseen pääomaan liittyvien velvoitteiden hoitamiseksi. Lainaosuus on osakkaan osuus yhtiön ottamasta lainasta, jonka takaisinmaksaminen vapauttaa osakkaan pääomavastikkeen ja lainan korkojen maksamisesta. (KILA, 2017.)

Yhtiön toiminnan ja hallinnon järjestäminen on hallituksen vastuulla. Tämä sisältää hallinnon ja kunnossapidon suunnittelun lisäksi velvollisuuden valvoa, että yhtiön kirjanpito ja varainhoito on asianmukaisesti hoidettu. Hallituksen tehtävänä ei ole itse huolehtia kirjanpidosta ja varainhoidosta, jos asunto-osakeyhtiöllä on sopimus isännöitsijätoimiston kanssa. Kirjanpidon järjestämisestä lain mukaisesti ja varainhoidon luotettavasta hallinnoinnista vastaa tällöin isännöitsijä. Taloushallinto voidaan teettää isännöitsijätoimistossa tai se voidaan hankkia alihankintana kirjanpitotoimistolta. (Viiala & Rantanen, 2015, 27 ja 45.) Hallituksen ja osakkaiden kiinnostuksella isännöitsijän toimintaa kohtaan on todettu olevan edesauttavia vaikutuksia taloyhtiön asioiden asianmukaisen hoitamisen ja väärinkäytösten esiintulon kannalta (Kihn ym., 2023).

Ammattitaitoisella isännöitsijällä on merkittävä vaikutus asunto-osakeyhtiön päivittäisessä taloudenhoidossa. Isännöitsijätoimistojen käyttö on tilintarkastajien mukaan nähty poistavan ammattitaitoon liittyvää riskiä. Taloudenhoidon merkittävänä riskinä on isännöitsijän kohdalla koettu olevan vaaralliset

työyhdistelmät, jotka voivat syntyä, kun isännöitsijä hoitaa monia talouden tehtäviä ilman riittävää valvontaa. Isännöitsijän valintaan tilintarkastajan ei tule ottaa kantaa, mutta tilintarkastaja voi kieltäytyä tarkastamasta epäluotettavien isännöitsijöiden hallinnoimia taloyhtiöitä. (Kihn ym., 2023.)

2.4 Asunto-osakeyhtiöin tilintarkastus

Asunto-osakeyhtiö tilinpäätökseen kohdistuu tilintarkastus- tai toiminnantarkastusvelvollisuus. Osakeyhtiöiden tilintarkastusvelvollisuus määritellään tilintarkastuslain 2 luvun 4 §:n mukaisesti, kun vähintään kaksi seuraavista ylittyvät:

1. taseen loppusumma ylittää 100 000 euroa
2. liikevaihto tai sitä vastaava tuotto ylittää 200 000 euroa
3. palveluksessa on keskimäärin yli kolme henkilöä.

Asunto-osakeyhtiöissä edellä mainitut raja-arvot harvoin täyttyvät. Tilintarkastuksesta ja tilintarkastajan valinnasta voidaan kuitenkin määrätä yhtiöjärjestyksellä. Asunto-osakeyhtiölain 9 luvun 5 pykälän mukaan yhtiökokouksen tulee valita tilintarkastaja jos,

1. yhtiössä on vähintään 30 osakkeenomistajien hallinnassa olevaa huoneistoa
2. tilintarkastuslain 4–6 §: mukaisesti edellytetään tilintarkastajan valintaa
3. osakkeenomistajista lain mukainen osuus sitä vaatii

Jos yhtiökokous ei tee tilintarkastajavalintaa edellä mainittujen ehtojen täytyessä, asunto-osakeyhtiölaki määrää päätäntävällän tilintarkastajan valinnasta PRH:lle. Yhtiölle, joka ei täytä edellä mainittuja määritelmiä, voidaan yhtiökokouspäätöksellä valita tilintarkastajan sijaan toiminnantarkastaja (AsOYL 9:6 §). Lähtökohteisesti kaikissa asunto-osakeyhtiöissä suoritetaan ainakin toiminnantarkastus, mutta toiminnantarkastaja voidaan valita myös tilintarkastuksen rinnalle. Sen päätavoitteena on tilintarkastuksen tavoin toimia laillisuustarkastuksena eli toiminnantarkastuksessa tulee tarkastaa yhtiön taloutta ja hallintoa. Toiminnantarkastajan tulee arvioida hallituksen jäsenten ja isännöitsijän toiminnan lainmukaisuutta, kirjanpidon ja tilinpäätöksen asianmukaisuutta, osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta ja hallinnon järjestämistä. Toiminnantarkastajaa velvoittaa tilintarkastajan tavoin vahingonkorvausvelvollisuus, jonka vuoksi toiminnantarkastajalla tulee olla taloudellista ja oikeudellista alan tuntemusta sekä kokemusta yhtiön toiminnan laajuuteen nähden. Toiminnantarkastajaksi voidaan valita yhtiön osakas, mutta toiminnantarkastajan tulee olla hallinnosta riippumaton henkilö. Toiminnantarkastuksen sisältö määräytyy asunto-osakeyhtiölain 9 luvusta, joten toiminnantarkastus ei ole tilintarkastuslain mukaista tarkastusta, vaikka

tarkastuksesta tulee antaa tilikausikohtainen toiminnantarkastuskertomus. (Tomperi, 2018, 132–134.)

Asunto-osakeyhtiön tilintarkastus pitää sisällään kolme osa-aluetta: yhtiön kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tarkastuksen (TTL 3:1 §). Asunto-osakeyhtiön tulee laatia jokaiselta tilikaudelta tilinpäätöksen lisäksi erillinen toimintakertomus (AsOYL 10:3 §). Tarkastuksen kohteena on kuitenkin pääasiassa tilinpäätös, vaikka myös toimintakertomuksen laatimisperiaatteista tulee antaa lausunto. Tilintarkastuskertomuksella tulee antaa lausunto siitä, onko toimintakertomus laadittu sovellettavien säännösten mukaisesti ja onko se yhdenmukainen tilinpäätöksen kanssa (TTL 3:5 §). Toimintakertomus ei kuitenkaan kuulu tilinpäätökseen, vaan se on tilinpäätökseen liitettävä asiakirja, jonka vuoksi tilintarkastuslain mukaisesti, tarkastuksen pääkohteena on tilinpäätös, ei toimintakertomus (Tomperi, 2018, 124).

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen lisäksi asunto-osakeyhtiön tilintarkastus sisältää hallinnon tarkastuksen. Tarkastuksen tavoitteena on varmistaa, että yhtiön hallinto on toiminut lainsäädännön edellyttämällä tavalla, syyllistymättä tekoon tai laiminlyöntiin, josta voi seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan. Lisäksi tarkastuksen painopisteenä on varmistua, ettei johto ole rikkonut yhteisöä koskevaa lakia tai yhtiöjärjestystä, eikä yhtiön kyky jatkaa toimintaansa ole vaarantunut (*eng. going concern*). (Ruohonen, 2020, 63.) Hallinnon tarkastus pohjautuu hyvään tilintarkastustapaan ja siihen liittyvät tarkastuskäytännöt ovat lähtökohtaisesti kansallisia. Hallinnon tarkastuksen sääntely pohjautuu Suomessa tilintarkastuslakiin (TTL 4:3 §).

Asunto-osakeyhtiön hallinnon tarkastuksessa on kyse yhtiökokouksen, hallituksen ja isännöitsijän toiminnan laillisuuden tarkastuksesta eli niin sanotusta laillisuustarkastuksesta. Asunto-osakeyhtiöiden hallinnon tarkastus on ulkoisen valvonnan vastuulla, joka on lisännyt tilintarkastuksen merkitystä asunto-osakeyhtiöissä (Kihn ym., 2023; Kosonen, 2005, 245). Asunto-osakeyhtiön osakkailta ja johdolla on yleinen huolellisuusvelvoite. Yleisellä huolellisuusvelvoitteella tarkoitetaan osakeyhtiölain 22 luvun mukaista vahingonkorvausvelvollisuutta yhtiön asioiden hoidossa. Tilintarkastuksen tarkoituksena on saada kohtuullinen varmuus siitä, ettei hallitus tai muu toimivalta ole syyllistynyt lain tai yhtiöjärjestyksen vastaiseen tekoon tai laiminlyöntiin, josta voisi aiheutua vahingonkorvausvelvollisuus. (Halonen & Steiner, 2010, 428 ja 430.) Asunto-osakeyhtiöissä hallinnon tarkastus on tilintarkastajilla teetetyt tutkimuksen mukaan merkittävässä roolissa osakkeenomistajien aseman turvaamisen kannalta, koska hallitukselta saattaa usein puuttua talouden ja juridiikan osaamista (Kihn ym., 2023).

Tilintarkastus tulee suunnitella siten, että se tulee tehokkaasti suoritetuksi (ISA 300.4). Tehokkaan tarkastuksen suunnittelussa tilintarkastaja määrittää hyväksyttävän olennaisuuden, eli olennaisuusrajan, havaitakseen tilinpäätöksen olennaiset virheet tai puutteet. Olennaisuus määritellään usein euromääräisenä raja-arvona, mutta tarkastuksessa tulee ottaa huomioon myös pienet virheet, jotka saattavat yhteenlaskettuna muodostaa olennaisen virheen tilinpäätöksessä. Olennaisten erien tunnistaminen auttaa tilintarkastajaa määrittelemään mitä tulee tarkastaa, jotta tilintarkastusriski alennetaan hyväksyttävälle tasolle.

(Tomperi, 2018, 34–35.) Olennaisuuden määrittely perustuu lähtökohtaisesti kuitenkin tilintarkastajan ammatilliseen harkintaan (ISA 320).

Asunto-osakeyhtiön hallinnon tarkastuksen pääpiirteet noudattavat samoja periaatteita mitä osakeyhtiön hallinnon tarkastus. Osakeyhtiöihin verraten huomiota on kiinnitettävä johdon huolellisuusvelvoitteeseen, jotta osakkeenomistajien yhdenvertaisuus toteutuu. (Kihn ym., 2023.) Tarkastuksessa tulisi tunnistaa mahdolliset vaaralliset työyhdistelmät, joiden kautta pystytään kohdentamaan tarkastustoimenpiteitä (Ruuhonen, 2020, 304). Erityistä tarkastusta tulisi kohdentaa yhtiökokouksien pöytäkirjoihin, hallituksen päätöksiin täytäntöönpanoon, pöytäkirjojen muutoseikkojen, yhtiöjärjestyksen noudattamiseen, tärkeimpien sopimusten riskeihin tai niiden lainvastaisuuksiin, kaupparekisterimerkintöjen oikeellisuuteen, osakasluetteloon, vakuutuksiin, sisäisiin valvontajärjestelmiin ja veroasioiden hoitoon. (Kihn ym., 2023.)

Pienten yhteisöjen tilintarkastusta ei tarvitse erityisesti organisoida, jos tilintarkastaja suorittaa tarkastuksen yksin. Tämä koskettaa myös asunto-osakeyhtiöitä. Tilintarkastuksessa voidaan kuitenkin hyödyntää tilintarkastustiimejä, jolloin päävastuullinen tilintarkastaja johtaa tarkastusta ja vastaa siitä. Tiimin muut tarkastajat suorittavat usein käytännön tarkastustyötä. Tilintarkastussuunnitelmasta, tilintarkastustyön seurannasta, yhteydenpidosta ja tilinpäätöksen sekä tilintarkastuskertomuksen allekirjoituksesta vastaa päävastuullinen tilintarkastaja. (Tomperi, 2018, 54.)

2.4.1 Hallinnon tarkastuksen agenttiteoria

Tilintarkastukseen sisältyvää hallinnon tarkastuksen merkitystä ja osapuolten välistä tilintekovelvollisuutta on selitetty usein agenttiteorian avulla (Cohen ym., 2002; Kihn ym., 2023; Ruuhonen 2020; Steiner, 2010). Tilintekovelvollisuudella tarkoitetaan velvollisuutta toimia toisen osapuolen hyväksymällä tavalla tekemällä tälle tiliä toimistaan (Tomperi, 2018, 6). Tässä luvussa kuvaillaan agenttipäämiessuhteen keskeinen teoria, hahmotetaan millaisia agenttikustannuksia osapuolien välille syntyy, sekä käydään läpi, kuinka agenttiteoria kuvastaa asunto-osakeyhtiön toimielinten välisiä suhteita.

Päämies-agenttiteoria (*eng. Principal-Agent Theory*) eli lyhyemmin agenttiteoria on organisaatiotieteellinen käsite. Se tunnetaan parhaiten Jensenin ja Mecklingin (1976) kuvaamana sopimuksena, jossa yksi osapuoli antaa toiselle valtuudet ja päätösvallan toimia tämän puolesta. Agenttiteorian avulla voidaan tarkastella tilintarkastustoiminnan tarvetta silloin, kun kahden tai useamman osapuolen välillä on tilintekovelvollisuus. Teoria auttaa ymmärtämään epäsymmetrisen informaation ja intressiristiriitojen aiheuttamia kustannuksia, kun yhtiön omistus ja johto ovat eriytyneet. Epäsymmetrisellä informaatiolla tarkoitetaan tilannetta, jossa toisella osapuolella on enemmän tietoa käytettävissä.

Agenttiteoriassa valtuuttavaa osapuolta kutsutaan päämieheksi ja vastaanottavaa osapuolta agentiksi. Teoria keskittyy tarkastelemaan suhteen dynamiikkaa ja mahdollisia konflikteja, jotka saattavat syntyä, kun päämies ja agentti eivät jaa samankaltaisia intressejä (Jensen & Meckling, 1976). Eisenhardt (1989) jakaa agenttisuhteen ristiriidat agenttuuriongelmaan ja riskinjaon ongelmaan.

Agentuuriongelman mukaan osapuolten tavoitteiden ja toiveiden ollessa ristiriidassa, päämiehen on vaikea saada varmistusta agentin toimintaperiaatteista. Asunto-osakeyhtiössä saatetaan tunnustaa tämän vuoksi hallituksen tai osakkeenomistajien keskinäisiä ristiriitoja. Riskinjaon ongelma puolestaan ilmenee, kun päämiehellä ja agentilla on erilainen käsitys riskeistä. Tällöin ristiriitoja saattaa syntyä esimerkiksi päätöksentekoprosesseissa, jos hallituksella ja muilla osakkeenomistajilla on erilainen käsitys yhtiön taloudellisesta tilanteesta. Riskinjaon ongelma korostuu toimeksiannoissa, joissa osapuolet suunnittelevat toimintaa riskipreferenssien mukaan. (Eisenhardt, 1989, 58.)

Agenttiteoria hahmottaa riskiä siitä, miten rationaalinen agentti pyrkii maksimoimaan omaa hyötyään päämiehen etujen kustannuksella, kun päämiehellä ei ole resursseja valvoa agentin toimintaa. Jensenin ja Mecklingin (1976) mukaan päämiehen on mahdoton varmistaa, että agentti toimii aina päämiehen etujen mukaisesti. Tämän vuoksi Eisenhardtin (1989, 58) mukaan agenttiteorian keskeinen tavoite onkin pyrkiä tunnistamaan tehokas sopimusmalli päämies-agenttisuhteen hallintaan. Päämies voi pyrkiä ohjaamaan agentin toimintaa taloudellisilla kannustimilla tai valvonnan avulla, mutta nämä voivat aiheuttaa päämiehelle ylimääräisiä kustannuksia eli agenttikustannuksia. Jensen ja Meckling (1976, 308, *vapaa suomennos*) erittelevät agenttikustannukset kolmeen osaan.

1. Valvonta- ja kontrollimenot (*eng. The monitoring expenditures by principal*):
Päämies voi joutua käyttämään resursseja agentin toiminnan valvontaan esimerkiksi asettamalla sääntöjä tai budjetoimalla tehtävän suorittamisen käytettäviä resursseja.
2. Sitouttamiskulut (*eng. The bonding expenditures by the principals*)
Päämiehen taloudelliset menetykset, jos agentti ei täytä päämiehen intressejä.
3. Jäännöstappio (*eng. The residual loss*)
Uhratut resurssit, joita syntyy päämiehen ja agentin poikkeavista intresseistä, joita aiheutuu valvonnasta huolimatta.

Isoissa taloyhtiöissä osakkeenomistajilla voi olla kuitenkin vaikeuksia valvoa hallituksen tai isännöitsijän toimintaa. Eisenhardtin (1989, 59) esittämä informaation epäsymmetria voi aiheuttaa odotuskuiluja osapuolten välille. Osakkeenomistajat saattavat olla tietämättömiä yhtiön päivittäisestä toiminnasta isännöitsijän hoitaessa asunto-osakeyhtiön asioita. Toisaalta myös pienemmissä taloyhtiöissä osakkaiden väliset riitatilanteet on todettu olevan yleisiä (Kihn ym., 2023). Tämän vuoksi tilintarkastuksen tehtävänä on 2.2 luvun kuvion 1 mukaisesti valvoa hallituksen ja isännöitsijän toimintaa yhtiökokouksen valtuuttamana.

Tilintarkastuksen tavoitteena on varmistaa päämiehelle, että agentin tilintekovelvollisuus toteutuu asianmukaisesti ja hyväksyttävällä tavalla (Tomperi, 2018, 6; Steiner, 2010, 14). Asunto-osakeyhtiössä täten tilintarkastuksen tavoitteena on muun muassa varmistaa, että isännöitsijän ja hallituksen tilintekovelvollisuus toteutuu. Osaltaan tilintarkastus edistää osapuolten välisen luottamuksen ylläpitämistä. Tilintarkastus on agenttiteorian näkökulmasta yhteiskunnan ja

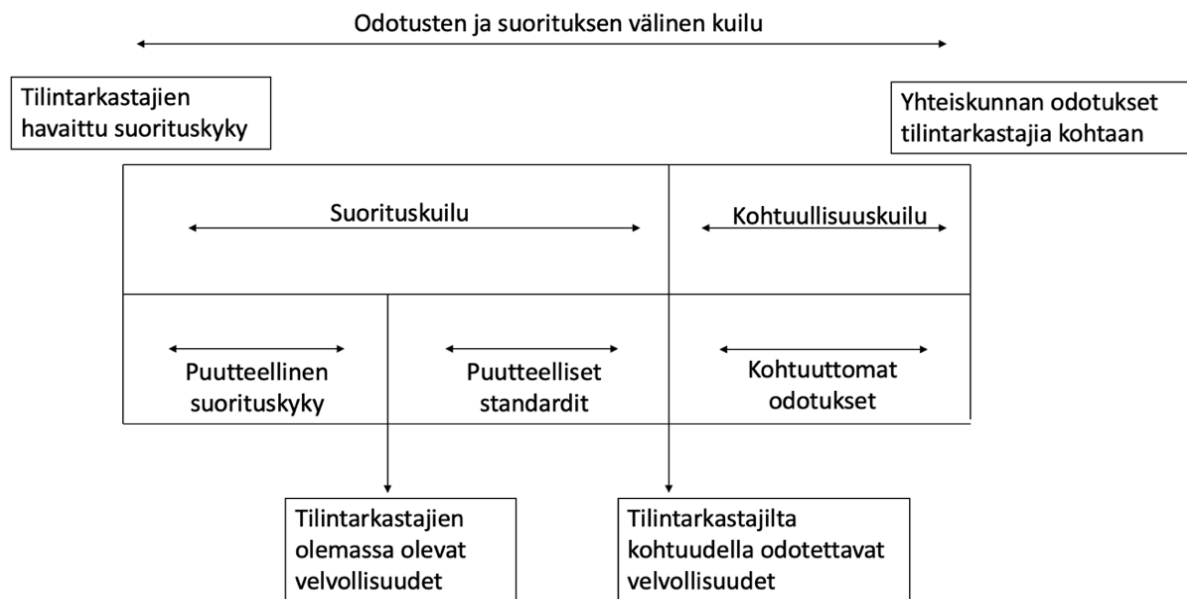
omistajien tekemää valvontaa, josta tilintarkastuspalkkio on valvonnan kulu. On kuitenkin huomattava, että myös tilintarkastus on riskilähtöistä, eli tarkastuksen alussa arvioidaan erilaisten virheiden mahdollisuutta, joiden mukaan tilintarkastuksen painopisteet kohdistetaan (Laine, 2020). Osapuolten näkemysten erotessa, tilintarkastajan toiminta voi täten myös erota muiden osapuolten odotuksista. Tilintarkastuksen ja sidosryhmien välisiä odotuksia on käsitelty seuraavassa luvussa odotuskuilu-käsitteen avulla.

Tilintarkastajan ja isännöitsijän välille ei yleensä solmita sopimussuhdetta, vaan molemmat toimivat asunto-osakeyhtiön lukuun. Tilintarkastajan ja isännöitsijän välille ei täten synny perinteistä agenttisuhdetta, sillä nämä kaksi osapuolta toimivat eri rooleissa eivätkä ole tilintekovelvollisia toisilleen. Isännöitsijän ja tilintarkastajan tekemä yhteistyö on kuitenkin olennaisessa roolissa asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksessa, joka voi omalta osaltaan aiheuttaa riskejä esimerkiksi valvonnassa. Vaikka tilintarkastajan valitsee yhtiökokous, tietyn tilintarkastajan valitsemista on voinut ehdottaa isännöitsijä, joka on tottunut käyttämään tuntemansa tilintarkastajan palveluja. Aikaisemman hallinnon tarkastuksen tutkimuksen mukaan vaaralliset työyhdistelmät muodostavat merkittävän riskin osakeyhtiöissä ja asunto-osakeyhtiöissä nämä kohdistuvat isännöitsijän toimintaan (Kihn ym., 2023). Myös tämän tutkielman haastattelurungossa on esitetty tilintarkastajille kysymyksiä isännöitsijään liittyvistä riskeistä.

2.4.2 Tilintarkastuksen odotuskuilu

Tilintarkastuksen odotuskuilulla tarkoitetaan eroa sen välillä, mitä tilintarkastuksen odotetaan kattavan ja todellisuuteen siitä, mitä tilintarkastajat ovat kykeneviä toteuttamaan. Odotuskuilu havainnollistaa, miten vääränlainen ymmärrys tai vähänlainen tieto voi vääristää odotuksia tilintarkastuksen todellisista mahdollisuuksista. Liggiö esitteli vuonna 1974 ensimmäisen kerran käsitteen tilintarkastuksen odotuskuilu (*eng. Audit Expectation Gap*) eli lyhyemmin AEG. Sen virallisella määritelmällä tarkoitetaan odotetun suoritustason ja koetun suoritustason välistä eroa, kun riippumattoman kirjanpitäjän ja tilinpäätöksen käyttäjän näkemykset ja odotukset eroavat toisistaan. Yleisemmin käsitteellä tarkoitetaan, mitä tilintarkastuksen oletetaan saavuttavan ja miten tilintarkastaja täyttää nämä odotukset. Ilmiötä tutkineiden mukaan, sidosryhmien ja tilintarkastajan välinen odotuskuilu on kasvanut epärealististen odotusten seurauksena. Epärealistisia odotuksia puolestaan syntyy, kun sidosryhmät ymmärtävät tilintarkastuksen väärin eivätkä ole tietoisia tarkastuksen luonteesta, laajuudesta tai sen tarkoituksesta. (Chapman, 1992, 214; Li & Chen, 1993, 94.)

Liggiön odotuskuilun määritelmää on jatkokehittänyt Porter (1993), joka esitteli ensimmäisenä käsitteen ”*Audit Expectation-Performance Gap*”. Porter oli lisännyt AEG:n käsitteeseen tilintarkastajien puutteellisen suorituskyvyn eli tilintarkastajan osaamattomuudesta, välinpitämättömyydestä tai muusta puutteellisesta suoriutumuksesta seuranneet vaikutukset. Porter määrittelee odotuskuilun muilta osin samalla tavalla kuten Liggiö. Alla olevassa kuviossa 2 on havainnollistettu kuilujen syntymistä. Kuvion mukaan odotusten ja suorituksen välinen kuilu syntyy yhteiskunnan odotusten ja tilintarkastajan suorituskyvyn välille.



Kuvio 2 Tilintarkastuksen odotusten ja suoritusten välinen kuilu (mukaillen Porter 1993, 50, *Audit expectation-performance gap*, suomentanut Quick, 2020)

Odotusten ja suoritusten välinen kuilu voi aiheuttaa luottamuspulaa tilintarkastusprosessissa. Kohtuullisuuskuilulla tarkoitetaan eroa sen välillä, mitä yhteiskunta odottaa tilintarkastajien saavuttavan ja mitä tilintarkastus voi kohtuudella saavuttaa. Kohtuuton odotus voi olla esimerkiksi sidosryhmän näkemys siitä, että tilintarkastajat havaitsevat kaikki virheet ja väärinkäytökset, vaikka tilintarkastus perustuu otantoihin ja arvioihin. (Quick, 2020, 6.) Tilintarkastuksessa kohtuullisella varmuudella tarkoitetaan sitä, että tilinpäätöksessä esitetty informaatio on olennaisesti oikein eikä sisällä tulkinnan kannalta virhettä, josta voisi syntyä sidosryhmille tai muulle osapuolelle haittaa (Tomperi, 2018, 11).

Odotukset voivat erota myös todellisuudesta, jos tilintarkastuksen laatu ei vastaa standardeja tai suoriutuminen on muuten puutteellista. Suorituskuilu voidaan hahmottaa kahtena eri kuiluna. Ensimmäinen kuilu, *puutteelliset standardit*, viittaa tilanteeseen, jossa voimassa olevat tilintarkastusstandardit eivät ole riittävän tarkkoja, selkeitä tai muuten kattavia. Puutteelliset standardit voivat johtaa epäselvyyksiin tai tulkinnanvaraisuuksiin, mikä vaikeuttaa tilintarkastajien työtä ja lisää suorituskuilun riskiä. Toinen kuilu, *puutteellinen suorituskyky*, puolestaan liittyy tilintarkastajan odotettavissa olevan suoritustason ja todellisen suorituksen välisiin eroihin. (Quick, 2020, 6.) Yleisemmin sanottuna kuilu syntyy joko tilintarkastajan puutteellisesta osaamisesta tai tarkastukseen liittyvästä välinpitämättömyydestä. Eritasoiset odotukset ja kokemukset tilintarkastuksesta voivat aiheuttaa puutteellisen suoriutumisen yhteydessä näkemyseroja tilintarkastuksen laadusta ja luotettavuudesta. Suorituskuilun olemassaolon vuoksi, puutteellinen suoriutuminen voi pahimmassa tapauksessa vaarantaa myös tilintarkastuksen kyvyn tunnistaa ja raportoida virheitä. Suorituskuilun aiheuttaman odotuskuilun olemassaolon tunnistamisen ja epäkohtien korjaamisen on nähty

olevan tilintarkastajien luotettavuuden kannalta olennaista (Li & Chen, 1993, 109).

Edellisessä luvussa esitellyn agenttiteorian avulla on mahdollista analysoida odotuskuiluja ja pyrkiä löytämään keinoja, joilla voidaan vähentää konflikteja ja parantaa agenttien ja päämiesten välisiä suhteita. Jos osakkeenomistajat odottavat yhden asian, mutta agentit toimivat toisin, syntyy odotuskuilu. Tämä voi johtaa epäluottamukseen ja konflikteihin asunto-osakeyhtiöissä. Tilintarkastuksen odotuskuilun haittapuolia voivat olla esimerkiksi luottamuksen heikentyminen, väärinkäsitykset tai osakkeenomistajien kiinnostuksen väheneminen asunto-osakeyhtiön asioita kohtaan. Osakkaiden kiinnostus yhtiön asioita kohtaan on tilintarkastajien mukaan havaittu vähentävän isännöitsijään liittyvää riskiä, kun sisäistä valvontaa on enemmän (Kihn ym., 2023).

Odotuskuilu voi kasvaa, jos asunto-osakeyhtiössä on aikaisempia väärinkäytöstapauksia, jolloin sidosryhmien odotukset tilintarkastusta kohtaan kasvavat. Odotuskuilua pienentääkseen, tilintarkastaja voi esimerkiksi viestiä osakkeille ja hallitukselle tilintarkastusprosessin luonteesta ja tarkastuksen etenemisestä. Odotuskuilussa voisi siten olla kyse myös tietotyön yleisestä luonteesta, kun työ ei tuota toiselle osapuolelle muuta konkreettista tilintarkastuskertomuksen lisäksi. Informaation epäsymmetria on Eisenhardtin (1989, 62) mukaan suurimmillaan lyhytaikaisissa edustussuhteissa eli asunto-osakeyhtiöiden kohdalla tapauksissa, kun tilintarkastaja tai isännöitsijä ei ole toiminut yhtiön kanssa pitkää ajanjaksoa.

3 TILINTARKASTUSRISKI

3.1 Tilintarkastus yleisesti

Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus perustuu Suomessa samoihin periaatteisiin kuin muiden osakeyhtiöiden tarkastukset. Seuraavissa luvuissa tutustutaan laajemmin tilintarkastusta ohjaaviin periaatteisiin, joita sovelletaan osana asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastusta.

Suomessa lakisääteinen tilintarkastus on saanut alkunsa vuonna 1985 ensimmäisen osakeyhtiölain myötä. Osakeyhtiölaki toimi aluksi ainoana tilintarkastuksen normistona. Sittemmin normistoon ovat vaikuttaneet vuodesta 1925 kirjanpitoa sääntelevä kirjanpitolaki ja osakeyhtiölain muutokset aina 1970-luvulle asti. 1970-luvun puolen välin jälkeen, KHT-yhdistyksen antamat suositukset, Keskuskauppakamarin tilintarkastussäännökset sekä KILA:n ohjeet ja suositukset ovat yhdenmukaistaneet tilintarkastuskäytäntöjä. Puolestaan vuosituhanen vaihteessa normiston kansainvälistymisen myötä, IFAC:n julkaisemat ISA-standardit ja IASC:n laatimat IAS-standardit, joita myöhemmin on IASB muokannut, ovat puolestaan olleet velvoittavia säännöksiä myös Suomessa toimineille tilintarkastajille. (Kosonen, 2005, 90.)

Tilintarkastusta voi tehdä Patentti- ja rekisterihallituksen hyväksymä tilintarkastaja eli HT-tilintarkastaja. Tilintarkastaja voi erikoistua myös KHT- tai JHT-tilintarkastajaksi. Tilintarkastajien toimintaa valvoo PRH, joka on Suomessa toimiva kansainvälisestä valvontayhteistyöstä vastaava viranomainen (TTL 7:1 §). Tilintarkastuksen tueksi kerätään ISA 500 -standardin mukaista tilintarkastusevidenssiä (*eng. audit evidence*) eli tapahtumia todentavaa kirjallista näyttöä. Tilintarkastaja antaa julkisen johtopäätöksensä tilintarkastuskertomuksella tilintarkastusevidenssiin perustuen. Tarkastuksesta annettu lausunto voi olla joko vakioimuotoinen, varauman sisältävä tai kielteinen (TTL 3:5 §). Lausunnon antamatta jättämisestä tulee myös ilmoittaa tilintarkastuskertomuksella. Raportoinnin yhteydessä tilintarkastaja voi antaa yhteisön hallinnolle kohdistetun tilintarkastuspöytäkirjan (TTL 3:7 §) tai muistion tarkastusta koskevista havainnoista, joita ei esitetä tilintarkastuskertomuksella.

Tilintarkastus on keskeinen instituutio, jonka tehtävänä on muun muassa varmistaa tilinpäätösinformaation luotettavuus ja pääomamarkkinoiden vakaus. Se vastaa yhteiskunnan asettamiin vaatimuksiin informaation raportoimisesta ja tietojen valvonnasta. Käytännön tasolla tilintarkastuksen päätehtävänä on todentaa laskentatoimen dataa ja siitä johdettua informaatiota. (Kosonen, 2005, 64.) Tilintarkastuksen tarkoitus on ISA 200 -standardin mukaan lisätä luottamusta tilinpäätöksen informaatioon. Luottamuksen saavuttamiseksi tilintarkastaja antaa lausunnon siitä, onko tilinpäätös kaikilta olennaisilta osilta laadittu sovellettavan tilinpäätösnormiston mukaisesti. ISA-standardien ja relevanttien eettisten vaatimusten mukaisesti suoritettu tilintarkastus mahdollistaa vastaavan lausunnon antamisen. Yrityselämässä ja yhteiskunnassa tapahtuneiden muutosten seurauksena on syntynyt myös tarvetta tilintarkastuksen lisäksi muille varmennuspalveluille. (Steiner, 2010, 13–14; Tomperi, 2018, 7–8.)

Suomessa tilintarkastuksen tavoitteena on antaa lausunto, jossa todetaan tilintarkastajan hankkiman evidenssin perusteella kohtuullisella varmuudella, ettei tilinpäätöksessä ole väärinkäytöksestä tai virheestä aiheutuvaa olennaista virheellisyyttä. Käsitteellä kohtuullinen varmuus tarkoitetaan, että tilintarkastus ei tuota täydellisen varmaa tietoa tarkastuskohteesta, mutta voi kohtuullisella varmuudella varmistua siitä, että tilinpäätös on laadittu säännösten mukaisesti (Tomperi, 2018, 11). Tämän yhteydessä todetaan myös, onko tilinpäätös ja siihen liittyvät asiakirjat kaikilta olennaisilta osin laadittu voimassa olevan säännösten ja tilinpäätösnormiston mukaisesti. Lakisääteisen toimenpiteen lisäksi tilintarkastuksen yhteiskunnallista tehtävää ja merkitystä on korostettu julkisen edun turvaamisen näkökulmasta. Julkisen edun turvaamisella tarkoitetaan yhteiskuntaa välittömästi suojaavaa valvontaa sekä velkojien ja vähemmistöosakkaiden suojaamista edistäviä keinoja. Julkisen edun turvaamisen lisäksi tilintarkastajan merkitystä omistajien luottohenkilönä ja edunvalvojana, sekä muiden sidosryhmien informaation luotettavuuden varmentajana on korostettu. (Steiner, 2010, 14 ja 16–17.)

Lähtökohtaisesti Suomessa suoritettava tilintarkastus on laillisuusvalvontaa eli tilintarkastajan tehtävänä ei ole ottaa kantaa yhtiön toiminnan tarkoituksenmukaisuuteen, vaikkakin johdon huolellisuusvelvollisuuden arvioinnissa näiden erottaminen toisistaan on koettu haastavana (Ruohonen, 2020, 64). Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastajien on kiinnitettävä tämän vuoksi huomiota muun muassa siihen, että päätökset tehdään yhtiön edun puolesta (Kihn ym., 2023). Tilintarkastaja saattaa joutua tilanteeseen, jossa häneltä pyydetään kannanottoja yhteisön toimenpiteiden tarkoituksenmukaisuuteen, mutta tarkastuksen päätehtävänä on tästä huolimatta yhteisön lainsäädännön, sääntöjen ja muun normiston noudattamisen valvominen.

Tilintarkastuksen teoreettisena lähtökohtana on pidetty tilintekovelvollisuutta (*eng. Accountability*) ja siitä johdettua agenttiteoriaa (Cohen ym., 2002; Kihn ym., 2023; Steiner, 2010). Tilintekovelvollisuudella tarkoitetaan velvollisuutta toimia toisen osapuolen hyväksymällä tavalla tekemällä tälle tiliä toimitaan (Tomperi, 2018, 6). Tilintarkastuksen tarpeellisuuden voidaan sanoa kohdistuvan täten tilintekovelvollisuuden täyttämisen valvomiseen ja sen yhteydessä

annettavan informaation varmentamiseen. Tilintarkastuksen olemassaoloa on selitetty puolestaan agenttiteorian kautta, jonka pohjana toimii tilintekovelvollisuus. Agenttiteoria selittää tilintekovelvollisuuden valvomisen merkitystä informaation epätäydellisyyden ja tiedon epäsymmetrian näkökulmasta. (Kosonen, 2005, 31–32; Ruohonen, 2020, 50.)

3.1.1 Riippumattomuus ja ammattieettiset periaatteet

Tilintarkastuslain mukaan tilintarkastajan tulee noudattaa ammattieettisiä periaatteita suorittamalla tilintarkastustehtävät ammattimaisesti, rehellisesti, objektiivisesti, ammatillinen kriittisyys säilyttäen sekä huolellisesti yleinen etu huomioiden (TTL 4:1 §). Tilintarkastuslain lisäksi ammattieettiset periaatteet normitetaan usein Suomen Tilintarkastajat ry:n eettisiin ohjeisiin, joiden perustana ovat IFAC:n eettiset ohjeet. Yleisen edun huomioimisella tarkoitetaan, että tilintarkastuksen tarkoituksena ei ole yksittäisen asiakkaan tai työnantajan tarpeiden täyttäminen, vaan toimenpiteiden tarkoituksena on täyttää yhteiskunnallinen vastuu. (Steiner, 2010, 32–33.)

Tilintarkastajan riippumattomuus on keskeinen edellytys tilintarkastuksen suorittamisessa ja se arvioidaan tapauskohtaisesti. Tilintarkastajan riippumattomuudella tarkoitetaan sitä, ettei tilintarkastaja saa olla sukulais- tai alistussuhteessa tarkastettavaan kohteeseen tai muuten taloudellisesti riippuvainen tarkastettavasta kohteesta. Ajallisesti riippumattomuus tulee olla osoitettavissa toimeksiantoa suorittaessa tai tarkastettavan tilinpäätöksen kattaman ajan (TTL 4:6 §). Taloudellisen riippumattomuuden lisäksi tilintarkastajalla tulee olla vapaus valita tarkastettavat kohteet, määrittellä tarkastuksen laajuus ja toteuttaa tarkastus itsenäisesti. IFAC:n eettisten ohjeiden mukaan riippumattomuus koostuu mielen riippumattomuudesta ja näkyvästä riippumattomuudesta. Mielen riippumattomuudella tarkoitetaan, että tilintarkastajan tulee pystyä toimimaan rehellisesti säilyttäen objektiivisuutensa ja ammatillisen skeptisyyden. Näkyvällä riippumattomuudella tarkoitetaan, että tilintarkastajan tulee välttää seikkoja, joiden kohdalla kolmas osapuoli voisi päätellä tilintarkastajan rehellisyyden, objektiivisuuden tai ammatillisen skeptisyyden vaarantuneen. (Tomperi, 2018, 10–12.)

Tilintarkastajan objektiivisuus on osa tilintarkastajan työn keskeisimpiä tavoitteita, jota tavoitellaan riippumattomuussäätelyn keinoin. Objektiivisuudella tarkoitetaan, että tilintarkastajan ammattiin tai muuhun työhön liittyvä harkintakyky ei saa vaarantua ennakkokäsitysten, intressiristiriitojen tai toisten osapuolten liiallisen vaikutuksen seurauksena. Tilintarkastajan tulee siten tunnistaa ja välttää tilanteita, joissa objektiivisuus saattaa vaarantua. Objektiivisuuden turvaamiseksi ei ole kuitenkaan katsottu mahdolliseksi määrittellä kaikkia objektiivisuutta vaarantavia tilanteita ja määrätä niitä varten konkreettisia toimintatapoja. (Steiner, 2010, 33.) Muita tilintarkastajan ammattieettisiä periaatteita ovat salassapitovelvollisuus, tilintarkastajan rehellisyys ja ammatillinen käyttäytyminen. Salassapitovelvollisuuden mukaan tilintarkastajan tulee pitää salassa kaikki tilintarkastustehtävää suorittaessaan saamansa tiedot, lukuun ottamatta niitä tietoja, joista hän on velvollinen raportoimaan (TTL 4:8 §). Suullisen salassapitovelvollisuuden lisäksi tilintarkastajan salassapito edellyttää tietojen suojaamista,

arkistointia sekä sellaisten työtapojen kehittämistä ja noudattamista, jotka turvaavat salassa pidettävät tiedot (Steiner, 2010, 36).

3.1.2 Hyvä tilintarkastustapa ja kansainväliset standardit

Tilintarkastuksen lähtökohtana on hyvän tilintarkastustavan noudattaminen. Sen tarkoituksena on ohjata ja ohjeistaa tilintarkastajan työtä. Tilintarkastuslain mukaan tilintarkastajan on noudatettava hyvää tilintarkastustapaa tilintarkastuslaissa tarkoitettuja tehtäviä suorittaessaan (TTL 4:3 §). Tilintarkastuslaki ei kuitenkaan määrittele tämän tarkemmin hyvän tilintarkastustavan piirteitä, jonka vuoksi tarkastelemme seuraavaksi hyvän tilintarkastustavan määritelmää.

Hyvä tilintarkastustapa on muuttuvaa tapaoikeutta (Ruohonen, 2020, 55). Tilintarkastajaa velvoittava hyvä tapa on rinnastettavissa osaksi myös muiden liiketoiminnan osa-alueiden tapanormistoa, kuten hyvä asianajotapa tai hyvä kirjanpitotapa. Hyvän tavan periaatteella tarkoitetaan ammattitaitoa, joka pohjautuu eettisesti ja ammatillisesti hyväksyttävien periaatteiden noudattamiseen. Käsite korostaa ammattitaidon merkitystä yhteiskunnassa ja aloilla, joissa työmenetelmät sekä lainsäädäntö ovat alati muuttuvia, jolloin lainsäädännöllä on vaikea normittaa ammattikäytäntöjä. (Steiner, 2010, 31.) Lainvalmistelun aineistoissa hyvän tilintarkastustavan sisältöä ei ole määritelty tyhjentävästi, mutta tavallisemmin hyvällä tilintarkastustavalla tarkoitetaan, miten tilintarkastus tulisi suorittaa asianmukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa koskettaa tilintarkastuksen kaikkia vaiheita ja sen merkitys on korostunut hallinnon tarkastuksen tarpeissa, sillä ISA-standardit keskittyvät yhä enemmän tilinpäätöksen tarkastusta koskettaviin kysymyksiin. (Ruohonen, 2020, 53–55.)

Hyvä tilintarkastustapa sisältää aikaisemmin esitetyt ammattiperiaatteet eli muun muassa tilintarkastajan tulee olla objektiivinen ja rehellinen, ja tätä sitoo salassapitovelvollisuus. Lisäksi hyvä tilintarkastustapa sisältää ne työmenetelmien keinot, joita työtään huolellisesti suorittavat ammattihenkilöt ovat yleisesti omaksuneet ja joita he tyypillisesti käyttävät. Tapakäytännön lisäksi, hyvä tilintarkastustapa pohjautuu lakeihin, asetuksiin, tuomioistuimen päätöksiin ja kannanottoihin, tilintarkastusstandardeihin, alan ammattikirjallisuuteen sekä alalla toimivien tilintarkastajien toimintatapoihin. (Steiner, 2010, 32.) Hyvä tilintarkastustapa ei edellytä kaiken tositeateriaalin läpikäyntiä, vaikka asunto-osakeyhtiöissä saatetaankin tarkastaa kaikki tositteet. Tarkastettavat tapahtumat voidaan valita tapahtumien olennaisuuden mukaan, niihin liittyvien riskien tai tositaiteiston puutteiden perusteella. Vaihtoehtoisesti tarkastettavien tositteiden valinta voi perustua otantaan tai euromääräiseen raja-arvoon. (Tomperi, 2018, 55.)

Koska tilintarkastus on asiantuntijatehtävä, hyvään tilintarkastustapaan liittyy läheisesti myös käsite ammatillisesta harkinnasta. Ammatillisella harkinnalla tarkoitetaan tilintarkastajan koulutukseen, tietoon ja kokemukseen perustuvaa kykyä soveltaa hyvää tilintarkastustapaa. (Lydman, 2019, 7.) Koska jokainen tilintarkastus on erilainen, tehtävän suorittamisen kaikkia yksityiskohtia on vaikea ennalta ohjeistaa ja tilintarkastajan tulee käyttää ammatillista harkintaa määrittääkseen, kuinka kohtuullinen varmuus saavutetaan (Laine & Raitio, 2023).

Toimeksiantoihin voi liittyä tekijöitä, jotka ovat kirjallisen ohjeistuksen ulkopuolella, jolloin tilintarkastusstandardien noudattamisen lisäksi muu koulutus ja kokemus ovat merkittävässä roolissa. Näissä tapauksissa ammatillinen harkinta korostuu. Ammatillisen harkinnan asianmukaisuutta voi arvioida vain vastaavan koulutuksen, tiedon ja kokemuksen omaava toinen tilintarkastaja. (Lydman, 2019, 7–8.)

Gao ja Zhanf (2019) ovat tarkastelleet kansainvälisiä tilintarkastusstandardeja ja heidän mukaansa standardien lisääntymisen vaarana on, että ne vähentävät tilintarkastajien ammatillisen harkinnan käyttöä. Tutkimuksen mallin mukaan tilintarkastusstandardit pakottavat tilintarkastajat hankkimaan enemmän tilintarkastusevidenssiä, jolloin tilintarkastajien pätevyys ja asiantuntemus yrityksestä vähenee. Tilintarkastajien ammattipätevyyteen vaaditaan maakohtaisten vaatimusten mukaan tietynlaajuista korkeakoulutusta, jonka on osaltaan nähty korjaavan tiukimpien tilintarkastusstandardien kielteisiä vaikutuksia. (Gao & Zhanf, 2019, 213.) IAASB on todennut sittemmin ongelmaksi, että standardien sisältämien vaatimusten runsauden vuoksi on olemassa riski siitä, että pienemmissä tarkastuksissa keskitytään yhä enemmän standardien noudattamiseen kuin ammatillisen harkinnan käyttöön kohtuullisen varmuuden saavuttamiseksi (ns. *checklist approach*, Laine & Raitio, 2023).

Suomessa tilintarkastuslainsäädännön lainvalmisteluaineistossa ISA-standardit ovat yksi keskeinen hyvän tilintarkastustavan lähde (Laine & Raitio, 2023). Euroopan unionin tilintarkastuksen sääntely perustuu Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiiviin 2006/43/EY, jonka pyrkimyksenä on ollut yhdenmukaistaa jäsenmaiden tilintarkastusta direktiivin mukaiseksi. (Tomperi, 2018, 14; Ruohonen, 2020, 53.) Suomessa hyvän tilintarkastustavan on koettu perustuvan ensisijaisesti ISA-standardien noudattamiseen, vaikkakin niiden soveltaminen on todettu haasteelliseksi pienten ja yksinkertaisen yhteisöjen tilintarkastuksissa (Laine & Raitio, 2023). Nykyisen tilintarkastuslainsäädännön mukaan tilintarkastajan on noudatettava kansainvälisiä tilintarkastusstandardeja (TTL 3:3 §), sekä hyvään tilintarkastustapaa (TTL 4:3 §). Laineen ja Raition (2023) mukaan edellä esitetty säännös ei kuitenkaan olisi tilintarkastuslain näkökulmasta voimassa, koska Euroopan komissio ei ole virallisesti hyväksynyt kansainvälisiä tilintarkastusstandardeja sovellettavaksi Euroopan unionissa. Lisäksi ISA-standardit tai tilintarkastuslaki ei määrittele hyvän tilintarkastustavan sisältöä. ISA-standardit eivät siten suoraan velvoittaisi tilintarkastajaa, mutta esimerkiksi Suomen tilintarkastusvalvonta ja tilintarkastuslautakunta käyttävät ISA-standardeja yhtenä hyvän tilintarkastustavan lähteenä (Laine & Raitio, 2023; Ruohonen, 2020, 76). Täten vaikka laki ei ole suora velvoite ISA-standardien käyttöön, hyvän tilintarkastustavan määritelmän, laadunvalvonnan ja korkeimman hallinto-oikeuden päätöksien vuoksi, tilintarkastaja ei voi jättää standardeja huomioimattaan (Laine & Raitio, 2023).

Pienten ja yksinkertaisen yhteisöjen tilintarkastuksessa ISA-standardien soveltaminen on haasteellista, sillä ISA-standardit on laadittu suuryritysten tilintarkastuksen tarpeisiin. Soveltaminen on haasteellista, koska standardit sisältävät pienyritysten näkökulmasta yksityiskohtaisia ja hankalasti tulkittavia ohjeita,

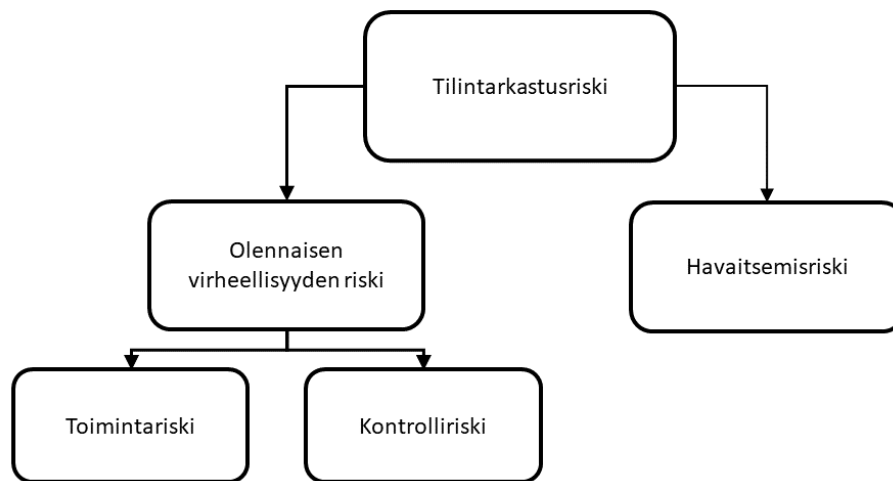
joiden mukainen tarkastus pienissä omistajayrittäjäyhtiöissä, asunto-osakeyhtiöissä tai yhdistyksissä vaatii tilintarkastajalta ylimääräistä soveltamistaitoa. Standardien mukainen yksityiskohtainen tarkastus on Laineen ja Raition (2023) mukaan matalariskisissä yhtiöissä myös tehotonta ajankäyttöä, sillä tarkastuksen kustannukset eivät ole kohtuulliset saavutettavien hyötyjen ja laskutettavan hinnan kanssa. Käytännössä riskinä siten on, että standardien soveltaminen yksinkertaisiin pieniyhtiöihin tekee tilintarkastuksesta täten ei kannattavaa toimintaa. PK-tilintarkastuksen soveltamishaasteet on todettu olevan monikansallisia, eikä vain Suomea koskettavia. IAASB onkin joulukuussa 2023 julkaissut uuden LCE-standardin vastauksena ongelmaan, jossa standardien monimutkaistumisen myötä, ISA-standardien soveltaminen ja ymmärtäminen on yksinkertaisten yhtiöiden kohdalla muuttunut vaikeaksi. (Laine & Raitio, 2023.)

3.2 Tilintarkastusriskin määritelmä

Tilintarkastus on yhteisöjen kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon lakisääteistä tarkastamista, jonka tehtävä on antaa lausunto siitä, antaako tilinpäätös lukijalleen oikean ja riittävän kuvan yhteisön toiminnasta ja taloudellisesta tilanteesta. Oikealla ja riittävällä kuvalla tarkoitetaan sitä, ettei tilinpäätöksessä ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä. (Ratsula, 2016, 91–92.) Tilintarkastajan tehtävänä on siten hankkia kohtuullinen varmuus tilinpäätöksen oikeellisuudesta. Kohtuullinen varmuus tarkoittaa sitä, että varmuustaso tilinpäätöksen riittävästä oikeellisuudesta on korkea, mutta ei sataprosenttinen. Näin ollen riski siitä, että tilinpäätös sisältää virheen, on aina olemassa.

ISA-200 standardin määritelmän mukaisesti tilintarkastusriski tarkoittaa riskiä siitä, että tilintarkastaja antaa epäasianmukaisen lausunnon tilinpäätöksestä, joka on olennaisesti virheellinen (ISA 200). Yleisin tapaus on, että tilintarkastaja antaa vakiomuotoisen lausunnon, vaikka tilinpäätökseen sisältyisi olennainen virheellisyys. Epäasianmukaisen lausunnon antaminen voi johtua erilaisista seikoista. Tilintarkastusriski koostuu olennaisen virheellisyyden riskistä sekä havaitsemisriskistä (ISA 200). Tilintarkastusriskin määritelmän havainnollistamiseksi siitä on esitetty alla oleva kuvio (kuvio 3), jossa on mukana myös yleisesti kirjallisuudessa käytetyt olennaisen virheellisyyden riskin alakäsitteet. Kuvio käydään läpi seuraavaksi syvällisemmin.

3.2.1 Tilintarkastusriski



Kuvio 3 Tilintarkastusriskikaavio (mukaillen Halonen & Steiner, 2010, 45)

Tilintarkastusriski koostuu kahdesta eri osasta. Toinen niistä on olennaisen virheellisyyden riski, johon sisältyy sekä toimintariski että kontrolliriski. Toinen osa on havaitsemisriski. Käsitellään ensiksi olennaisen virheellisyyden riskin ja tämän jälkeen havaitsemisriskin käsitteet.

Olennaisen virheellisyyden riskin alakäsitteenä olevalla toimintariskillä tarkoitetaan todennäköisyyttä sille, että sisäisiin toimintoihin, kuten tilinsaldoon tai varastonarvoon, sisältyy olennainen virheellisyys ennen sisäisten kontrollien vaikutusta. Virheellisyydet voivat johtua niin inhimillisistä virheistä kuin myös väärinkäytöksistä. (Houston, 1999.) Halonen ja Steiner (2010, 46) tuovat esille tilintarkastajan vastuun huomioida riskiarvioinnin yhteydessä toimintariskin tuomia näkökulmia. Esimerkiksi monimutkaisissa laskutoimituksissa esiintyy todennäköidemmin virheellisyyksiä kuin yksinkertaisissa yhtälöissä. Myös esimerkiksi tileillä, joihin on kirjattu sellaisia summia, joiden kirjanpidollisiin arvoihin sisältyy merkittävää mittausepävarmuutta, esiintyy todennäköisemmin virheellisyyksiä kuin tileillä, joissa kirjanpidolliset arvot perustuvat suhteellisen rutiiniluonteisiin tai tosiasiallisiin arvoihin.

Kontrolliriski kertoo todennäköisyyden sille, että yhtiön sisäisen valvonnan järjestelmät eli sisäiset kontrollit eivät havaitse tarpeeksi ajoissa olennaista virheellisyyttä. Sisäisiä kontroleja voi hyödyntää esimerkiksi yhtiön toiminnan tehokkuuden varmistamiseen, laskenta- ja raportointijärjestelmien tarkkuuden varmistamiseen tai yhdenmukaisen ja asianmukaisen toimintatavan turvaamiseen yhteisössä. Sisäisten kontrollien tehokkuutta pyritään arvioimaan sisäisellä valvonnalla ja tarpeen mukaan niitä kehitetään. Kontrollit toimivat yhtiön omana riskienhallinnan työkaluna. (Houston, 1999; Ratsula, 2016.) Yhteisöjen tulisikin pyrkiä tunnistamaan omia mahdollisia riskejään ja tehdä saatujen arvioiden pohjalta oma sisäisen valvonnan järjestelmä, jolloin toimintojen virheellisyydet huomattaisiin tarpeeksi ajoissa ja niihin pystyttäisiin puuttumaan. Sisäisen

valvonnan luonteen takia sillä pystytään vain pienentämään tilinpäätökseen sisältyvää olennaisen virheellisyysriskiä, muttei poistamaan sitä kokonaan, vaikka sisäinen valvonta olisikin pystytty toteuttamaan suunnitellulla tavalla. Sisäisen valvonnan luontaisiin rajoitteisiin luetaan muun muassa inhimilliset virheet niiden suunnittelussa, kontrollien kiertäminen yhteisössä epärehellisen käytöksen seurauksena sekä kontrollien sivuuttaminen johdon epäasianmukaisen käytöksen takia. Tämän vuoksi, vaikka yhteisössä olisi hyvät sisäiset kontrollit ja niiden valvonta olisi asianmukaista, esiintyy yhteisöissä aina jonkin verran kontrolliriskiä. (Halonen & Steiner, 2010, 46 ja 199–200.)

Havaitsemisriski on todennäköisyys siitä, että tilintarkastusevidenssi ja tilintarkastajan ammatillinen harkinta eivät havaitse tilintarkastuksessa olennaista virhettä tai väärinkäytöstä. Tällöin virhe tai väärinkäyttö on tapahtunut niin, ettei yhtiön oma sisäisen valvonnan järjestelmä ja sisäiset kontrollit ole sitä havainneet. (Shibano, 1990.) Ammatillinen harkinta on välttämätöntä tilintarkastuksen asianmukaisen suorittamisen kannalta. Ammatillista harkintaa tarvitaan muun muassa päätöksissä, jotka koskevat tilintarkastusriskiä ja arviointia tarpeellisen tilintarkastusevidenssin määrästä. (ISA 200.) Toimintariski ja kontrolliriski ovat yhteisölähtöisiä, mutta havaitsemisriski puolestaan tilintarkastuslähtöinen, eli tilintarkastajan toimintaan kohdistuva riski. Halosen ja Steinerin (2010, 48) mukaan havaitsemisriski riippuu siitä, mitä tarkastustoimenpiteitä tilintarkastaja tekee sekä kuinka tehokkaasti ja millä tavoin hän ne suorittaa. Havaitsemisriski on jonkin asteisena aina olemassa, koska vaikka tilintarkastaja katsoisi jokaisen liiketapahtuman, jokaisen tilin saldon ja tilinpäätöksessä esitettävän tiedon tai luvun, on inhimillisen virheen vuoksi mahdollista, että olennainen virhe jää havaitsematta.

Jokainen edellä mainittu riskin osa-alue voi johtua inhimillisestä virheestä tai väärinkäytöksestä. Näiden kahden erilaisen luonteen takia Halonen ja Steiner (2010, 46–48) mainitsevat väärinkäytösrisikin omaksi osa-alueekseen, joka voi esiintyä sekä toimintariskin että kontrolliriskin yhteydessä. Väärinkäytösriski tarkoittaa, että henkilö yksin tai yhdessä toimii tahallisesti tarkoituksenaan saada laitonta tai oikeudetonta hyötyä. Väärinkäytöksen tekijä voi olla kuka tahansa, yhtiössä toimiva, työskentelevä tai ulkopuolinen taho. Tilintarkastajan näkökulmasta tyypillisimmät väärinkäytökset liittyvät vilpilliseen taloudelliseen raportointiin sekä yhtiön varojen väärinkäyttöihin. (Halonen & Steiner, 2010, 46–48.)

3.2.2 Tilintarkastuksen riskimalli

Jokaiseen tilintarkastukseen sisältyy lähtökohtaisesti tilintarkastajan riski antaa vääränlainen lausunto tilintarkastuksen kohteesta. Vaikka tilintarkastaja olisi hyödyntänyt ammatillista pätevyyttään ja skeptisyyttään tarkastuksessa ja antanut täten asianmukaisen tilintarkastuslausunnon, voi hänen lausuntonsa jättää huomioitta seikkoja, joilla voi on negatiivisia vaikutuksia yhtiön toiminnan jatkuvuuteen. Pahimmassa tapauksessa tilintarkastaja voi myös joutua oikeusvastuuseen, jos tarkastuskohteen liiketoiminnalle aiheutuu tilintarkastajan toiminnan seurauksena haittaa. Tästä syystä tilintarkastajan tulisi ymmärtää

tarkastuskohteen sekä liiketoimintaa että sen toimialaa, ja tämän perusteella suunnitella tarkastus aina huolella etukäteen. (Chang, Tsai, Shih ja Hwang, 2008.)

Tilintarkastukseen liittyvää riskimallia käytetään tilintarkastuksen suunnittelussa. Sen tehtävänä on helpottaa tilintarkastajan päätöksentekoa siitä, kuinka paljon tilintarkastusevidenssiä hän haluaa kerätä varmistaakseen tarkastuksen olennaisen oikeellisuuden. Tilintarkastaja voi käyttää mallia riskin hallitsemisessa siten, että valituilla riskirajoilla hankittu tilintarkastusevidenssi ei paljastaisi olennaisuusrajan alittavia virheellisyyksiä. (Halonen & Steiner, 2010.) Tilintarkastuksen riskimalli kuvataan usein kaavamaisena mallina, jossa tilintarkastusriski koostuu toimintariskistä, kontrolliriskistä ja havaitsemisriskistä (Shibano, 1990).

$$AR = IR \times CR \times DR$$

AR = Tilintarkastusriski (audit risk)

IR = Toimintariski (inherent risk)

CR = Kontrolliriski (control risk)

DR = Havaitsemisriski (detection risk)

Kuvio 4 Tilintarkastuksen riskimalli (mukaillen muun muassa Shibano, 1990)

Mallissa tilintarkastusriski kertoo siitä, kuinka varma tilintarkastaja haluaa olla tilinpäätöksen oikeellisuudesta eli siitä, ettei se sisältäisi olennaista virhettä. Tämän luvun asettaa tilintarkastaja itse. (Houston, Peters & Pratt, 1999.) Jos tilintarkastusriskiksi päätetään tasolle 0 %, on tilintarkastaja tällöin täysin varma, että tilinpäätöksessä ei ole olennaista virheellisyyttä vakionuotoisen tilintarkastuskertomuksen antamisen jälkeen. Päinvastoin jos luku on 100 %, on tilintarkastaja täysin varma, että tilinpäätöksessä on olennainen virheellisyys. Jos tilintarkastusriskiksi päätetään 5 %, tarkoittaa se sitä, ettei tilinpäätös sisällä 95 % varmuudella olennaista virheellisyyttä. (Halonen & Steiner, 2010, 137–140.)

Toimintariski kuvaa todennäköisyyttä, jolloin yhtiön sisäisiin toimintoihin sisältyy olennainen virheellisyys ennen sisäisten kontrollien vaikutusta. Jos toimintariski on korkea, kasvattaa se havaitsemisriskiä ja sitä kautta tarvetta hankkia enemmän tilintarkastusevidenssiä, jotta tilintarkastusriski saataisiin hyväksyttävälle tasolle. Toimintariskin asettaminen tilintarkastuksen suunnitteluvaiheessa perustuu pääsääntöisesti yrityksestä jo saataviin tietoihin, keskusteluihin yrityksen johdon kanssa sekä kokemuksiin aikaisempien vuosien tilintarkastuksista. (Houston ym., 1999; Halonen & Steiner, 2010, 137–140.)

Kontrolliriski on todennäköisyys siitä, että yhtiön sisäiset kontrollit eivät havaitse tarpeeksi ajoissa olennaista virheellisyyttä. Tilintarkastaja määrittelee tarkastuksessaan sisäisten kontrollien toimivuuden riskin. Mikäli tilintarkastaja arvioi, että yhtiön sisäiset kontrollit eivät havaitse tai paljasta virheellisyyksiä, eli toisin sanoen ovat tehottomia, hän määrittelee kontrolliriskin todennäköisyyden

korkeaksi. Mikäli tilintarkastaja arvioi sisäiset kontrollit tehokkaiksi ja toimiviksi, hän määrittelee todennäköisyyden matalammaksi. Todennäköisyyden määrittäminen kertoo tilintarkastajalle sen, kuinka paljon tilintarkastusevidenssiä hänen tulee kerätä päästäkseen halutulle olennaisuustasolle. Mitä korkeammaksi tilintarkastaja riskin määrittää, sitä enemmän hänen tulee evidenssiä kerätä. (Ratsula, 2016, 170; Houston ym., 1999; Halonen & Steiner, 2010, 139.)

Kontrolliriski ja toimintariski ovat molemmat yhtiön riskejä, jotka ovat ole-massa huolimatta tilintarkastuksesta (Halonen & Steiner, 2010, 139). Tilintarkas-tuksen riskimallin perusajatus on, että havaitsemisriski on puolestaan ainoa, johon tilintarkastaja voi itse omalla tekemisellään vaikuttaa. Kuitenkin voidaan myös todeta, että tilintarkastajalla on välillinen keino vaikuttaa kontrolliriskiin. Hän voi esimerkiksi halutessaan ohjeistaa yhtiön johtoa muokkaamaan tai uu-distamaan sisäisiä kontrollejaan havaintojensa pohjalta. Tässä pitää ottaa tosin huomioon, että tilintarkastajalla ei ole valtaa tehdä yhteisöön muutoksia, hän voi niitä ainoastaan ehdottaa. Täten havaitsemisriskin voidaan katsoa olevan ainoa komponentti riskimallissa, johon tilintarkastaja pystyy välittömästi vaikutta-maan. (Blokdijak, 2004.)

Havaitsemisriskiä voidaan tarkastella kolmen muun riskimallin kom-ponentin kautta, jolloin se on yhtälön riippumaton muuttuja. Tätä on havainnol-listettu alla olevalla kuviolla.

$$\text{Suunniteltu havaitsemisriski} = \frac{\text{Tilintarkastusriski}}{\text{Toimintariski} * \text{Kontrolliriski}}$$

Kuvio 5 Riskimalli havaitsemisriskin avulla (mukaiillen Houston ym., 1999; Halonen & Steiner, 2010, 138.)

Havaitsemisriski on todennäköisyys siihen, ettei tilintarkastaja havaitse tarkas-tuksessaan olennaista virhettä tai virheellisyyttä. Kuvioissa olevasta kaavasta voidaan todeta, että havaitsemisriski ja tilintarkastusriski korreloivat positiivi-sesti toistensa kanssa. Toimintariski ja kontrolliriski toisaalta korreloivat negatii-visesti tilintarkastusriskin kanssa. Toisin sanoen tilintarkastajan halutessa pie-nentää tilintarkastusriskiä, tulee hänen pienentää havaitsemisriskiä toteutta-malla laajempia tarkastustoimenpiteitä ja keräämällä enemmän tilintarkastusevi-denssiä. Lisäksi mitä korkeampia ovat toimintariski ja kontrolliriski, sitä pienem-mäksi tulee havaitsemisriski asettaa, jotta tilintarkastusriski pysyisi halutulla ta-solla. Näin myös tällöin tulee tehdä huolellisempaa aineistotarkastusta. Molem-missa kuvioissa 4 ja 5 eri komponenttien suhteet toisiinsa pysyvät samoina las-kumekanismeista huolimatta.

Tilintarkastuksen riskimallin laskukaavoja kannattaa kuitenkin katsoa myös kriittisesti. Halonen ja Steiner (2010, 138) esittävät numeroesimerkin, jossa toimintariski on 100 %, kontrolliriski 100 % ja hyväksyttävä tilintarkastusriski 5 %, jolloin havaitsemisriskiksi tulee myös 5 %. Tämän jälkeen tilintarkastaja kerää sen verran evidenssiä, että pystyy olemaan varma olennaisen virheellisyyden

riskin olevan alle viisi prosenttia. Kyseisessä esimerkissä toiminta- ja kontrolliriskit ovat arvioitu 100-prosenttisiksi, joka toisin sanoen tarkoittaa sitä, että tilintarkastaja uskoo, että asiakkaan toiminnat ja sisäiset kontrollit ovat tehottomia tai ne sisältävät olennaisia virheellisyyksiä. Tämän takia tilintarkastajan on hankittava riittävästi evidenssiä virheellisyyksien löytämiseksi ja havaitsemisriski on siksi matala. (Halonen & Steiner, 2010, 138.) Tämä ei ole ainoa tapa, jolla prosentit voidaan muodostaa. Rittenberg, Schwieger ja Johnstone (2008, 104–105) osoittavat muita tapoja, jotka voivat olla joltain osin ongelmallisia. Jos hyväksyttävä tilintarkastusriski halutaan pitää mahdollisimman alhaisena, tässä tapauksessa 5 %, voidaan muut komponentit jakaa esimerkiksi näin: toimintariski 20 %, kontrolliriski 50 % ja havaitsemisriski 50 %, jolloin tilintarkastusriski pysyy viidessä prosentissa. Tämän mukaan tilintarkastaja on lopputuloksena samalla lailla 95 % varma, että tilinpäätös ei sisällä olennaista virheellisyyttä. Kuitenkin hänen havaitsemisriskinsä on 50 %, joka puolestaan tarkoittaa, että hän on vain 50 % varma siitä, että on havainnut mahdollisen virheellisyyden. Lisäksi monet tilintarkastajat asettavat tilintarkastusriskin nimellisesti viiteen prosenttiin. Todellisuudessa riski on useimmissa toimeksiannoissa paljon pienempi. Mikään tilintarkastusyrittäjä ei pystyisi selviytymään, jos 5 % heidän tilintarkastuksistaan olisi virheellisiä. (Rittenberg ym., 2008, 104–105.)

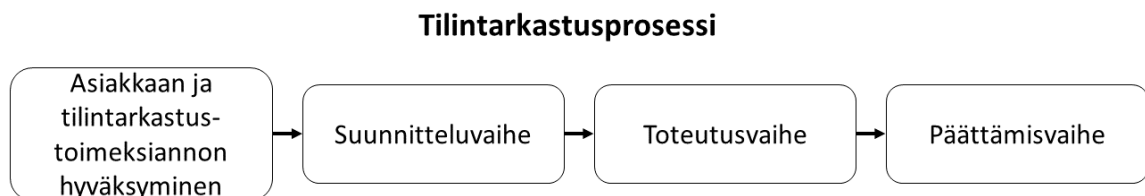
Tilintarkastuksen riskimalli on saanut kritiikkiä sen monista rajoituksista, mitä tutkimuksissa on viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana tullut esille. Tutkimusten mukaan toimintariskin ja kontrolliriskin välinen raja on epäselvä, jolloin on sekavaa, mikä asia kuuluu minkäkin komponentin alle. Malli ei myöskään ota huomioon hankitun tilintarkastusevidenssin laatua tai sitä, että mallin luvut voivat olla ristiriidassa tilintarkastajan todellisten arvioiden kanssa. (Allen, Hermanson, Kozloski & Ramsay 2006.) Lisäksi Akresh (2010) on tuonut esille, ettei tilintarkastuksen riskimallissa oteta tarpeeksi huomioon tilintarkastajan riskiä päätyä johtopäätökseen, että tilinpäätös on olennaisesti virheellinen, vaikkei se sitä olisi. Hän kritisoi Rittenbergin (ym., 2008) tavoin myös komponenttien päällekkäisyyttä tarkoittaen sitä, että riskit eivät ole keskenään irrallisia tai riippumattomia, vaan sitoutuvat toisiinsa, jota malli ei ota huomioon arvioidessaan jokaista riskiä ja sen arvoa erikseen. (Akresh, 2010.) Lisäksi voidaan pohtia, kuinka tarkasti tilintarkastaja ylipäättänsä pystyy kvantitatiivisesti laskemaan, minkä prosenttilukeman tasoisesti hän on toimeksiantoaan tarkastanut tai epäilee mahdollisen virheellisyyden olevan. Rittenberg (ym., 2008, 102–104) toteavat, että riskien määrittely ja arviointi kvantitatiivisesti on vaikeaa ja tästä syystä tilintarkastajat määrittelevät riskit käytännössä usein kvalitatiivisesti, esimerkiksi sanoin matala, keskitasoinen tai korkea. Fearnley, Beattie ja Brandt (2005) tuovat puolestaan esille sen, että malli loppuu havainnointiriskiä eli siihen vaiheeseen, kun tilintarkastaja havaitsee mahdollisen olennaisen virheellisyyden riskin. Tämä ei suoraan kuitenkaan kerro siitä, johtaako havainnointi oikeanlaisen ja asianmukaisen lausunnon antamiseen. Tilintarkastajan ammatillinen pätevyys sekä motivaatio vaikuttavat lopulta siihen, kuinka esille nousseita virheellisyyksiä käsitellään. Pätevyyden, motivaation ja itsenäisyyden puutteet johtavat

todennäköisemmin epäasianmukaisen lausunnon antamiseen, ja tätä nykyinen malli ei ota huomioon. (Fearnley, Beattie & Brandt, 2005.)

Näistä huolimatta, tilintarkastuksen riskimallin katsotaan tarjoavan hyviä lähtökohtia tilintarkastuksen suunnitteluun ja eri riskien olemassaolon havainnointiin. Sekä Shibanon (1990) että Houstonin ym. (1999) tutkimusten mukaan tilintarkastuksen riskimalli toimii parhaiten ja ohjaa oikeaan ajatteluun, kun riski inhimillisiin virheisiin on suuri. Kuitenkin molempien tutkimuksien mukaan, jos kyseessä on väärinkäytöksestä johtuva riski, ei mallin hyödyntäminen ole niin tehokasta tai johda haluttuihin löydöksiin. Allen (ym., 2006) tiivistävät tilintarkastuksen riskimallin olevan hyvä työkalu ja viitekehys oman ajattelun tuelle sen sijaan, että sitä ajattelisi matemaattisena kaavana, johon prosentit laskemalla saataisiin aina pätevä lopputulema.

3.3 Tilintarkastusprosessin riskienhallinta

Tilintarkastus nähdään kokonaisuudessaan prosessimaisena polkuna, jossa eri vaiheiden kautta päästään asiakkaan hyväksymisestä tilintarkastuskertomuksen antamiseen tai harvoin, mutta joskus, myös antamatta jättämiseen. Tilintarkastusprosessin vaiheet jaetaan yleisesti kolmeen osaan, jotka ovat suunnitteluvaihe, toteutusvaihe ja päättämisen vaihe. Lisäksi näitä ennen tulee hyväksyä asiakas sekä tilintarkastustoimeksianto. (Halonen & Steiner 2010, 54.) Alla olevassa kuviossa on havainnollistettu tutkimuksessa esitettyä tilintarkastusprosessia.



Kuvio 6 Tilintarkastusprosessikaavio (mukailten ja pelkistetty Halonen & Steiner, 2010, 54–59.)

Tilintarkastusprosessi alkaa asiakassuhteen ja tilintarkastustoimeksiannon hyväksymisellä, jota seuraa tarkastuksen suunnittelu. Johnstonen (2000) tutkimuksen mukaan tilintarkastaja arvioi uutta asiakasta valitessa tarkasti tämän riskillisyyttä. Valintaprosessissa käydään läpi niin asiakkaan liikeriskiä, kuin tilintarkastajan omaa liikeriskiä sekä tilintarkastusriskiä. Näistä tilintarkastusriskillä katsotaan olevan eniten painoarvoa päätöksenteossa. Tilintarkastajan liikeriskillä tarkoitetaan tilintarkastajalle koituvaa taloudellista tai muuta vahinkoa, joka voi aiheutua hänen tekemänsä tarkastuksen takia. Tutkimuksessa käy ilmi, että tilintarkastajat ennemmin jättävät asiakkaan hyväksymättä sen riskillisyyden takia, kuin muuttaisivat omia toimintatapojaan tai hinnoitteluaan riskien mukaan. (Johnstone, 2000.)

Asiakkaan ja tilintarkastustoimeksiannon hyväksymisen jälkeen tilintarkastajalla alkaa tarkastuksen suunnitteluvaihe. Tässä olennaisessa osassa on riskien arvioiminen. Tilintarkastusta ohjaavat ISA-standardit, joista ISA-315 ”*Olennessen virheellisuuden riskien tunnistaminen ja arvioiminen yhteisöstä ja sen toimintaympäristöstä muodostetun käsityksen avulla*” ohjaa ja määrittelee tarkastuksen suunnittelua. Riskiperusteisessa tarkastuksessa lähtökohta on yhteisön, sen liiketoiminnan, sisäisen valvonnan sekä toimintaympäristön ymmärtämisessä. Ammatillista harkintaa käyttäen tilintarkastajat suunnittelevat asianmukaiset tarkastustoimenpiteet, tilintarkastusevidenssin keruun menetelmät sekä riskien arviointimenetelmät. (Halonen & Steiner, 2010, 54–55.)

Riskiperusteista tilintarkastusta käytetään lähestymistapana, kun halutaan fokuusoitua keskittämään enemmän resursseja niiden tilien ja tilinpäätöksen erien tarkastamiseen, joita pidetään enemmän riskillisinä, ja vähemmän resursseja vähempiriskisten tilien tarkastamiseen. Tällä tavalla pyritään hallitsemaan sitä, että inhimilliset virheet ja virheellisyydet havaittaisiin paremmin tarkastuksessa ja riski niiden jäämisestä tilinpäätöksiin olisi matalampi. (Bowlin, 2011.)

Suunnittelua seuraa toteutusvaihe, jossa suoritetaan suunnitelman mukaiset tilintarkastustoimenpiteet. Tämä koostuu kahdesta osasta. Ensinnäkin kontrolloja on testattava, jotta varmuus niiden olennaisesta oikeellisuudesta ja tehokkuudesta säilyy. Lisäksi on hankittava tilintarkastusevidenssiä eli tehtävä aineistotarkastusta liiketapahtumien rahamääräisestä oikeellisuudesta. Jos tarkastuksissa havaitaan liialti poikkeamia tai kontrollit mielletään tehottomiksi, laajennetaan tarkastustoimenpiteitä ja tehdään tarkempaa aineistotarkastusta. Kun tilintarkastaja on kerännyt mielestään riittävän määrän tarkastusevidenssiä, hän muodostaa sen perusteella mielipiteensä siitä, sisältääkö tilinpäätös olennaisen virheellisyyden. (Halonen & Steiner, 2010, 57–58.)

Viimeisenä vaiheena on päättämisen vaihe, jolloin tehdään lopullinen päätös siitä, onko tilinpäätöksessä oleva olennaisen virheellisyyden riski riittävän hyväksyttävän alhaisella tasolla. Päätös perustuu kerättyyn tilintarkastusevidenssiin koko tarkastuskauden ajalta ja niistä tehtyihin johtopäätöksiin. Tärkeää on pohtia, ovatko tehdyt johtopäätökset asianmukaisia sekä onko tarkastuksen kuluessa esille noussut mitään epäilyksiä herättäviä havaintoja. Tilintarkastajan ollessa varma siitä, minkälaisen tilintarkastuskertomuksen hän haluaa tarkastuksesta antaa, hän raportoi tarkastushavainnot sekä luovuttaa kertomuksen yhtiön hallintoelimille. Viimeisenä tilintarkastaja arkistoi tilintarkastuksen aikana kerätyn dokumentaation säilytystä varten. (Halonen & Steiner, 2010, 59–60.)

Riskiperusteisen tarkastustavan etuja ovat muun muassa tilintarkastajan ajankäytön joustavuus ja suunnittelu, kun huomioita kiinnitetään ennalta suunniteltuihin korkean riskillisyyden alueisiin sekä ylipäätensä se, että tarkastustöissä painotetaan riskipitoisiin kohteisiin. Etuna pidetään myös tärkeiden havaintojen raportointia johdolle ja hallintoelimille. Tämä mahdollistaa sen, että tilintarkastaja keskittää resurssejaan jo keskellä tilintarkastuskautta esimerkiksi kontroleihin, ja tunnistaessaan näissä mahdollisia epäjohtonmukaisuuksia tai tehottomuutta, hän pystyy raportoida asiasta johdolle, jolla on täten vielä aikaa tehdä muutoksia ennen tilikauden päättymistä. Etuna pidetään myös hyvää

tilintarkastusdokumentaatiota, joka on laadittu tarkasti ja huolellisesti ISA-standardien mukaisesti. (Halonen & Steiner 2010, 60–61.)

Riskiperusteinen tarkastustapa on kohdannut myös kritiikkiä. Kritiikki koskee nimenomaan väärinkäytösten ja petosten heikkoa tunnistamista. Riskiperusteinen tarkastustavan koetaan olevan parempi työkalu inhimillisten virheellisyksien löytämisessä. Bowlin (2011) tuo tutkimuksessaan ilmi, että tilinpäätöksen laatijat voivat yhteisöissä ennakoida riskiperusteista tarkastusta, jolloin he tiedostavat, että vähäriskisiin tilinpäätöksen eriin kohdennetaan suhteellisesti vähemmän tarkastustoimenpiteitä. Tämän seurauksena uhka petoksille ja väärinkäytöksille kasvaa, jos johtajat tai muut siihen kykenevät ja haluavat henkilöt keskittävät väärinkäytösmahdollisuutensa näihin näennäisesti vähäriskisiin tileihin. Myös Weil (2004) tuo esille, että riskiperusteisessa lähestymistavassa tarkastustoimenpiteillä keskitytään korkean riskin tileihin sekä johtajien ja omistajien lähipiiriä koskeviin liiketoimiin, mutta esimerkiksi käteisvaroihin tai tileihin, joiden saldo pysyy samantasoisena vuosittain, ei juurikaan kiinnitetä huomiota. Lisäksi liiallinen luottamus yrityksen johtoon ja heidän arvioihinsa voi aiheuttaa ongelmia, jos johto on mukana väärinkäytöksen toteuttamisessa. Riskiperusteinen lähestymistapa toimisi paremmin, jos tilintarkastajat pystyisivät tunnistamaan ne alueet, joissa sekä virheellisyksien taso että väärinkäytösten mahdollisuus olisivat todennäköisimpiä. Toisin sanoen tilintarkastajien ammatillinen harkinta ja pätevyys sekä riskien arviointitaidot nousevat väärinkäytösten ehkäisyssä merkittävään asemaan.

Weil (2004) toteaa, että tilintarkastajan on vältettävä ennustettavuutta tehdessään tarkastusta sekä suosia pistokokein tehtäviä tarkastuksia satunnaisesti valituilta alueilta ja tileiltä. Tämä auttaa parhaiten estämään todennäköisimpiä väärinkäytösyrityksiä, jotka kohdistuvat pienillä summilla vähäriskisille tileille. Tällaiset pieninä summina tapahtuvat väärinkäytökset näyttäytyvät yksittäin merkityksettömiltä, mutta jos niitä on paljon, ne voivat yhdessä muodostaa olennaisen virheen yrityksen tilinpäätökseen. Myös Bowlinin (2011) tutkimuksen edetessä havaittiin, että jos tilintarkastajan roolissa olevia henkilöitä kehoitetaan ottamaan huomioon yhtiön toimihenkilöiden odotukset ja reaktiot tarkastuksen resurssien kohdentamisesta, johtaa tämä enenemissä määrin myös matalariskisten tilien tarkastamiseen ilman, että korkeariskisten tilien tarkastaminen vähenisi. Tämän seurauksena tarkastuksen laatu paranee huomattavasti ja riskiperusteista lähestymistapaa pidetään edelleen otollisena tarkastustapana. (Bowlin, 2011.) Weil (2004) esittää, että olisi huolimattonta olla soveltamatta riskiperusteista lähestymistapaa, koska tämä auttaa ymmärtämään, millä alueilla virheet ovat todennäköisemmin mahdollisia. Riskialttiiden alueiden tarkastustyö ei vain saisi tarkoittaa sitä, että vähemmän riskiset alueet jäisivät kokonaan huomioimatta. Huolimattomuudesta tai tarkastustehtävien laiminlyönneistä voi pahimmassa tapauksessa seurata tilintarkastajalle vahingonkorvausvelvollisuus.

3.4 Tilintarkastajan vahingonkorvausvelvollisuus

Suomessa tilintarkastajan vahingonkorvausvelvollisuudesta säädetään tilintarkastuslaissa (1141/2015). Tilintarkastaja on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka hän on aiheuttanut tahallisesti tai huolimattomuudesta yhteisölle tai säätiölle toimiessaan tilintarkastustehtävässään (TTL 10:9 §). Tilintarkastajan korvausvelvollisuudessa yhtiötä kohtaan on kyse tilintarkastuslain vastaisesta menettelystä ja huolellisuusvelvoitteen rikkomisesta, mikä aiheuttaa vastuun muita tahoja kohtaan (Savela, 2015, 154).

Tilintarkastajan vahingonkorvausvastuussa on kyse deliktivastuusta, jonka mukaan korvausvelvollisuus syntyy, kun tietyt lainmukaiset edellytykset täyttyvät. Tyypillisiä tilanteita, joissa tilintarkastajan vastuu voi realisoitua, ovat tilintarkastustehtävän laiminlyönti, puutteellinen raportointi tai salassapitovelvollisuuden laiminlyönti (Ruohonen, 2020, 267). Vastuu syntyy tyypillisesti tilanteissa, joissa tilintarkastaja antaa tilintarkastuskertomuksen ilman olennaisia havaintoja, jotka tämän olisi pitänyt huomata ja raportoida, tai tilanteissa, joissa tilintarkastuskertomus on annettu ilman tarkastusta. Tilintarkastaja voi vapautua vastuusta vain tapauksissa, joissa tilintarkastajan kanta on kirjattu näkyviin tilintarkastuskertomukseen (Savela, 2015, 182).

Oikeuskäytännössä tilintarkastajan on tyypillisesti katsottu olevan johdon kanssa yhteisvastuussa aiheutuneista vahingoista. Tilintarkastajat ovat kuitenkin joutuneet myös yksin vastuuseen erilaisista vahingoista, kuten tapauksessa KKO 1981 II 48, jossa tilintarkastaja ei havainnut yhtiön varojen kavallusta. Asunto-osakeyhtiössä tilintarkastaja on joutunut puolestaan vastuuseen, kun tilintarkastaja ei ole varmistunut muistiotositteiden oikeellisuudesta. Vastuuvellisuus on syntynyt siitäkin huolimatta, että oikeuden päätöksen mukaisesti tilintarkastajan ei ole tarkoitus tarkastaa jokaista tositetta tai epäillä kirjanpitoon vietyjen tositteiden oikeellisuutta. (KKO 1997:188.) Tilintarkastaja voi joutua yksin vastuuseen erityisosaamisen ja ammattitaidon näkökulmasta, sillä tilintarkastajalta voidaan odottaa parempaa osaamista kirjanpitoon ja taloushallintoon liittyen, mitä muilta vahinkoon osallistuneilta osapuolilta voidaan odottaa. (Ruohonen, 2020, 390.)

Vastuusäännöksistä huolimatta, tilintarkastajan vastuu on usein rajallisempi kuin yrityksen johdon vastuu. Rajallisempi korvausvastuu näyttäytyy yleensä siten, että tilintarkastuksen laiminlyönti liittyy tilanteeseen, joissa tilintarkastaja ei ole tuonut riittäviä seikkoja esiin tilintarkastuskertomuksessa. Tilintarkastajan joutuessa vastuuseen, pystytään tällöin yleensä osoittamaan, että myös jokin muu taho, kuten yrityksen johto tai isännöitsijä, on vastuussa samasta vahingosta. Yhteisvastuullisissa vahingonkorvaustilanteissa tilintarkastaja on johdon kanssa vastuussa aiheuttamastaan vahingosta täysimääräisesti, vaikka tilintarkastajan tuottamus olisi ollut vähäinen. Vahingonkorvauksen osuus vastaa sitä, miten tilintarkastajan toimien syy-yhteys on osoitettavissa tai miten tilintarkastajan toiminta on kasvattanut vahinkoa. (Savela, 2015, 187–188.)

Tilintarkastajan vastuuta on pidetty toissijaisena varsinaisen

vahingonaiheuttajan vastuuseen nähden myös raportointivelvollisuuden näkökulmasta (Sillanpää, 2018). Vahingon toissijaisuus perustuu raportointivelvoitteen laajuuteen ja erityisesti siihen, miten tilintarkastajan liiallinen raportointi voi olla yritystoiminnan kannalta haitallista. Täten on katsottu, että tilintarkastajan raportointi rajoittuu tilintarkastuskertomukseen. Liian laajan tilintarkastus- ja raportointivastuun on koettu nostavan tarkastuksien kustannuksia ja saattavan rajoittaa tai haitata yhtiöiden toimintaa (Savela, 2015, 168).

Toisaalta vaikka tilintarkastajalla on yrityksen johtoon nähden rajallisempi vastuu, tilintarkastajan vahingonkorvausvastuu voi joissakin tapauksissa olla jopa laajempi kuin yhtiön johdon. Tilintarkastaja on johdon lisäksi vastuussa osakkeenomistajille tai kolmansille osapuolille, jos hän huolimattomuutensa vuoksi aiheuttanut vahinkoa yhteisölle (TTL 10:9 §). Mikäli tilintarkastaja rikkoo tilintarkastuslakia, yhteisöä koskevaa lainsäädäntöä tai yhtiöjärjestystä, hänen on korvattava aiheuttamansa vahinko osakkeenomistajille ja mahdollisesti muille sidosryhmille, kuten yhtiön velkojille tai sopimuskumppaneille. Hallinnon tarkastuksessa tilintarkastajan tulee huomauttaa kertomuksella myös tilanteista, joissa hallitukselle voi johdon toimista seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan, tai muuten tilintarkastaja voi joutua itse vahingonkorvausvelvolliseksi. (Ruohonen, 2020, 270.)

Huolimaton toiminta ei sinällään aiheuta vahingonkorvausvelvollisuutta, vaan vahingonkorvauksen yleiset edellytykset on täytyttävä. Vahingonkorvaustapauksissa tilintarkastaja saattaa joutua esimerkiksi yhtiön huonon taloudellisen tilanteen vuoksi maksajaksi. Vahingonkärsijällä on oikeus arvioida, miltä taholta tämä ensisijaisesti vaatii vahingonkorvausta. Tilintarkastajalla on regressioikeuden mukaan oikeus hakea korvausta yhtiön johdolta, sillä vaikka kanne suunnattaisiin yhteen vastuuvolliseen, vahingonkorvausvelvollisuus koskettaa myös toissijaisia osapuolia. (Ruohonen, 2020, 390.) Tilintarkastajan vahingonkorvausvastuu voi täten olla muita osapuolia laajempi, vaikkakin tilintarkastaja on harvoin yksin vastuussa aiheutetuista vahingoista. Lisäksi korvausvelvollisuuden toissijaisuudesta huolimatta, huolimaton toiminta voi aiheuttaa tilintarkastajalle mainehaittaa. Tilintarkastuslain 10 luvun 1–3 §:n mukaisesti tilintarkastajalle voidaan antaa laiminlyönneistä huomautus tai varoitus. Törkeissä tuottamuksellisissa väärinkäytöksissä tilintarkastajan ammattinimike voidaan peruuttaa tai henkilölle voidaan hakea määräaikaisesta kieltoa toimia tilintarkastajana.

4 TUTKIMUSMENETELMÄ JA AINEISTO

4.1 Menetelmä

4.1.1 Tutkimuksen metodologia

Tieteellisen tutkimuksen tarkoitus on tuottaa uutta tietoa, ymmärrystä ja selityksiä ilmiöille tai muille tutkimuskohteille. Se pyrkii vastaamaan kysymyksiin, testaamaan hypoteeseja ja ratkaisemaan ongelmia lisäämällä tietämystä tutkitusta aihepiiristä. Tämän työn empiirinen osuus toteutettiin kvalitatiivisin eli laadullisin menetelmin ja menetelmänä käytettiin teemahaastatteluja. Tutkimuksen tavoitteena on selvittää, miten tilintarkastajat kokevat tilintarkastusriskin asunto-osakeyhtiössä. Aihetta on kartoitettu selvittämällä, kuinka tilintarkastusriskiä arvioidaan ja kuinka tarkastusprosessissa huomioidaan tilintarkastusriskiä. Tämä tutkimus pyrkii tietämyksen jakamiseen ja ilmiön ymmärtämiseen.

Eskolan ja Suorannan (1998, 19) mukaan yksi laadullisen tutkimuksen piirteistä on sen hypoteesittomuudessa. Laadullisen tutkimuksen hypoteesittomuudella tarkoitetaan, että tutkija ei luo ennakko-oletuksia tutkittavasta ilmiöstä tai sen tuloksista. Tämä jättää tilaa yllättäville havainnoilla ja antaa tutkimukselle mahdollisuuden jäsentää ilmiötä omista näkökulmista. Laadullinen tutkimus täten mahdollistaa uuden oppimisen, edellyttäen, että ennakko-oletuksia ei ole tai ne tunnistetaan tutkimuksen esioletuksina. Hypoteesittomuutta ja ennakko-oletuksia on vältetty avointen, mitä- ja miten-kysymysten avulla.

Laadullisen tutkimuksen keskeinen ominaispiirre on, kuinka se keskittyy henkilöiden subjektiivisten kokemusten ja näkemysten tutkimiseen. Tämän vuoksi laadullisessa tutkimuksessa harvoin luodaan uusia teorioita aineistoon pohjaten. Sen sijaan tutkimukseen perustuen voidaan esittää eräänlaisia ihannemalleja eli teoreettisia yleistyksiä tai esimerkkejä ilmiön esiintymisestä todellisissa tilanteissa (Puusa, Juuti, Aaltio, Siltaoja ja Sorsa, 2020). Poikkeukset ovat kuitenkin mahdollisia ja esimerkiksi tapaustutkimus voi onnistuessaan tarjota mahdollisuuden yleistämiselle (Eskola & Suoranta, 1998, 65–66). Laadulliselle

tutkimukselle on tunnusomaista sen avoin tutkimussuunnitelma, jonka vuoksi aineiston keruu, analysointi, tulkinta ja raportointi ei ole lineaarinen prosessi. Iteratiivisen luonteen vuoksi tutkijan on mahdollista palata useasti takaisin eri tutkimuksen vaiheisiin. Avoimen tutkimussuunnitelman vuoksi, laadullisessa tutkimuksessa saatetaan joutua uudelleen asettelemaan tutkimusongelma aineiston lisääntyessä. (Eskola & Suoranta, 1998, 16.)

4.1.2 Luotettavuuden arviointi

Laadullisen tutkimuksen luotettavuuden lähtökohtana on tutkijoiden avoin subjektiivisuus. Luotettavuuden arvioinnissa arvioidaan täten tutkijoita itseään ja arvioinnin kohteena on koko tutkimusprosessi. Tutkimuksen onnistuminen on tutkimuksen luotettavuuden näkökulmasta sidonnainen ensisijaisesti tutkimuksen analysointivaiheeseen. Kvalitatiivisen tutkimuksen arviointiin eivät kuitenkaan sovellu validiteetin ja reliabiliteetin käsitteet kvantitatiivisen tutkimuksen tavoin. Luotettavuuden arvioinnissa on laadullisessa tutkimuksessa käytetty laajaa terminologiaa ja vaihtoehtoisesti onkin puhuttu niin tutkimuksen uskottavuudesta, tutkimustulosten siirrettävyydestä, varmuudesta kuin vahvistuvuudesta. (Eskola & Suoranta, 1998, 211–213.)

Reliabiliteetilla tarkoitetaan, että tulos on reliaabeli, kun kahdella tutkimuskerralla haastateltavasta saadaan sama tulos tai kun kaksi arvioitsijaa päätyy samanlaiseen tulokseen. Reliaabelius on hankala käsite laadullisessa tutkimuksessa, koska tutkimustuloksiin voi vaikuttaa ihmisille ominainen piirre eli ajassa tapahtuva muutos. (Hirsijärvi & Hurme, 2022, 185.) Kvalitatiivisessa tutkimuksessa reliabiliteetissa korostuu analyysin systemaattisuus ja tulkinnan luotettavuuden arviointi. Analyysin systemaattisuudella tarkoitetaan, kuinka analyysin osalta tutkimuksessa tulisi esitellä kaikki tulkintaan vaikuttavat valinnat, rajaukset ja analyysia ohjaavat periaatteet. Luotettavuutta voidaan saavuttaa havainnollistamalla aineiston kokonaisuus ja ne kriteerit, mille analyysin päähavainnot ovat rakennettu. Luotettavuuden saavuttamiseksi, analyysin vahvuuksien ohella on esitettävä myös aineiston vajavaisuudet tai rajoitukset. (Ruusuvuori, Nikander & Hyvärinen, 2010.)

Validiteetin arviointi kattaa laadullisessa tutkimuksessa sekä kerätyn aineiston, että sen tulkintojen pätevyyden tarkastelun. Validiteetin arviointi on kuitenkin reliaabeliuden tavoin peräisin kvantitatiivisesta tutkimuksesta, eikä sen tulkinta ole yksiselitteistä (Hirsijärvi & Hurme, 2022, 185). Validiteetissa on ollut tyypillisesti kyse tutkimuskysymykseen sopivan aineiston keräämisestä eli validiteetilla on arvioitu, minkälainen aineisto vastaa parhaiten tutkimuskysymykseen. Validiteetilla on pyritty myös arvioimaan, kuinka systemaattisesti tutkija on tehnyt analyysia ja kuinka tutkimus on tätä avannut lukijalle. (Ruusuvuori ym., 2010.) Laadullisen tutkimuksen validiteetin ja reliabiliteetin vaihtoehtoisissa arviointimenetelmissä huomio on keskittynyt siihen, miten tutkija pystyy dokumentoimaan, kuinka hän on päätenyt luokittelemaan ja kuvaamaan tutkittavaa maailmaa tavalla, jonka on valinnut. (Hirsijärvi & Hurme, 2022, 188.) Olenaisinta tämän tutkielman kannalta onkin, että tutkijat sekä tunnistavat että

tiedostavat, kuinka analyysi ja tulkinta ovat alttiita subjektiivisille näkemyksille tai tekijöille, joita tutkijat eivät voi välttämättä tunnistaa prosessin aikana.

4.1.3 Tutkimusmenetelmä

Tämän työn tutkimusmenetelmäksi on valittu teemahaastattelut. Laadulliselle tutkimukselle tyypillisesti, tässä tutkimuksessa pyritään ymmärtämään tarkasteltavana olevaa ilmiötä tutkimuksen kohteena olevien henkilöiden näkökulmasta. Henkilöiden kokemukset, tunteet ja ajatukset ovat asioita, joista tutkimusmenetelmä on erityisen kiinnostunut. (Puusa, Juuti, Aaltio, Siltaoja, Sorsa, 2020, 9.) Teemahaastattelu on haastattelumenetelmä, jossa jokaisen haastateltavan kanssa käsitellään samoja aihealueita. Haastattelumenetelmä ei aseta tarkkoja rajoja siihen, kuinka monta haastattelua on suoritettava, eikä se määritä tutkimuksen kvalitatiivista tai kvantitatiivista luonnetta. (Hirsijärvi & Hurme, 2022, 47–48.)

Laadullisten tutkimusten suosituimpia aineistonkeruumenetelmiä ovat haastattelut. Haastattelut ovat vuorovaikutustilanteita, joissa molemmat osapuolet vaikuttavat toisiinsa ja jotka voidaan luonteensa vuoksi mieltää tavoitteelliseksi keskusteluiksi. Haastattelijä, tässä tapauksessa tutkija, tekee aloitteen ja on osittain enemmän johdattelevassa asemassa. Tutkimushaastattelulajeja on monia ja niiden eroavaisuudet liittyvät strukturoitavuuteen eli siihen, kuinka vapaasti haastateltavat vastaavat kysymyksiin ja kuinka ennalta järjestetysti haastatteluissa edetään. Haastattelut voivat olla joko yksilö- tai ryhmähaastatteluja, ja niitä voidaan toteuttaa kasvokkain tai etänä. (Puusa ym., 2020, 103 & 111.) Tähän työhön laadullinen tutkimustyyli ja haastattelut sopivat parhaiten, koska tavoitteena on havainnollistaa ilmiötä henkilöiden subjektiivisten näkemyksien ja kokemusten perusteella.

Teemahaastattelu on haastattelumuoto, jonka voidaan ajatella olevan puolistrukturoidun ja avoimen haastattelun välillä. Puolistrukturoidussa haastattelussa tutkija on laatinut kysymykset etukäteen, ja ne käydään haastateltavien kanssa samassa järjestyksessä. Kysymyksiin ei ole annettu valmiita vastausvaihtoehtoja. Menetelmällä pyritään minimoimaan tutkijan osuus ja vaikutus itse haastattelutilanteeseen. Avoimessa haastattelussa aihe on etukäteen päätetty, mutta keskustelun kulkua tai spesifioituja kysymyksiä ei ole määritetty. Tällöin haastattelut voivat kulkea erilaisiin suuntiin ja teemoihin, vaikka itse aihe pysyisi samana jokaisessa haastattelussa. Teemahaastattelussa on puolestaan ennalta määritetty haastattelurunko, jonka kysymykset on jaoteltu teema-alueittain tai aihepiireittäin. Jokaisessa haastattelussa ei kuitenkaan tarvitse läpikäydä jokaista aihealuetta, sekä jo valmiiden kysymysten lisäksi on mahdollista esittää lisäkysymyksiä tai syventyä tiettyihin teemoihin keskustelujen edetessä. (Eskola & Suoranta, 1998, 64; Puusa ym., 2020, 111–114.) Teemahaastattelun valinta luo tälle tutkimukselle mahdollisuuden tarkentaa haluttuja aihealueita haastattelurungon muodossa, mutta se kuitenkin antaa puitteet syventyä aiheisiin haastattelurungon ulkopuolelta, jos tämä koetaan tilanteelle suotuisaksi.

Teemahaastatteluissa on monia muitakin tälle tutkimukselle suotuisia ominaisuuksia. Lähtökohtana on, että tutkimukseen osallistuvalla on subjektiivista

kokemusta aiheesta, johon liittyvästä ilmiöstä tutkija haluaa syventää omaa ymmärrystään. Ennalta mietittyjen teema-alueiden ja kysymysten kautta tutkija pystyy ohjailemaan haastattelun suuntaa ilman, että täysin kontrolloisi sitä. Teema-haastattelu on hyvin vapaamuotoinen, mikä antaa haastateltavalle vapauden käsitellä teeman osia, joita tutkija ei välttämättä ole itse ottanut huomioon kysymyksiä laatiessa. Tutkijalla tulee kuitenkin olla itsellään riittävä ymmärrys tutkittavasta ilmiöstä, jotta haastatteluun valmistautuessa ja niiden edetessä voidaan pilkkoa ilmiötä mielekkäisiin teemoihin ja kysymyksiin. (Puusa ym., 2020, 112–113.) Haastattelut sopivat parhaiten aiheisiin, jotka ovat vähän kartoitettuja ja joista on rajallisesti tietoa. Lisäksi ne mahdollistavat vastauksien syventämisen, kun haastateltavaa voidaan pyytää perustelemaan esitettyjä mielipiteitä. (Hirsijärvi & Hurme, 2022, 34.)

Haastattelumenetelmä voi sisältää kuitenkin myös haasteita. Haastattelun voidaan nähdä esittävän virheellisiä tietoja, jos haastateltavalla on taipumus antaa sosiaalisesti suotavia vastauksia. Lisäksi liian strukturoitu ja ohjaileva haastattelu saattaa vahvistaa huomaamatta tutkijan ennakkoluuloja, eikä haastattelu tällöin heijasta haastateltavan omia kokemuksia. Haastatteluaineiston analysointi ja tulkinta voi olla myös haasteellista, jos valmista mallipohjaa ei ole saatavilla. On myös esitetty, että haastattelijan rooliin pitäisi saada riittävä koulutus, jotta haastattelut tuottavat laadukasta aineistoa. (Hirsijärvi & Hurme, 2022, 34.) Tässä tutkimuksessa pro gradu -tutkielman voidaan ajatella testaavan opiskelijoiden osaamista tutkijan roolissa.

Tämän tutkimuksen tekijöillä on kokemusta tilintarkastusalalta asunto-osa-
keyhtiöiden avustavista tilintarkastuksen tehtävistä. Tämän vuoksi tutkimuksen yhtenä aineiston hankintamenetelmänä on havaittavissa osallistuvan havainnoinnin piirteitä. Sillä tarkoitetaan aineistonkeruutapaa, jossa tutkija osallistuu tutkimansa yhteisön toimintaan (Eskola & Suoranta, 1998, 99). Osallistuvaa havainnointia voi erottaa teorian, tuloksien ja johtopäätöksiensä pohdinnoissa ja joi-
nakin ennakkokäsityksinä asunto-osa-
keyhtiöiden tilintarkastuksesta. Eskola ja Suorannan (1998, 100) mukaan osallistuvassa havainnoinnissa tutkijat toimivat kuitenkin lähtökohtaisesti itselleen oudossa yhteisössä, jossa heillä ei ole uraa tai asemaa, vaikkakin tämä ei ole osallistuvalla havainnoinnille ehdotonta. Koska toinen tutkijoista työskentelee tilintarkastusalalla, osallistuvaa havainnointia ei voida pitää suoranaisesti yhtenä aineistokeruumenetelmänä. Menetelmän kriteerit eivät täysin täyty myöskään siksi, koska tutkijan tulisi olla tarkkailijan asemassa, ei työtä tekevä yhteisön jäsen ja tiedot tulisi tallentaa systemaattisesti tutkimusta varten (Eskola ja Suorannan 1998, 100). Osallistuvan havainnoinnin sijaan tutkimuksesta voi olla mahdollista kuitenkin havaita aikaisemman tiedon vaikutukset tutkittavasta alasta.

Laadullisen analyysin yksi keskeinen piirre on, että aineisto tarjoaa vain harvoin suoria vastauksia alkuperäiseen tutkimusongelmaan. Aineisto ei itsessään spontaanisti paljasta tai tuota omia näkemyksiä, eikä aineistosta nouse esille ilmiöitä. Sen sijaan tutkijoiden määrittämät tutkimuskysymykset sekä heidän tulkinta- ja analyysitapansa ohjaavat ja muokkaavat aineistoa. (Ruusuvuori ym., 2010). Haastattelurunko on suunniteltu siten, että alkuperäiseen

tutkimuskysymykseen olisi mahdollista saada tarkentavien alakysymysten avulla kattavia vastauksia. Runko antaa struktuurin haastatteluille ja sen avulla varmistetaan, että tutkimuksen tavoitteet olisivat mahdollista saavuttaa systemaattisesti. Haastatteluaineistosta voi tästä huolimatta kuitenkin ilmetä teemoja tai asioita, joihin ei ole varauduttu etukäteen. Poikkeavat teemat voivat yllättävillä vastauksilla ja uusilla näkökulmilla rikastuttaa aineistoa. Kuvatun kaltainen tutkimuksen joustavuus ja avoimuus ovatkin laadullisen tutkimuksen vahvuuksia, mahdollistaen syvemmän ymmärryksen tutkittavasta ilmiöstä. (Hirsijärvi & Hurme, 2022, 184.)

4.2 Aineisto

Tutkimus toteutettiin yksilöhaastattelemalla asunto-osakeyhtiöiden parissa työskenteleviä tilintarkastajia. Tässä tutkimuksessa tilintarkastajalla tarkoitetaan HT tai KHT auktorisoinnin suorittanutta luonnollista henkilöä. Tutkimukseen osallistui kahdeksan tilintarkastajaa, joista osa kuuluu tilintarkastusyhteisöön ja osa on yksityisiä ammatinharjoittajia. Tutkimukseen osallistui haastateltavia yhteensä neljästä eri tilintarkastusyhteisöstä. Koska tutkimusta varten on haastateltu yhteensä kahdeksaa tilintarkastajaa, haastattelijoiden valinnalla on otettu huomioon tilintarkastusyhteisöjen työtapojen eroavaisuudet ja pyritty tätä kautta keräämään erilaisia kokemuksia asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksesta, mahdollistaen siten aineiston monipuolisuuden. Laadulliselle tutkimukselle on tyypillistä harkinnanvarainen otanta, jolloin tutkimuksessa keskitytään varsin pieneen määrään tapauksia, joita analysoidaan perusteellisesti (Eskola & Suoranta, 1998, 18). Haastateltavaksi valitut henkilöt eivät kuitenkaan edusta absoluuttista näkemystä yhteisön työtavoista, joten haastateltavien näkemyksissä on keskitytty pääasiassa heidän omaan kokemukseensa asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksesta. Tämän vuoksi lukijalle ei ole myöskään annettu tiedoksi haastateltavan asemaa tilintarkastusyhteisön jäsenenä tai siihen kuulumattomana. Tilintarkastusyhteisöistä osa on Suomessa toimivia keski suuria tilintarkastusyhteisöjä ja yksi lukeutui Big4 -yhteisöihin.

Haastattelut suoritettiin marraskuussa 2023 ja ne toteutettiin etäyhteyksin. Haastattelujen keskimääräinen kesto oli noin 50–60 minuuttia. Haastatteluissa käytetty haastattelurunko on nähtävissä liitteissä 1. Aineiston anonymisointi on tapahtunut haastatteluaineiston litterointivaiheessa, jolloin suorat tunnistetiedot on jätetty aineiston ulkopuolelle (kuten ehdottaa Ruusuvuori ym., 2010). Tähän lukeutuvat myös kaikki sellaiset tiedot, joista henkilö tai tilintarkastusyhteisö voidaan tunnistaa. Anonymisoinnin avulla on osittain myös pyritty madaltamaan kynnystä osallistua tutkimukseen, jolloin haastateltavalla on mahdollista kertoa tilintarkastuskokemuksistaan vapaammin. Tutkimuksen mielekkyyden kannalta, sekä haastateltavien vastausten eroavaisuuksien ymmärtämisen vuoksi, on joidenkin seikkojen nostaminen esille kuitenkin suotuisaa. Tämä auttaa myös tutkimustulosten vertailemista keskenään. Haastateltavista on esitetty

jokaisen ammattinimike, tilintarkastuskokemus vuosissa mitattuna sekä asunto-osakeyhtiöiden suhteellinen määrä asiakassalkusta.

Haastatteluun osallistuvat saivat halutessaan tutustua etukäteen haastattelun teemoihin ja haastattelukysymyksiin. Tuomen ja Sarajärven (2018) mukaan haastattelijan mahdollisuus valmistautua tällä tavoin haastatteluun jo etukäteen lisää haastattelun laadukkuutta. Kaikille haastateltaville on toimitettu tiedote tutkimukseen osallistumisesta ja tietosuojalomake, sekä haastateltavilta on nauhoituksen alussa pyydetty suostumus osallistua tutkimukseen. Haastatteluiden ääninauhat on poistettu tutkimuksen valmistumisen jälkeen. Haastattelussa jokaiselta haastateltavalta on kysytty, onko Audit Risk -malli heille tuttu. Jos haastateltava ei ole tunnistanut tai osannut kuvailla tilintarkastuksen riskimallia tai sen osatekijöitä, kyseinen malli on selitetty haastateltavalle liitteen 2 avulla. Liitettä 2 ei ole esitetty, jos haastateltava on pystynyt kuvailemaan tilintarkastuksen riskimallia tai osannut selittää käsitteitä kuten havainnointiriski, kontrolliriski ja toimintariski. Haastatteluiden päämääränä ei ole ollut tarkastella kysymyksiä pelkästään tilintarkastuksen riskimallin perusteella. Siksi haastateltavia on ohjattu pohtimaan asunto-osakeyhtiön riskejä laajemmin kuin mitä tilintarkastuksen riskimalli kattaa. Johtopäätöksissä on tarkemmin pohdittu, kuinka tilintarkastuksen riskimalli soveltuu asunto-osakeyhtiön tilintarkastajien käsitykseen tilintarkastusriskistä ja miten riskin käsite näyttäytyy tilintarkastajien työskentelyssä.

Haastattelujen jälkeen aineisto on litteroitu. Litteroinnin tarkkuustaso määräytyy tutkittavan tarkkuustason mukaan eli mitä rajatumpi ilmiö on kyseessä, sitä tarkemmin litterointi suoritetaan. Tässä tutkimuksessa tallennetusta haastattelusta on litteroitu vain sanallinen kommunikointi. Muuta vuorovaikutusta kuten elekieltä ja muita ei-sanallisia toimintoja ei ole dokumentoitu, koska haastattelut on tallennettu ääninauhalle. Koska puheeksi muunnettu teksti on jo itsessään tulkinnallinen aineisto, tutkielman ensisijainen aineisto on tilanteesta tehty nauhoite ja litteroitu aineisto on väline aineiston analysointiin ja vertailuun. (Ruusu vuori, 2010.)

Ennen haastattelujen analysointia, aineistoa on järjestetty kysymyskohtaisesti. Aineiston kanssa keskustelu ja löydösten tulkitseminen on osa tulosten suhteuttamista aiempiin tutkimustuloksiin. Haastattelututkimuksissa aineiston täydellinen analysointi ja lopullinen tulkinta on haasteellista, sillä analysointiprosessiin vaikuttaa tutkijoiden yksilölliset piirteet. Lisäksi laadulliselle analyysille on tyypillistä, että haastattelun aineisto ei koskaan tule loppuun tulkituksi. Aineiston litterointi, lukeminen, jaottelu tai muu aineiston käsittely ei ole koskaan analyttisesti neutraalia vaan siihen vaikuttaa tutkijoiden esiymmärrys, mikä on olennaista ja mihin analyysillä halutaan keskittyä. (Ruusu vuori ym., 2010.)

4.2.1 Sisällönanalyysi

Teemahaastatteluja voi analysoida usealla eri tavalla ja laadullisessa tutkimuksessa on vain harvoja standardoituja analyysitekniikoita. Tässä tutkimuksessa

analyysin teoreettisena kehyksenä voidaan pitää sisällönanalyysia, joka hyödyntää erilaisia analyysimenetelmiä, kuten teemoittelu, laskemista ja yhteyksien tarkastelua (Hirsijärvi & Hurme, 2022, 153). Laadullista tarkastelua on tuettu laskennan avulla, esimerkiksi tarkastelemalla, kuinka moni haastateltava huomioi vastauksessaan samoja riskitekijöitä. Laadullisen tutkimuksen analyysimuodoiksi ovat Tuomi ja Sarajärvi (2018, luku 4.2) määritelleet aineistolähtöisen analyysin, teoriaohjaavan analyysin ja teorialähtöisen analyysin. Tämän tutkimuksen analyysi on teoriaohjaava, sillä tutkimuksen haastattelurungossa on käytetty apuna tutkimuksen teoriarakennetta ja tilintarkastusriskimallia, mutta analyysia lähestytään aineistolähtöisesti. Teoriaohjaavalle analyysille on ominaista aineistolähtöinen lähestymistapa, johon on yhdistetty teoreettista näkökulmaa, mutta jonka aineistohankintamenetelmä on melko vapaa (Tuomi ja Sarajärvi, 2018, luku 4.2).

Kolmea analyysin pääluokkaa erottavat lähinnä erilaiset lähestymistavat päättelyprosessissa. Sisällönanalyysissa tutkija voi tarkastella aineistoa induktiivisesti, deduktiivisesti tai abduktiivisesti ja teoriaohjaavalle analyysille on tyypillisintä abduktiivinen päättely. Abduktiivinen päättely yhdistelee aineistolähtöistä ja teoriaohjaavaa ajattelumallia, jossa tutkija yhdistelee aineistoa sekä teoriaa vapaalla tyylillä. Tuomi ja Sarajärvi eivät kuitenkaan pidä abduktiivisen päättelyn määritelmää yksiselitteisenä, sillä siihen vaikuttaa, missä vaiheessa tutkija ottaa käyttöön teorian ohjaaman päättelyn. Mitä aikaisemmin teorian ohjaama päättelyä käytetään, sitä deduktiivisempi päättelyprosessi on ja toisaalta mitä myöhemmin teoriaa rinnastetaan aineistoon, sitä lähempänä induktiivista päättelyä ollaan. (Tuomi ja Sarajärvi, 2018, luku 4.2.)

Laadullisen tutkimuksen analyysi alkaa usein jo haastattelutilanteessa eli tutkija voi jo haastattelussa tehdä havaintoja ilmiöiden toistuvuudessa ja vastausten painottumisessa erityistapauksiin, jonka pohjalta tutkija voi jo hahmotella malleja syntyneistä havainnoista (Hirsijärvi & Hurme, 2022, 135). Tässä tutkimuksessa aineiston litterointivaiheessa on värikoodattu teoriasidonnaisia havaintoja, joten päättelyprosessin lähestymistapa on mitä todennäköisemmin deduktiivinen tai abduktiivinen. Osiltaan tätä selittää myös se, ettei induktiivisen päättelyn tavoin pyritä luomaan teorioita, vaan tarkoituksena on lähestyä yksittäistapauksia teoriapohjaisesti. Käytetty sisällönanalyysi on pääosin teoriaohjaava eli aineisto sisältää paljon teoreettisia kytkeitä, mutta analyysin ei tarvitse Tuomen ja Sarajärven (2018, luku 4.2) mukaan kuitenkaan suoraan pohjautua siihen. Tällöin tutkimuksen analyysista voi havaita aikaisemman tiedon vaikutukset, mutta tarkoituksena ei ole tehdä teoriaa testaavaa, vaan uusia näkemyksiä tuottavaa analyysia.

Analyysin tavoitteena on luoda haastatteluista kokonaisuus, joka havainnollistaa perustellusti tulkintaa ja johtopäätöstä tutkittavasta ilmiöstä. Tulokset osiossa on esitetty haastatteluista sanallinen näkemys tutkijoiden tulkinnasta. Laadullisen aineiston analyysissa vaikuttaa synteesi, jolloin aineiston analyysivaiheen erittelyn ja luokittelun lisäksi synteesillä pyritään uudenlaisen näkökulman ja kokonaiskuvan luomiseen. (Hirsijärvi & Hurme, 2022, 143–145.) Synteesiä hyödyntämällä ilmiötä on pyritty käsitteellistämään ja ymmärtämään

syvällisemmällä tasolla eli saattamaan analyysi tulkinan tasolle. Tässä tutkimuksessa tuloksien ja johtopäätöksen rakentumista tukee synteesi.

4.2.2 Tutkimuksen rajoitteet

Tämän tutkimuksen empiirisessä osassa on haastateltu kahdeksaa tilintarkastajaa. Vaikka aineisto on harkinnanvarainen, kvalitatiiviselle tutkimukselle ja pro gradu -tutkimuksille on tyypillistä pieni otanta ja sen analysointi (Tuomi ja Sarajärvi, 2018, luku 3.4). Täten tutkimustuloksia ei ole tarkoitus yleistää koskemaan suurempaa joukkoa tai pitää yksiselitteisenä totuutena. Aineiston laadukkuutta on pyritty parantamaan valitsemalla tilintarkastajia eri yhteisöistä, erilaisilla taustoilla ja ympäri Suomea. Tutkimus on kuitenkin rajattu vain asunto-osakeyhtiöiden tarkasteluun, eikä täten ota huomioon erilaisia kiinteistöosakeyhtiöitä tai muita kiinteistökomplekseja.

Tutkijoiden oma ymmärrys asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksesta pohjautuu kertyneeseen työkokemukseen tilintarkastusalalta. Haastatteluiden kysymysasettelu on tämän vuoksi rakennettu mahdollisimman avoimeksi, jotta tutkijoiden ennako-oletukset eivät ohjaa haastateltavien vastauksia. Tästä huolimatta aiempi käsitys asunto-osakeyhtiöiden tarkastuksesta on voinut rajoittaa haastattelurungon teemoja ja tutkielman kulkua, jättäen jotain huomioimatta tai ohjaamalla haastateltavia tiettyyn suuntaan. Tämä seikka huomioiden haastattelurungon kysymysten asettelussa ja analyysissä on pyritty mahdollisimman objektiiviseen näkökulmaan, ja haastattelutilanteissa on haastateltaville annettu mahdollisuus syventää vastauksiaan sekä ottaa esille uusia aihealueita tutkielman teemojen syvemmän ymmärryksen mahdollistamiseksi.

Teoriarakenne pohjautuu pääosin tilintarkastuksen riskimallille (*eng. Audit Risk -Model*), vaikkakin hallinnon tarkastuksen ja asunto-osakeyhtiöiden toimintarakenteen ymmärtämiseksi on esitetty myös agenttiteoria ja odotuskuilun käsite. Tutkimuksen luotettavuuden parantamiseksi tutkimuksessa olisi voitu yhdistellä teoriatriangulaation avulla useita teorialleja (Tuomi ja Sarajärvi, 2018, luku 6.5). Triangulaatiolla tarkoitetaan useiden teorioiden, menetelmien ja lähestymistapojen käyttämistä tutkimuksessa. Teoriarakenne ei huomioi muita riskimalleja, kuten väärinkäytöksen riskimallia (*eng. Fraud Risk -model*) tai riskienhallintamallia (*eng. Risk Management Model*), joiden tarkastelu olisi voinut luoda teoreettisempaa näkökulmaa esimerkiksi väärinkäytöksen tai yhteisöjen riskienhallinnan tarkasteluun. Toisaalta aineistotriangulaatiota olisi voitu käyttää yhdistelemällä haastattelutietoja, havainnointia ja asiakirja-analyysia keskenään, eikä muodostaa aineistoa vain haastatteluihin perustuen. Haastattelussa on täten saatettu tarkastella edellä mainittuihin teorialleihin liittyviä aiheita, mutta niiden analysointia on tehty osana tilintarkastuksen riskimallia. Teorioiden yhdistely olisi voinut mahdollistaa yhtäläisyyksien ja eroavaisuuksien vertailun ja toisaalta syventää, miten nämä mallit täydentävät asunto-osakeyhtiöiden tarkastuksessa toisiaan ja miten ne voivat tarjota eri näkökulmia riskeille.

5 TUTKIMUKSEN TULOKSET

Analyysia lähestytään teemahaastattelurungon (Liite 1) avulla. Haastattelurunko on jaettu neljään pääteemaan, joita käytämme tässä luvussa tutkimustulosten tarkastelussa. Pääteemat on muodostettu tutkimuskysymysten pohjalta. Nämä pääteemat ovat tilintarkastusriskin määrittely, tilintarkastusriski asunto-osakeyhtiöissä suhteessa osakeyhtiöiden tarkastukseen sekä tilintarkastajan mahdollisuudet arvioida, vähentää ja hallita tilintarkastusriskejä asunto-osakeyhtiöissä. Viimeisessä luvussa tarkastellaan haastateltavien näkemyksiä tilintarkastusriskin tulevaisuudesta sekä alalla tapahtuvasta kehityksestä.

5.1 Käsitys tilintarkastusriskistä

5.1.1 Aineisto

Tutkimuksen tulokset käsittelevät tilintarkastusriskiä asunto-osakeyhtiöiden tarkastuksissa tilintarkastajan näkökulmasta. Alla olevassa taulukossa 1 on esitetty haastateltavien ammattinimikkeet sekä arvioitu tilintarkastuskokemus vuosissa. Tilintarkastuskokemus on suuntaa antava ja haastateltavien itse määrittelemä. Lisäksi haastatteluaineiston perusteella on muodostettu käsitys asunto-osakeyhtiöiden määrästä tilintarkastajien asiakassalkusta. Lukua on hahmotettu määrittelemällä, minkälaisen osuuden asunto-osakeyhtiöt muodostavat tilintarkastajan asiakassalkusta. Asiakassalkun kokoa tai asunto-osakeyhtiöiden tarkkaa lukumäärää ei ole kuitenkaan kysytty haastateltavilta. Haastateltavat ovat haastatelluissa kuvailleet tarkastamiaan asunto-osakeyhtiöiden määrää asiakassalkustaan muun muassa termein ”muutama”, ”valtaosa omista asiakkaistani” sekä ”reilusti yli puolet”. Erikokoisten asiakasmäärien takia tätä osuutta on kuvattu sanoilla ”yli puolet”, ”alle puolet” ja ”muutama”, jossa ”yli puolet” kategoriassa on yksi haastateltava, joka kuvaili määräänsä sanalla ”puolet”. Tämä kuvastaa

ainoastaan sitä, kuinka moneen yhtiöön tilintarkastaja on valittu päävastuulliseksi tilintarkastajaksi, eikä ota huomioon tilintarkastajan työskentelyä mahdollisten muiden asunto-osakeyhtiöiden kanssa.

TAULUKKO 1 – Haastateltavien perustiedot

	ammattinimike	kokemus vuosissa	As Oy:n määrä asiakassalkusta
A	HT	25	yli puolet
B	KHT	14	muutama
C	HT	8	yli puolet
D	KHT	29	muutama
E	KHT	11	muutama
F	HT	13	alle puolet
G	HT	20	yli puolet
H	KHT	yli 30	yli puolet

Kuten taulukosta voidaan todeta, jokainen kahdeksasta haastateltavasta on auktorisoitu tilintarkastaja. Puolet heistä ovat HT-tutkinnon suorittaneita ja puolella on KHT-tutkinto. Kaikki haastateltavat kertoivat, että he ovat tehneet asunto-osakeyhtiön tarkastuksia uran alkuajoilta lähtien, eli jo assistenttina ennen ammatillista auktorisointia. Osa haastateltavista on uran edetessä keskittänyt osaamista enemmän muiden yhtiöihin, kuten osakeyhtiöiden tarkastamiseen. Puolella haastateltavista on tällä hetkellä asunto-osakeyhtiöitä yli puolet heidän omasta asiakassalkustansa. Kaikilla haastateltavilla oli kokemusta sekä osakeyhtiöiden että asunto-osakeyhtiöiden tarkastamisesta yhtä paljon, tilintarkastusuran alkuajoista lähtien. Lisäksi osa haastateltavista kertoi tarkastuskokemuksia säätiöistä, yhdistyksistä, kommandiittiyhtiöistä sekä osuuskunnista. Haastatteluiden kysymykset keskittyivät tästä huolimatta vain asunto-osakeyhtiöiden ja osakeyhtiöiden vertailuun. Kuusi haastateltavista kertoi olleensa joko tällä hetkellä tai aikaisemmin asunto-osakeyhtiöiden hallituksessa mukana, ja sitä kautta nähneen, niin hallitustyöskentelyä ja päätösprosesseja, kuin toimintaan liittyviä riskejä, myös osakkaan ja hallituksen jäsenen näkökulmista. Seuraavissa kappaleissa esiintyvän analyysin yhteydessä esitetyissä tekstikatkelmissa voi olla lisättyä sulkumerkeillä sanoja, joiden tarkoituksena on helpottaa haastattelukatkelman sanoman ymmärtämistä lukijalle.

5.1.2 Tilintarkastusriskin käsite

Tutkielman tärkein käsite on tilintarkastusriski. Tilintarkastusriskille ei ole käsitteenä yhtä samaa ja oikeaa määritelmää ja tämä näkyi myös haastateltavien vastauksissa. Pyysimme haastateltavia määrittelemään tilintarkastusriskin omin sanoin. Monen vastauksessa ilmeni esille seikka, että tilintarkastajalta jää jotain

olennaista huomaamatta tai tarkastamatta, ja seurauksena tästä antaisi hän vääränä lausuntona puhtaan tilintarkastuskertomuksen.

C: "Tilintarkastusriski on riski siitä, että minä havaitseen tilintarkastajana virheet ja näen, kuinka iso on riski siitä, löydänkö minä tai löytääkö meidän tiimimme sieltä ne virheellisyydet. Ehkä käytännöntasolla se riski minulle on sitä asiakkaan tuntemista. Tunnenko minä sen asiakkaan, onko se luotettava tai onko siellä mahdollisesti jotain muuta."

D: "Vapaasti sanottuna se on riski siitä, että tilinpäätöksessä on sellainen virhe, jolla on merkitystä tilinpäätöksen käyttäjän päätöksiin. Tai sitten hallinnossa on sellainen virhe, joka aiheuttaa jonkinlaisen korvausvelvollisuuden tai on lainvastainen toimi yhteisöläinsäädännön tai muun lainsäädännön osalta."

Kuten edellä olevista sitaateista voi havaita, haastateltavat painottivat vastauksissaan kuitenkin osittain eri asioita. Kuten monet muutkin vastaajat, C korosti riskien osatekijöistä tilintarkastajan havaitsemisriskiä. D:n määritelmässä keskiössä oli taas tilinpäätös ja sen kelvollisuus sen käyttäjille, sekä hallinnon työskentelystä koituvat mahdolliset virheet. Haastateltava E pohti asiaa käytäntöön pohjaten niin, että kaikkiin tarkastuksiin lähdetään yleisesti samalla kaavalla, jolloin erilaiset riskien muodot otetaan huomioon jokaisessa tapauksessa väistämättä.

E: "Kaikissa siis mietitään kontrolliympäristö sekä asiakkaan kontrollit ja tilinpäätöksessä olevat riskit ja näiden perusteella muodostetaan käsitys, minkälainen on kokonaisriski tilinpäätöksessä."

Vaikka näkökulmat ja vastausten pääpointit erosivatkin toisistaan, pysyy perimmäinen idea samana. Tilintarkastusriski koostuu haastateltavien mukaan useammasta eri osa-alueesta, joskin tilintarkastajan näkökulmasta hänen oma työskentelynsä, havainnointi sekä tarkastustoimenpiteet toimivat suurimmassa roolissa tarkastuksessa olevan olennaisen virheen tai puutteen löytymiseen.

5.1.3 Audit Risk -malli ja sen piirteet omassa työskentelyssä

Audit Risk -mallin eli tilintarkastusriskimallin ja sen osatekijöiden tuntemus vaihtelivat haastateltavien kesken. Osa kertoi, että nimi on tuttu, mutta sen enempää he eivät osanneet kuvailla mallin piirteitä. Osa mainitsi käyneensä riskimallia läpi samalla, kun oli tutustunut etukäteen lähetettyyn kysymyslistaan. Toiset puolestaan kertoivat, että malli on hyvinkin tuttu ja omissa tarkastuksissa käytettävät ohjelmistot ja tarkastustyökalut perustuivat kyseiselle mallille. Mallin osatekijät toimintariski, kontrolliriski ja havaitsemisriski olivat usealle käsitteinä tuttuja, mutta malli itsessään ei tästä huolimatta ollut kaikkien tunnistettavissa. Esimerkiksi E totesi, että sinällään malli ei ole hänelle tuttu, mutta jonkinlainen käsitys mallista voisi olla, koska sen osatekijät ovat tarkastussuunnitelmassa mukana. Haastattelujen mukaan asunto-osakeyhtiötarkastukset perustuvatkin monella haastateltavalla työpaperipohjaan, joissa riskien osa-alueita on huomioitu jo valmiiksi. D mainitsi, että hänellä käytössään oleva monikymmenkohtainen tarkastusohjelma pitää sisällään kaikki tyypillisimmät virheiden

paikat jo itsessään. Puolestaan G pohti kysymyksen kohdalla myös raportoinnin tärkeyttä havaitsemisriskin osana.

G: "Meidän tarkastus on riskilähtöistä, eli mietitään mikä siellä taloyhtiöissä aiheuttaa riskiä. Mihin tarkastusta suunnataan sen mukaan, että saataisiin riskit katettua sillä tarkastuksella. Saataisiin kohdistettua se oikeisiin asioihin. Silloinhan me pystytään tekemään tarkastustyö tehokkaasti, kun kohdistetaan tarkastus riskisimpiin asioihin. Ja sitten se, että osataan myös raportoida sen mukaan, eli mitään ei myöskään unohdu raportoinnista. Voihan se olla niin että, havaitaan mutta ei sitten muisteta raportoida. Ongelmiahan voi olla niin havaitsemisessa kuin raportoinnissa."

Raportoinnin merkityksen G kertoi liittyvän tilanteisiin, kun tarkastusta tekee useampi henkilö tai esimerkiksi assistentti päävastuulliselle, jolloin kaikki havainnot eivät tule välttämättä dokumentoitua. Tämän seurauksena haastateltavan mukaan puutteellinen raportointi on yksi tarkastuksen riskitekijä.

Tilintarkastusriskimallin kaavan prosenttiosuuksia ei kukaan haastateltavista hyödyntänyt mallin mukaisesti. Prosentit ja riskimallin kaavamainen rakenne katsottiin teoreettiseksi ja monet haastateltavat ilmaisivat, ettei prosenttilukujen koettu helpottavan tarkastusta tai sen suunnittelua millään tavalla. Haastateltavien kokemukset tukevat Rittenbergin ja kollegoiden (2008, 102-104) näkemystä siitä, miten riskien määrittely ja arviointi on kvantitatiivisesti vaikeaa. Tätä voi selittää siten, että numerot eivät sinällään anna vielä tietoa siitä, kuinka riskillisestä tai riskittömästä tarkastuksesta on kyse, eikä neljälle komponentille annetut prosentuaaliset arvot kerro yksittäisten tarkastuksen sisällä olevien kohtien tärkeydestä. Haastateltavat F ja C pohtivat prosenttiosuuksia seuraavasti.

F: "Sanotaanko, että kyllä tämä ajatuksentasolla on jossain määrin kelpo idea, mutta en noista prosenttiosuuksista osaa sanoa, kun omaa työtä ajattelen, niin lähtökohtaisesti en lähde tollaiseen, että arvioisin jotain prosentteja, että jollain todennäköisyydellä olisi jokin virhe jossain. Mutta ymmärrän tämän idean siinä taustalla jossain määrin."

C: "Mä ymmärrän tuon pointin, mikä tossa on, mutta henkilökohtaisesti esimerkiksi en mä laske tällä lailla."

Useat muutkin ilmaisivat asian samantapaisesti. Toisaalta, vaikka eri komponenttien prosenttiosuuksia ei ole laskettu, riskimallin perusajatus näyttäisi olevan havaittavissa monien haastateltavien suorittamissa tarkastuksissa. Haastateltavat pienensivät omaa havaitsemisriskiä keskittämällä tarkastusta epäilyttävämpiin eriin tai kohtiin, joissa haastateltavat arvelivat jo valmiiksi olevan virheitä tai potentiaalisia virheiden mahdollisuuksia. C kertoi esimerkiksi laskujen hyväksynnän olevan yksi tämän kaltainen mahdollinen kohde. Täten vastauksista voisi muodostaa käsityksen, että mikäli tilintarkastaja tietää tai epäilee jotakin, hän käyttää siihen enemmän aikaa ja resursseja tarkastuksessa. Tämä ajatusmalli havaitsemisriskin ja havainnoinnin suhteuttamisesta ennakoitujen yhteisön riskien suhteen on myös tilintarkastusriskimallin perusajatus. B sanoitti samaa asiaa.

B: "Jos sieltä tunnistaa, että kyseiseen asiakkaaseen ja tilinpäätökseen liittyy paljon olennaisen virheen erää, se johtaa siihen, että tehdään enemmän tarkastusta ja

tarkastustoimenpiteitä kyseisiin kohtiin. Ei pelkää haastatteluja ja analyttistä tarkastusta, vaan aineistoa käydään enemmän läpi ja kartoitetaan, onko esimerkiksi sisäisiä kontrolleja olemassa yhtiössä ja toimivatko ne.”

Kontrolliympäristöön ja sen havainnointiin sisältyy sisäisten kontrollien lisäksi myös käsitys isännöitsijästä sekä kirjanpidosta. G kertoi, että kirjanpidon tasossa eroja on jo havaittavissa esimerkiksi siinä, onko kirjanpito hoidettu kokonaan Excelissä vai ”kunnollisessa järjestelmässä”. Isännöitsijän tason arvioinnilla on puolestaan merkitystä siihen, kuinka korkeaksi kontrolliriski arvioidaan olevan. G nosti esille myös tämän seikan jo tässä vaiheessa haastattelua.

G: ”Jos meillä on esimerkiksi asukasisännöitsijä, niin kyllähän se riski heti nousee, koska ei me tunneta sen toimintatapaa samalla tavalla. Kun taas jos meillä on isännöintitoimisto, josta tulee esimerkiksi kymmenen tarkastusta ja me ollaan tehty heidän kanssa yhteistyötä vuosikausia, tai sitten meillä on talo, jossa joku itse tekee kirjanpidon, niin kyllähän siinä on aika isoja eroja. Tällaisia asioita me mietitään, kun me mietitään riskiä.”

Tilintarkastusriskimalli koettiin hyvänä ajatusmallina, mutta sen varsinaista käyttämistä tarkastuksen apuna ei pidetty hyödyllisenä. Moni haastateltava totesi, että tilintarkastusriskimallin komponenttien sisään sisältyy miltei kaikki asunto-osakeyhtiöiden riskitekijät, ainakin jollain tavalla. Riskien määrittely ei kuitenkaan välttämättä tapahdu riskimallin kautta. Esimerkiksi G mainitsi, että liittyy riskin ennemmin olennaisuuteen kuin riskimalliin. Haastateltavien mukaan olennaisuuden käsite on asunto-osakeyhtiöissä moninaisempi kuin osakeyhtiöissä ja täten haastavampi määrittellä. Olennaisuuden käsitteen yhteydessä tuotiin esille yhdenvertaisuuden huomioiminen tarkastustoimenpiteiden yhteydessä, jotta varmistutaan, ettei osakkaiden yhdenvertainen kohtelu vaarannu. Tällöin olennaisuus liittyy ainakin niihin eriin, jotka yksittäinen osakas maksaa, riippumatta kyseisen summan euromääräisestä suuruudesta.

G: ”Haluan ainakin huomioida, mistä oikeasti aiheutuu haittaa. Ja mun mielestä taloyhtiötarkastuksessa se yhdenvertaisuuden tarkastus on kaikki kaikessa, ja sen takia mä katson niitä erii, mitkä lähtevät sieltä osakkaan lompakosta. Tai siis katon mä kaikkea muutakin, mutta niihin mä kiinnitän huomioita hyvin tarkasti, ja mulle on ihan sama mitä se riski tuolla nyt näyttää tai olennaisuus. Vaikka joku lainaosuusuritus jäisi epäolennaiseksi, niin kyllä se tarkastetaan silti.”

5.2 Tilintarkastusriski asunto-osakeyhtiöissä

5.2.1 Asunto-osakeyhtiöiden erityispiirteet

Asunto-osakeyhtiöt eroavat paikoittain muista yhtiömuodoista toimintansa, tavoitteidensa sekä omistusrakenteensa vuoksi. Nämä erot voivat johtaa myös erilaisiin riskeihin ja riskitekijöihin, joita ei muissa yhtiömuodoissa ole tai jotka ovat muissa yhtiömuodoissa riskittömämpiä. Haastateltavat luettelivat merkittävimpiä seikkoja, jotka erottavat asunto-osakeyhtiöt muista yhtiömuodoista. Kysymyksen asettelussa mainittiin, että eroja voi havainnoida esimerkiksi

osakeyhtiön riskeihin verraten. Alle olevaan taulukkoon (Taulukko 2) on kerätty ne tekijät, joita haastateltavat pitivät merkittävimpinä eroavaisuuksina yhtiömuotojen välillä. Joidenkin isompien kohtien alle on eritelty samaan kohtaan kuuluvia alakohtia, jos haastateltavat ovat täsmentäneet vastauksiansa. Taulukon oikeassa reunassa näkyvä numero havainnollistaa, kuinka moni kahdeksasta haastateltavasti nosti kyseisen tekijän esille merkittävänä eroavaisuutena yhtiömuotojen välillä. Yksittäisiä tekijöitä tarkastellaan syvemmin taulukon alapuolella.

TAULUKKO 2 - Asunto-osakeyhtiöiden erityispiirteet haastateltavien mukaan

Miten asunto-osakeyhtiöt eroavat muista yhtiömuodoista riskin näkökulmasta?		
Liikevaihto muodostuu vastikkeista		5
	Vastikerahoituslaskelma	1
	Asunto-osakeyhtiön tarkoitus ei ole tehdä tulosta	1
Hajaantunut omistusrakenne		4
	Osakkaiden yhdenvertainen kohtelu	4
	Osakkaiden tietämättömyys yhtiön toiminnasta	1
Hallinnon tarkastus		3
	Hallituksen jäsenet usein maallikoita	2
Isännöitsijä		4
Isot korjaushankkeet		2
	Lainaosuudet	3

Suurin osa haastateltavista toi merkittävimpanä erona esille asunto-osakeyhtiön vastikkeet. Vastikepuoli muodostaa pitkälti asunto-osakeyhtiön koko tulopuolen ja se on verrattavissa tavanomaisen osakeyhtiön liikevaihtoon. Vastikkeiden lisäksi voi asunto-osakeyhtiöillä olla esimerkiksi vesimaksuja, sähkömaksuja sekä vuokratuloja liiketiloista tai parkkipaikoista. Käyttökorvauksien keräämisestä huolimatta, hoito- ja rahoitusvastikkeet kattavat suurimman osan yhtiön tuotoista ja ovat täten tilintarkastuksen kannalta olennainen tarkastettava erä.

A: "Se ero perinteiseen osakeyhtiöön on, että liikevaihdon pystyy aika lailla täydellisesti tarkastamaan vastikkeiden kautta. Tietysti sitten on käyttökorvauksia ja

vesimaksuja, mitä ei ole suoraan täsmäytettävissä laskurilla. Sitten kun osakkailla on henkilökohtainen varallisuus kiinni yhtiössä, se tuottaa tietty vastuuta asiaan.”

Vastikkeiden lisäksi toinen merkittävä eroavaisuus on asunto-osakeyhtiön omistusrakenne.

A: ”Hajaantunut omistus. Pienissä osakeyhtiöissä monesti on vain harvoja omistajia, kun taas as oy puolella on kymmeniä tai toista sataa osakasta.”

C: ”Asunto-osakeyhtiöissä kun miettii, niin siellä on lähtökohtaisesti laaja omistajuus, siellä on paljon omistajia. Ja ehkä merkittävimpanä lähtökohtana on asunto-osakeyhtiölain osakkaiden yhdenvertainen kohtelu ja siitä varmistuminen, on se mikä poikkeaa hyvin monesti.”

Myös haastateltava F kertoi C:n tavoin hajanaisen omistuksen aiheuttavan sen, että asuntoyhtiöissä korostuu yhdenvertaisuuden tarkastus. C täsmäsi, että yhtiöomistuksia voi kuitenkin olla monenlaisia. On olemassa useampi omisteisia osakeyhtiöitä sekä vaihtoehtoisesti asunto-osakeyhtiöitä, joissa on vain yksi tai muutama omistaja. Koska suurin osa haastateltavista tilintarkastajista ei työskennellyt Big4-yhteisöissä, tilintarkastajien näkemyksissä on nähtävissä pääosin asunto-osakeyhtiöiden ja pk-yhtiöiden vertailua. Lähtökohtaisesti asuntoyhtiöiden omistusrakenne kuitenkin näyttäisi eroavan osakeyhtiöihin tai muihin yhtiömuotoihin verrattuna. Eroavaisuus näkyy myös siinä, että asunto-osakeyhtiön osakkaat eivät välttämättä ole perillä yhtiön toiminnasta samalla tavalla, kuin esimerkiksi osakeyhtiön osakkaat.

F: ”Kuitenkin ehkä osakeyhtiöissä, jos olet omistaja, niin tiedät varmaan edes jotain siitä toiminnasta, mutta en tiedä monetko asunto-osakkeenomistajat tietävät hirveästi asunto-osakeyhtiölaista tai tällaisista asioista, ei välttämättä hirveän moni.”

Eroja liittyy näiden lisäksi myös isännöinnin olemassaoloon, hallinnon tarkastuksen tärkeyteen sekä isoihin korjaushankkeisiin ja niiden tarkastamiseen. Näitä kolmea käsitellään tarkemmin seuraavassa kappaleessa, jossa keskitytään yllä mainittujen seikkojen riskillisyyteen ja riskitekijöihin.

5.2.2 Asunto-osakeyhtiön erityispiirteiden riskillisuus

Asuntoyhtiön erityispiirteiksi haastateltavat nostivat esiin isännöinnin merkityksen sekä hallinnon tarkastuksen ja isojen urakoiden läpikäymisen. Lähtökohtaisesti haastateltavien mukaan edellä mainittuihin erityispiirteisiin sisältyy riskejä, joita tilintarkastajan täytyy tarkastuksessaan huomioida. Asunto-osakeyhtiön nimiin nostetaan usein lainaa suurten urakoiden rahoittamiseksi, jolloin osakkailla on rahoitusvastikkeellisissa lainoissa mahdollisuus päättää, haluavatko he suorittaa lainaosuutensa kertamaksuna vai rahoitusvastikkeiden muodossa kuukausittain. Tilintarkastajan suorittaessa tarkastusta on haastateltavien mukaan olennaista varmistua siitä, että yhtiön lainaosuudet ja vastikkeet on laskettu ja peritty oikein. Moni haastateltavista turvautuikin kehittämiinsä laskentatyökaluihin. He kertoivat, että laskevat usein vastikkeet omille työpapereilleen yhtiöjärjestyksen ja yhtiökokousten päätösten mukaisesti, jonka jälkeen he vertaavat saatuja lukuja

asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa ja tilinpäätöksessä esitettyihin lukuihin. Uudelleenlaskennan tarkoituksena on varmistua osakkaiden yhdenvertaisuuden säilymisestä.

Haastateltava G mainitsee vastikerahoituslaskelman ongelmallisuuden kirjanpidon näkökulmasta. Tilintarkastajan mukaan asunto-osakeyhtiön kirjanpitäjältä vaaditaan kyseisen yhtiömuodon erityisosaamista, jota kaikilla kirjanpitäjillä ei automaattisesti ole. Haastateltava oli henkilökohtaisesti törmännyt asunto-osakeyhtiöissä tilanteisiin, joissa osakkaan tuntemaa tai yrittäjätaustaisen hallituksen jäsenen kirjanpitäjää oli pyydetty tekemään asunto-osakeyhtiön kirjanpitoa kustannussäästöjä ajatellen. Ongelmaksi oli muodostunut vastikerahoituslaskelman monimutkaisuus ja sen erityispiirteiden ymmärtäminen.

G: " --. Sitten säästetään 300 euroa ja lopputulos on katastrofi, kun osakeyhtiöiden kirjanpitäjät eivät kehtaa sanoa asiakkaille, että eivät osaa tehdä taloyhtiötä. Vaikka se vaikuttaa helpolta ja pieneltä, niin sitten siellä on järjettömän vaikea yhtiöjärjestys, erityisvastikkeita, putkiremonttia ja ties mitä. Se vastikerahoituslaskelma ja sen ymmärtäminen, että sillä seurataan osakkaiden yhdenvertaisuutta, että jos joku katetaan pääomavastikkeella, niin nimenomaan että oikeat henkilöt maksavat sitä. Jos joku on maksanut lainaosuuden pois, niin ne kulut eivät saa enää valua sellaisen henkilön maksettavaksi. Että ne jäävät myös lasketaan oikein."

G:n kokemus asunto-osakeyhtiöiden kirjanpidosta viittaa siihen, kuinka asunto-osakeyhtiöiden kirjanpito sisältää todellisuudessa myös tilintarkastuksen kannalta olennaisia erityispiirteitä, joita ei muissa yhtiöissä ole. Pieniltä vaikuttavien virheiden vaikutuksesta osakkaiden yhdenvertainen kohtelu voi vastikkeiden virheellisyyksien johdosta vaarantua. Myös H kommentoi lainaosuuslaskelmaa ja sen moninaisuutta sekä riskitekijöitä.

H: "Ja että velallisen osakaan nimi tai osakkaiden numerot poistuvat sieltä lainalaskelmasta, jotta tulee aina oikea summa siitä, ketkä on vastuullisia jäljellä olevasta lainasta. Nämä ovat mun mielestä ne suurimmat riskit. Ja sitten tietysti se, kun hoito- ja rahoitusvastikkeita kerätään, että se peruste on oikein. Se voi olla neliö tai sitten osakeperusteinen. Että ne tulevat tsekattua. (Haastattelija: Eli että peritään yhtiöjärjestyksen mukaisesti?) Kyllä."

Yhtiöjärjestyksen mukaisesti perimisestä tekee huomion myös haastateltava G, joka toteaa, että haasteet vastikkeiden perinnässä liittyvät siihen, miten yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä vastikkeiden perintä monella eri tavalla. Pääsääntöisesti vastikkeiden tarkastamisessa on tärkeintä se, että ne peritään yhtiöjärjestyksen ja yhtiökokouksen mukaisesti. G nostaa kuitenkin esille myös, kuinka kaikki yhtiöjärjestykset eivät ole yksiselitteisesti ymmärrettävissä. Tämä tuottaa väistämättä myös tulkinnallisia lisähaasteita tilintarkastajalle.

Haastateltavien tilintarkastajien mukaan, hallinnon tarkastus on merkittävä tekijä asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksessa. Haastatteluissa ilmeni, kuinka asunto-osakeyhtiössä hallituksen muodostaminen ei ole aina yksinkertaista. Tilintarkastajien omien kokemusten mukaan, osa hallitusjäsenistä voi olla yhtiön asioihin paljon perehtyneitä ja hallituspaikasta hyvinkin kiinnostuneita, mutta jotkut hallitukset voivat muodostua puolipakotetusti. C:n mukaan tarkastuksen riskillisyyttä lisää se, että hallituksen jäsenet ovat lähtökohtaisesti maallikoita

eikä alan ammattilaisia, jolloin heiltä ei välttämättä löydy hallinnon asioiden tai asunto-osakeyhtiölain riittävää osaamista. Maallikkojäsenien riskit on tunnistettu myös Vahteran (2017, 139–140) tutkimuksessa, jossa todettiin, kuinka maallikkojäsenien vähäinen hallitusosaaminen lisää tilintarkastuksen merkitystä lailisuusvalvonnan ja isännöitsijän tilintekovelvollisuuden valvomisen näkökulmasta (tutkimuksessa Kihn ym., 2023). Myös D korosti hallinnon tarkastuksen merkitystä. Vastauksessa painotetaan erityisesti hallinnon päätösten lainmukaisuutta, mikä korostuu entisestään, jos hallituksen jäseniltä puuttuu tarvittava osaaminen päätöksenteossa.

D: "Asuntoyhtiöissä ehkä korostetusti painottuu hallinnon tarkastus. Riippuu toki vähän asunto-osakeyhtiön koosta. Mutta se on yksi niistä asioista, joka usein aiheuttaa närää asuntoyhtiöissä. Siellä on osakkaiden erimielisyyttä ja tyytymättömyyttä, jolloin pitää tarkastaa se, että ne päätökset mitä siellä on tehty, ovat lainmukaisia ja pöytäkirjat pidetty ja allekirjoitettu. Tänä päivänä on näitä etäkokouksia ja sähköisiä allekirjoitusjärjestelyjä, joita kaikki isoimmat isännöitsijätoimistot käyttävät toiminnassaan. Se on ehdottomasti tarkastettava asia, että se yhtiökokouspöytäkirja on sihteerin ja puheenjohtajan allekirjoittama ja siellä on pyöräkirjan tarkastajien nimet."

Pöytäkirjaseikoista huolehtimisen hoitaa usein isännöitsijä, joka on hallituksen kokouksissa mukana ja jolla on alan koulutusta sekä osaamista. Haastateltavista puolet nostivat isännöinnin yhdeksi asunto-osakeyhtiön erityispiirteeksi. Tähän kohdistuvat riskit näkyvät nimenomaan isännöitsijän valta-asemassa silloin, kun hallituksen osaaminen on välttävää. Ongelmia haastateltavien mukaan syntyy myös, jos isännöitsijän osaaminen ei ole tarvitulla tasolla.

B: "Tietysti paljon on merkitystä myös isännöitsijällä, joka on suuressa roolissa. Että mikä on isännöitsijän osaaminen. Välillä on tullut vastaan sellaisia tilinpäätöksiä, joista huomaa, että isännöitsijän ammattitaito ei ole niin hyvä, niin kyllähän siellä on helpommin silloin virheitä näissä (vastike ja lainaosuus) asioissa."

Isännöitsijän vastuu on yleensä suuri ja hän on isossa roolissa asunto-osakeyhtiötä koskevassa päätöksenteossa. Isännöitsijälle voi syntyä myös liian suuri asema suhteessa muihin, jolloin tarvittavan osaamisen puuttumisen näkökulmasta voi riski niin virheellisyyksien kuin väärinkäytösten syntymiselle kasvaa. Kirjanpidon erityispiirteiden, maallikkohallituksen ja isännöitsijän merkityksen lisäksi haastateltavien mukaan isot korjaushankkeet ja niiden rahoitus tarkastetaan aina erillisesti asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksessa. Tähän sisältyy monia huomioon otettavia seikkoja, joita tilintarkastajat pohtivat haastatteluisaan. D nosti esille rahoituksen hankkimista koskevan päätöksenteon ja jälkilaskelmat, B toi esille vuorostaan rahoituslainoihin liittyvien vastuiden dokumentoinnin ja H yhdenvertaisuuden, sekä yhtiön ja osakkaiden välisen vastuunjaon.

D: "Jos asunto-osakeyhtiöissä on isompia korjauksia, niin niiden seuranta. Tai siinä vaiheessa, kun rakennusprojekti on valmis, niin pitää todeta, että tarpeelliset jälkilaskelmat on laadittu ja että hallitus on noudattanut niitä valtuuksia, mitä yhtiökokouksessa on annettu. Tavallisesti yhtiökokous päättää siitä lainannostovaltuudesta. Sen puitteissa hallituksen pitäisi toimia. Jos projekti menee tavattoman pitkäksi, niin silloin pitää järjestää ylimääräinen yhtiökokous ja hakea ne valtuudet siihen."

B: "Jos yhtiöllä on rahoituslainaa, niin onko niihin liittyvät vastuut ilmoitettu toimintakertomuksessa ja liitetiedoissa. Semmoinen yksittäinen asia vielä. Ja se on myös sellainen erityispiirre näissä asunto-osakeyhtiössä, mikä tulee tsekattavaksi, että onko ilmoitettu ne vastuut oikein."

H: "Jos tehdään vaikka jotain korjauksia, isompia remontteja, esimerkiksi kylppäriremontteja, niin siinä on tärkeää, että se koskee kaikkia. Eikä vain talon jotain osaa. Ja että kun korjataan, niin samalle tasolle. Ja jos ei ole sama taso, niin sitten se osakas maksaa sen, mitä hän haluaakaan jotain extraa."

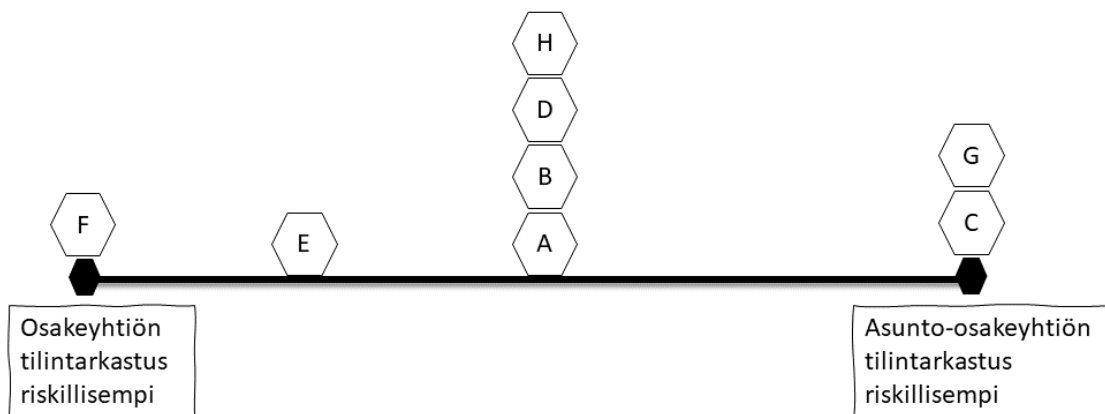
Haastateltavien mukaan asunto-osakeyhtiöiden hankkeiden tarkastukseen liittyy täten huomattava määrä erilaisia tarkastuksen kohteita, joka jo asiana itsessään lisää tilintarkastuksen havainnointiriskiä. Esimerkiksi lainaosuuksien tarkastukset ja pääomavastikkeiden määrittäminen korostuivat vastikkeiden sekä vastikerahoituslaskelman tarkastuksessa. Jokaisessa asunto-osakeyhtiön erityispiirteessä, eli vastikkeiden, laajan omistusrakenteen, hallinnon, isännöitsijän sekä mittavien korjaushankkeiden taustalle vaikuttaa jonkin asteisesti myös olennaisuus. Kuten tutkimuksen teoriassa on todettu, olennaisuutta ei kuitenkaan aina voida laskea euromääräisesti tai prosenttiosuuksittain, koska tilintarkastajan tulee varmistua myös muun muassa osakkaiden yhdenvertaisuudesta. Olennaisuuden käsitettä arvioidaan täten eri yhtiömuodoissa eri tavoin, asunto-osakeyhtiöissä osin yhtiömuodon erityispiirteiden kautta.

Kaikilla haastateltavilla tilintarkastajilla on kuitenkin myös laajempaa kokemusta tilintarkastuksen riskeistä, sillä osa heidän asiakkaistaan on osakeyhtiötä. Seuraavaksi haastatteluissa kysyttiin, kumpia tarkastuksia haastateltavat pääsääntöisesti pitivät riskialttiimpina: asunto-osakeyhtiöiden vai osakeyhtiöiden tarkastuksia. Kysymys pyrki suhteuttamaan asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastusriskiä ja selvittämään kumpi koetaan riskipitoisempänä.

5.2.3 Asunto-osakeyhtiö ja osakeyhtiö, kumpi on riskillisempi?

Luvun otsikon mukainen kysymys herätti haastateltavien keskuudessa monenlaisia vastauksia ja näkemyksiä. Puolet haastateltavista eivät osanneet sanoa, kumpaa yhtiömuotoa ja sen tarkastusta he pitivät lähtökohtaisesti riskillisempänä. Moni painotti, että riskillisuus riippuu yksittäisestä tarkastuksesta tai sen vaativuudesta, jonka vuoksi on vaikea todeta, kumpi yhtiömuodoista olisi toista riskillisempi tarkastaa. Haastateltavien vastaukset jakautuivat alla olevan taulukon mukaisesti. Oikeassa laidassa esiintyvät ne, jotka pitivät asunto-osakeyhtiöitä lähtökohtaisesti riskillisempinä ja vasemmassa laidassa puolestaan ne, jotka pitivät osakeyhtiöitä riskillisempinä.

KOKEMUS TILINTARKASTUSRISKISTÄ



Kuvio 7 Kokemus tilintarkastusriskistä

Osakeyhtiön riskillisyyttä perusteltiin esimerkiksi sen tilinpäätöseriin liittyvillä riskeillä, jotka ovat moninaisempia osakeyhtiöllä kuin asunto-osakeyhtiöllä. E pohti, että osakeyhtiöihin sisältyy laajempi skaala riskejä heidän harjoittamiensa liiketoimintojen takia. F perusteli arviotaan sillä, että ylipäätänsä liiketoimintaa harjoittavalla yhtiöllä on tilintarkastuksen näkökulmasta lähtökohtaisesti enemmän riskejä. D mainitsi, että esimerkiksi startup-yritykset, joilla ei ole vielä valmista tuotetta markkinoilla, ovat tilintarkastajan näkökulmasta hyvinkin riskisiä. Haastateltavan mukaan tämä johtui siitä, että kyseiset yritykset saattavat ajautua vaikeuksiin välittömästi rahoituksen päätyttyä. Toisin sanoen, perinteisimmissä ostomyyntiyhtiöissä riskit korreloivat voimakkaammin myytävän tuotteen kysynnän suhteen.

Kysymykseen liittyvä haaste johtui siitä seikasta, että sekä asunto-osakeyhtiöt että osakeyhtiöt ilmenevät hyvin erilaisina ja erikokoisina. Haastateltava A pohti asiaa riskittömyyden näkökulmasta.

A: "Tätä olen itsekin miettinyt, mutta vaikea laittaa järjestykseen. Molemmissa on niitä riskejä, mutta hyvin hoidettu taloyhtiö, jossa kaikki täsmää ja on hyvä kirjanpitäjä ja isännöitsijä, niin kyllä sen pystyy hyvin tarkastamaan, ettei siinä ole silloin kovin suurta riskiä. Sama pätee myös osakeyhtiöön, eli jos on yhden omistajan osakeyhtiö, selkeä toiminta ja näin, niin ei siinäkään kauhean suurta riskiä ole."

Asunto-osakeyhtiöiden korkeammalle riskille tuotiin näkemyksiä monesta eri näkökulmasta. Haastateltavien mukaan lainojen ja rahoitusvastikkeiden olemassaolo lisäsi tarkastuksen riskejä. Rahoitusvastikkeiden perinnässä tulee tarkastella, kuka on maksanut ja kuinka paljon, sekä onko lainaosuussuoritukset ja lainanlyhennykset tilitetty heti pankkiin lyhentämään lainaa. Käytännössä kyse on myös rahoitusvastikeylijäämän seurannasta ja sen varmistamisesta, ettei ylijäämä kasva liian suureksi. Jos rahoitusvastikkeen ylijäämä kasvaa suureksi, korkokustannukset ovat osakkaiden maksamaa lainalyhennystä suuremmat. Lisäksi liiallisella ylijäämällä on riski, että sillä tulee vahingossa rahoitetuksi asunto-osakeyhtiön juoksevia kuluja.

H: "Se riippuu vähän siitä, onko asunto-osakeyhtiöllä isot lainat. Silloin mä pidän sitä vaativana. Tavallisella osakeyhtiöllä laina menee ihan erilailta ja sitä ei tarvitse sillain erityisesti vahtia. Mutta tässä on, että kuka maksaa ja mitä, ja onko lainaosuussuoritukset tilitetty välittömästi pankkiin lainaa lyhentämään. Välillä osakeyhtiö on vaativampi ja niin kuin sanoin, niin isot taloyhtiöt joissa isoja saneerauksia tehty, niin silloin ne ovat vaativampia."

Asunto-osakeyhtiöiden riskillisyyttä perusteltiin myös isännöitsijän näkökulmasta. Haastateltavat pohtivat riskitekijöitä niin yksittäisten toimijoiden, kuin suurempien isännöitsijätoimistojen ammattilaisten näkökulmasta. D pohti kuinka suurissa toimistoissa yhdellä isännöitsijällä voi olla liikaa toimeksiantoja ja sitä kautta ajanpuutetta, jolloin asunto-osakeyhtiöiden hallinnon työhön käytettävä aika on rajallista. Toisaalta isännöitsijänä voi toimia yksittäinen toimija, tai esimerkiksi kyseisessä asunto-osakeyhtiössä asuva osakas tai asukas, joka tuo mukanaan toisenlaisia riskejä.

Isännöitsijään liittyvien riskien lisäksi asunto-osakeyhtiön omistusrakenne tuo yhdenvertaisuuteen liittyviä riskejä, joita ei välttämättä koeta yksittäisen omistajan hallinnoimissa yrityksissä. Haastateltava C kertoi, että vaikka asunto-osakeyhtiö ei kirjanpidollisesta näkökulmasta näyttäytyisi riskisenä, osakasnäkökulman vuoksi asuntoyhtiön tarkastukset ovat silti riskillisempiä.

C: "Jos mä mietin vaikka tällaista yhtiöitä, missä on yksi osakkeenomistaja, joku osakeyhtiö, niin se, että hänen oikeuksiaan loukattaisiin, olisi aika outoa. Verrattuna jos tulee tällainen asunto-osakeyhtiö, jossa on 50 osakasta. Niin siinä, että kaikkien etua ajetaan tasapuolisesti, niin sen osalta mä näen, että niissä on isompi riski. Vaikka siinä asuuta osakeyhtiöt ovat hyvin yksinkertaisia, jos miettii ihan kirjanpidollisesti, niin lähtökohtana ne ovat suhteellisen yksinkertaisia. Mutta ei nekään aina ole."

Myös haastateltava G:n mukaan, asunto-osakeyhtiöt ovat riskillisempiä ja hän kertoikin kokevansa, että asunto-osakeyhtiöistä saatetaan tehdä enemmän valituksia tilintarkastusvalvontaan. Lisäksi hän korosti, millainen merkitys on riskin näkökulmasta sille, että asunto-osakeyhtiöitä tarkastavat niin asunto-osakeyhtiöihin keskittyvät tilintarkastajat kuin myös tilintarkastajat, jotka tekevät asunto-osakeyhtiötarkastuksia muiden yhtiöiden tarkastusten ohella. Haastateltavan mukaan asunto-osakeyhtiöiden erityispiirteiden vuoksi vastaava käytäntö on ongelmallista, mikäli tilintarkastaja ei ymmärrä tarkastuksen luonnetta. Tilintarkastajan mukaan tällöin voi ilmetä riski siitä, että jokin asia voi jäädä huomauttamatta tai tarkastusprosessissa voi tulla virheitä.

G: "Havaitsemisriski kasvaa, jos ei ole sitä erityisosaamista. En minäkään halua säätiöitä tehdä, enkä ota yhtään tehtäväksi, kun en ole niihin keskittynyt. Riskit kasvavat, jos ei ole kokemusta ja osaamista tai ei ole sopivia henkilöitä, joilta kysyä. Koska ei kaikkea pidäkään osata, eli pitää osata ymmärtää milloin pitää kysyä."

5.2.4 Asiakkaan tunnistaminen ja tunteminen

Asiakkaan tunteminen on osa riskin määrittelyä ja tilintarkastajaa velvoittava toimenpide. Haastateltavilta kysyttiin aluksi, kuinka tärkeäksi he kokivat, että tilintarkastaja tuntee omat asiakkaansa. C:n ja E:n mukaan tilintarkastus lähtee liikkeelle siitä, että asiakas tulee tuntea, koska tilintarkastajalla on

asiakkaantunnistamisvelvoite. Asiakkaantunnistamisvelvoite liittyy rahanpesulaista tulevaan tilintarkastajan velvoitteeseen tuntea asiakas ja seurata tämän toimintaa (Laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä, 2017/444). Asiakkaan ja liiketoiminnan tunteminen koettiin tärkeäksi tekijäksi lähtökohtaisesti liiketoimintayhtiöissä, joissa myös asiakkaan tunteminen oli helpompaa.

D: "Tietenkin tällaisen liiketoimintapienyhtiön tarkastuksessa omistajan tunteminen on tärkeää, koska he usein pyörittävät sitä toimintaa. Sillä on silloin tietty arvo, että tunnet sen omistajan. Tarkastuksen kannalta, tietenkin on kaikkia check-listoja, mitä voi käyttää vaaran paikkojen arvioimiseen. Asuntoyhtiöissä mä en näe, että osakkaiden tunteminen on ehkä edes mahdollista."

Osakeyhtiöissä tunnistamisen ja tuntemisen taso kuitenkin myös vaihteli. Asiakkaiden tunnistamisen koettiin olevan yksinkertaista, mutta toiminnan ja yrittäjän parempi tunteminen rakentui vuosien työn aikana. Osaltaan kirjanpidon ja tilintarkastuksen sähköistymisen sekä etätyöskentelyn yhdistelmän koettiin vaikuttavan asiakkaan tuntemisen tasoon.

A: "Useimmiten tuntee paremmin yrittäjän, mutta ei kaikista osakeyhtiöistäkään tunne kuin kirjanpitäjän. Tää asunto-osakeyhtiö-homma on mennyt...ollut melko pitkäänkin anonyymia työtä, varsinkin kun aineisto on mennyt sähköiseen muotoon niin ei ole kontaktia. Aikaisemmin piti käydä mappeja hakemassa ja tavata isännöitsijätöimistössä paikan päällä, jollei lähetti tuonut niitä mappeja toimistolle. Kaikki menee niin etänä."

Haastateltava C vertaili asuntoyhtiön ja liiketoimintayhtiön tuntemisen tasoa puolestaan seuraavasti:

C: "Tilintarkastus lähtee siitä, että pitää tuntea asiakkaansa. Tässä korostuu ennen kaikkea isännöinti ja isännöitsijän ja kirjanpitäjän tunteminen. Jos taas mietitään osakeyhtiötä, niin siinä korostuu asiakkaan ja omistajien, hallituksen ja liiketoiminnan kokonaisuuden ymmärtäminen ja sitä kautta asiakkaan tunteminen. Kun taas näissä se enemmän korostuu ennemmin se vastuuhenkilöiden... tottakai osakeyhtiöissäkin on vastuuhenkilöitä, mutta tässä mä nostaisin sen isännöitsijän roolin tärkeäksi. Saatetaan siihen mennä vielä jossain vaiheessa, mutta se ohjaa sitä koko tarkastustakin, että tuntee sen isännöitsijän."

Asunto-osakeyhtiöiden tuntemisessa oli tilintarkastajan mukaan enemmän kyse isännöitsijän tuntemisesta ja osakkaiden tuntemista pidettiin jo asiakkaan tunnistamisen näkökulmasta hankalana. Tuntemisen haasteet liittyvät osakkaiden anonyymiuteen, vaikka asunto-osakeyhtiöiden tarkastuksessa tilintarkastajilla on tarvittaessa pääsy esimerkiksi reskontratietoihin, osakeluetteloon ja asukasluetteloon. Seuraavaksi haastateltavilta kysyttiin tarkennuksia osakkaiden, hallituksen ja isännöitsijän tuntemisen tasoon.

5.2.5 Osakkaiden, hallituksen ja isännöitsijän tunteminen

Haastateltavilta kysyttiin, kuinka hyvin he kokivat tuntevansa asunto-osakeyhtiöiden osakkaat, hallituksen ja isännöitsijän. Näiden kolmen tuntemisen taso erosi huomattavasti toisistaan. Osakkaiden tunteminen koettiin kaikkien vastajien kohdalla epäolennaiseksi ja osittain mahdottomaksi, usein vaihtuvien

osakkeenomistajien vuoksi. B:n mukaan tilintarkastuksen päätehtävänä on varmistaa osakkaiden tasapuolisen kohtelun toteutuminen, eikä osakkaiden tuntemisella ole konkreettista merkitystä tämän varmistamisessa.

B: "Joo kyllähän se niin on, että asunto-osakeyhtiöpuolella ei ainakaan oman kokemukseni mukaan tule yhtiön osakkaiden kanssa oltua suoraan tekemisissä. Toki se on siinä tarkastuksen taustalla tärkein se tilintarkastajan tehtävä valvoa osakkeenomistajien etua, ja että heitä tulee kohdeltua tasapuolisesti ja yhdenvertaisesti sen kautta, että nimenomaan ne vastikkeet peritään oikein ja lainaosuudet lasketaan oikein."

Koska osakkeenomistajien tuntemista ei nähty olennaisena, haastateltavilta kysyttiin, onko tästä haittaa tai riskiä, ettei tilintarkastaja tunne asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajia. E:n mukaan osakkeenomistajien taustoihin ei perehdytä erityisesti, jos kyseessä on suomalaisia yksityishenkilöitä, mutta hallituksen lähipiiritietoja tarkastetaan, jotta voidaan selvittää heidän toimintaansa muissa yhtiöissä. Lähipiiritapahtumien tarkastaminen ja yhtiön osakkaiden määrittely ei E:n mukaan ole yhtä merkittävässä asemassa asunto-osakeyhtiöiden riskin määrittelyssä mitä se osakeyhtiöillä voisi olla. Myöskään haastateltava G ei kokenut osakkeenomistajien määrittelyä olennaiseksi tekijäksi.

G: "Ei sillä ole mitään merkitystä. Parempi niin, kun me ei voida mitään tietoa asunto-osakeyhtiöissä osakkaille antaa, jossain esimerkiksi riitatapauksissa tai korjausasioissa. Niin eihän me voida antaa niille mitään tietoa, niin ei tarvitse heitä tunteakaan."

Haastateltava B toi esille, ettei osakkeenomistajien tuntemisella saavuteta hyötyjä tilintarkastuksen näkökulmasta.

B: "Täytyy myös sanoa, että osakkaistakaan suurin osa ei ymmärrä välttämättä sitä kirjanpitopuolta niin, että he olisivat relevantteja keskustelukumppaneita. Jos tulee havaintoja, että on loukattu osakkaan etua, niin silloin tämä raportoidaan tilintarkastuskertomuksessa ja sitä kautta osakkeiden omistajien tulisi osata poimia sieltä se asia."

Myöskään hallituksen tuntemista ei koettu olennaisena tekijänä tarkastuksen kannalta osakkeenomistajien tavoin. Haastateltava F kertoi käyneensä jonkin verran hallitusten kokouksissa ja ilmaisi tuntevansa tai tietävänsä joitakin hallituksen jäseniä. Yhtiöt olivat kuitenkin poikkeustapauksia ja perustui vuosikymmenen aikana tehtyyn tarkastustyöhön. G:n mukaan osakkeenomistajien tavoin hallituksen kokoonpanolla ei ole tarkastuksen kannalta merkitystä.

G: "Mutta että ketä henkilöitä, niin sillä ei ole merkitystä kyllä hallituksessakaan. Kyllä se sitten näkyy, jos siellä on vähän erikoisia tyyppejä, niitähän näkee aina välillä, mutta eihän sillä ole mun tarkastukseen nähden mitään merkitystä."

Hallinnon tarkastuksen näkökulmasta, hallituksen tuntemisella esitettiin olevan kuitenkin myös hyviä puolia. Hallitustyöskentelyn tasosta parhaiten haastateltavat muodostivat käsityksen hallituksen pöytäkirjojen muotoseikkojen ja päätöksentekoprosessin arvioinnin pohjalta.

D: "Hallituksen tunteminenkin voi olla hyvä, riippuu siitä, minkä kokoisia hankkeita siellä yhtiöissä on menossa. Jos on iso yhtiö ja isot korjaushankkeet, niin siinä ei riitä välttämättä pelkästään isännöitsijätoimiston aktiivisuus, vaan tarvitaan myös

hallituksen puheenjohtajan ja jäsenten aktiivisuutta ja työntekoa. Tottakai ammattisännöitsijät osaavat kilpailuttaa ja arvioida, mutta viimekädessä sen pitää olla yhtiön hallituksen päätös. Siinäkin voi hallituksella olla iso rooli, että osallistutaan niihin neuvotteluihin ja tuodaan yhtiön näkemykset neuvotteluun vahvemmin mukaan.”

Eniten haastattelijoiden vastaukset keskittyivät kuitenkin isännöitsijän tuntemisen tasoon. Vastauksissa ilmeni, ettei myöskään isännöitsijän tunteminen ole yksiselitteistä asunto-osakeyhtiöiden tarkastuksissa. Osittain tähänkin vaikutti tarkastuksien sähköistyminen ja tätä kautta tilintarkastajan ja isännöitsijän etäännyminen.

A: ”Perustapauksessa näistä ei tunne oikein ketään, että isännöitsijän tuntee lähinnä muutaman rivin sähköpostista, siihen se tuntemus monessa tapauksessa jää.”

F: ”Isännöitsijöistä tunnen huomattavasti enemmän, mutta en missään nimessä joka ikistä. Ja tunteminen on vähän väärä sana, eli mikä sitten on tuntemista. Että en mä naamalta tunnistaisi vaikka vastaan tulisi. Niistä on ihan muutamia, mitkä sitten tunnistaa oikeasti, eli ne kenen kanssa on ihan istuttu palavereissa tai jotain muuta.”

Isännöitsijän henkilökohtaisen tuntemisen sijaan F korosti, kuinka tätä tärkeämpää on isännöitsijätoimistojen toimintatapojen tunnistaminen ja sen kautta tarkastuksen riskitekijöiden määrittäminen. Toimintatapojen tunnistamisessa myös haastateltava H toi esille, kuinka tilintarkastusriskin arvioinnissa vaikuttaa isännöitsijän henkilökohtaisen osaamisen tunnistamisen.

F: ”Mutta sitten taas tunnistan isännöintitoimistojen toimintatapoja ja silläkin on merkitystä. Se toimintatyylin tunnistaminen, niin siitä on apua, koska siitä voi ehkä tietää mitä kyselee ja mihin kiinnittää huomiota.”

H: ”Kyllä se vaikuttaa, että minkälainen toimisto on ja isännöitsijä. Kuinka hyvin isännöitsijä itse osaa esimerkiksi kirjanpidon tuloslaskelman lukuja, ja jos siellä on jotain väärin, niin miten hän ymmärtää ne vai ohjaako suoraan jollekin kirjanpitäjälle.”

Kaikilta haastateltavilta kysyttiin, vaikuttaako isännöitsijän tuntemisen taso arvioon tilintarkastusriskeistä. Haastateltavien mukaan isännöitsijän tunteminen ja isännöitsijän toimintaperiaatteiden ymmärtäminen koettiin merkittävänä tekijänä riskien määrittelyssä. Haastateltava G:n mukaan osakkaiden, hallituksen ja isännöitsijän tunteminen vaikuttaa konkreettiseen tarkastukseen vain vähän, mutta tämä vaikuttaa siihen, ohjataanko tarkastustyö kokeneemmalle assistentille vai katsotaanko tarkastus itse. Haastateltava B:n mukaan tilinpäätöksen riskisyyden voi tietää olevan pienempi, jos tunnistaa aiemman kokemuksen pohjalta, että yhtiö tulee hyvästä isännöintitoimistosta, jossa isännöitsijöillä on kokemusta ja osaamista sekä toimiva kirjanpitopuoli. Myös haastateltava F ilmaisi, kuinka kokemus isännöinnistä vaikuttaa selvästi kokemukseen tilintarkastusriskistä.

F: ”Kyllä mä näin sanoisin, että jos on hyväksi havaittu ja on ammattimainen isännöintitoimisto, joka yleensä hoitaa asiat hyvin niin kyllä se pienentää riskiä selkeesti. Jos vertaa esimerkiksi, jos on pieni taloyhtiö, jossa hoidetaan kaikki itse, tehdään kirjanpito itse ja isännöinti itse, ja kukaan ei oikein ole ammattilainen siinä niin se on sitten vähän riskialttiimpi.”

Osittain kokemus yhdistyy myös tilintarkastajan pohjatyöhön isännöitsijätoimistojen toimintatapojen selvittämisestä, jonka perusteella on voitu todentaa tilintarkastusriskin olevan ainakin joltakin osin matalampi.

E: "Tietenkin jos on paljon asiakkaita niin sitten saatetaan käydä läpi heidän sisäisiä toimintatapoja, jos on jokin paikka mistä tulee paljon asiakkaita. Silloin voidaan varmistaa, että sieltä tulee järkevää tilinpäätösaineistoa tarkastukseen."

Isännöitsijän ja isännöitsijätoimiston tunteminen ei poista kuitenkaan tilintarkastusriskiä yksiselitteisesti, vaan se määrittelee enemmän, mihin asioihin kiinnitetään erityistä huomiota. A:n mukaan asunto-osakeyhtiöiden taustatekijöiden tunteminen on lopulta melko heikkoa.

A: "Tietysti jos tuntee entuudestaan ja tietää että on hyvin toiminut, voi luottaa enemmän, kun taas jos on uusi isännöitsijä tai varsinkin uusi kirjanpitäjä ja uusi isännöitsijätoimisto, sitten lähtee tyhjältä pöydältä. Siellä voi tulla mitä vaan vastaan tilinpäätöksissä. Lähtökohta kuitenkin on, ettei näistä sillä tavalla tunne oikein ketään."

5.2.6 Kontrollien tarkastus

Isännöitsijätoimistojen toimintatapojen tunnistamisen yhteydessä haastateltavilta kysyttiin, miten he tarkastavat kontroleja asunto-osakeyhtiöissä ja vaikuttaako isännöitsijän tai kirjanpitäjän taso arvioon kontrolliriskistä. Kysymyksellä on kartoitettu tilintarkastusriskimallissa olevan kontrolliriskin merkitystä asunto-osakeyhtiöiden näkökulmasta. Haastateltavien mukaan asunto-osakeyhtiöiden kontrollit eroavat isännöitsijätoimistojen välillä. Haastateltavat A ja F pohtivat asunto-osakeyhtiöiden kontrollien olemassaoloa seuraavasti.

A: "Toive olisi, että se joka vastaa kirjanpidosta niin ei pääsisi rahaliikenteeseen. Sitä ei pysty sanomaan, mitä siellä tapahtuu isännöitsijätoimiston päässä, mutta nämä on ihan perus(juttuja) eli vaarallisten työyhdistelmien estäminen olisi toivottavaa. Sen varmentaminen näillä keinoilla mitä tässä käytettävissä on, ei onnistu."

F: "Jos on taas isännöintitoimiston hoitama niin siellä on yleensä hajautettu että eri henkilö hoitaa kirjanpidon ja sitten isännöitsijä ehkä hyväksyy laskuja, harvemmin on se yksi henkilö joka sekä hoitaisi kirjanpitoa ja maksaa laskut ja hyväksyy ne ja tekee ihan kaiken. Että siinä mielessä siinä on tiettyjä kontroleja mitä pystyy tarkastamaan."

Vaaralliset työyhdistelmät on tunnistettu riskitekijäksi osakeyhtiöiden hallinnon tarkastusta käsittelevässä teoksessa, jonka mukaan tarkastuksessa tulisi tunnistaa mahdolliset vaaralliset työyhdistelmät, jotta tarkastustoimenpiteitä pystytään kohdentamaan oikein (Ruohonen, 2020, 304). Puolestaan asunto-osakeyhtiöiden hallinnon tarkastusta tutkineessa artikkelissa vaaralliset työyhdistelmät on tunnistettu merkittäväksi riskiksi, jos isännöitsijä hoitaa monia talouden tehtäviä ilman riittävää valvontaa (Kihn ym., 2023.)

Haastateltavista hieman yli puolet kertoivat tarkastavansa asunto-osakeyhtiöissä kontroleja säännöllisesti. Kontrollien tarkastaminen rajoittui lähinnä prosessien tarkastukseen, eikä kontroleja erikseen testattu asunto-osakeyhtiöissä. Haastateltavat, joiden mukaan kontroleja ei erikseen tarkasteta, perustelivat tätä asunto-osakeyhtiön aineistotarkastuslähtöisyydellä. Sähköisten lokitietojen

tarkastus oli erään haastateltavan kohdalla puolestaan melko kevyttä, koska tarkastuksessa käytetty työpaperipohja ei tätä painota. Haastateltava E kuvaili, kuinka kontrollien tarkastus pohjautuu kontrolliympäristön ja kontrolliriskin arvioimiseen. E:n vastauksessa, sekä jälkimmäisessä C:n näkemyksessä, on kontrolliriskin osalta selkeitä tilintarkastusriskimalliin viittavia piirteitä.

E: "Ei niitä sillä tavalla erikseen tarkasteta, että enemmän se on tilintarkastusevidenssiä, kontrollien läpikäynti on enemmän vain riskien määrittelyä, että kuvataan kuinka asiat menee ja oisko jossain riskejä tiettyssä alueessa. Ja täytyykö joitain suosituksia antaa, eli enemmän se on sitä että saadaan käsitystä ympäristöstä, mutta ei kontrolleja sinällään tarkasteta. Kyllä se enemmän on aineistotarkastusta asuntoyhtiöiden osalta."

Asunto-osakeyhtiöiden tarkastus koettiin olevan enemmän aineistotarkastuslähtöistä eli substanssitarkastusta. B:n mukaan kontrolleissa voidaan tarkastaa ostolaskujen hyväksyntämenettelyjä, mutta tarkastukset, joissa hän on mukana, keskittyvät enemmän laskelmien ja aineiston läpikäyntiin. Haastateltava C korosti tämän rinnalla kuitenkin kontrolliympäristön tuntemisen merkitystä aineistotarkastuksen ohella.

C: "Aineistotarkastushan meillä lähtökohtana on, mutta kyllä meidän pitää muodostaa käsitys niistä kontrolleista mitä siellä on. Nimenomaan se isännöitsijän tunteminen vaikuttaa siihen kontrolliriskiin. Jos meillä on tiedossa, että on tällainen isännöitsijä, joka ei huolehdi, esimerkiksi ei ole vastikeperinnät ajan tasalla tai saattaa olla ihan mitä sattuu siellä, niin kyllähän se vaikuttaa ja kasvattaa meidän silmissä kontrolliriskiä. Jonka takia me sitten tehdään enemmän tarkastustoimenpiteitä, jotta me pystytään pienentämään meidän tilintarkastusriskiä."

Kokonaisuudessaan käsitys kontrollien tarkastamisesta erosi haastateltavien välillä. Osa yhdisti kontrollien tarkastamisen isännöintitoimistojen työtapojen tarkastamiseen, kun taas toiset linkittivät kontrollit laajemmin asunto-osakeyhtiön toiminnan tarkastukseen. Muun muassa D luetteli asunto-osakeyhtiöiden kontrolleiksi laskujen hyväksynnän isännöitsijän ja puheenjohtajan toimesta, rahaliikenteeseen liittyvät kontrollit, maksettujen vastikkeiden, teoreettisten vastikkeiden ja vastikesaamisten tarkastamisen, sekä isojen urakoiden ja lainanottovaltuutuksien tarkastamisen. C puolestaan vastasi seuraavasti kysymykseen, miten kontrolleja tarkastetaan asunto-osakeyhtiöissä:

C: "Vastikkeiden perintä ja sen varmistaminen on yksi tärkeimmistä asioista, jota varmistetaan. Toinen asia on kulupuolelta, jos meillä on esimerkiksi tällainen isännöitsijä, johon sisältyy suurempi kontrolliriski, niin se ohjaa siihen, että me tarkastetaan sitä aineistoa enemmän kuin silloin, jos on isännöitsijä, jonka tiedämme, että hänellä yleisesti prosessit kunnossa jolloin siinä ei kontrolliriskiä niin isosti ole. Sanotaan näin, että kyllä me aina muodostetaan käsitys niistä kontrolleista, mutta ei me niitä yleisesti testata tässä asunto-osakeyhtiön tarkastuksessa, tai minä en ainakaan. Mutta vaikka me ei testata kontrolleja, niin ne ohjaavat sitä aineistotarkastusta kuitenkin."

Haastateltava G kertoi, ettei kontrollien taso käytännössä kuitenkaan vaikuta tarkastuksen laajuuteen. Hänen mukaansa, vaikka kontrollit olivat kuinka hyviä tahansa, tarkastus kattaa tästä huolimatta tietyt osa-alueet, esimerkiksi laskujen hyväksyntämerkintöjen tarkastuksen. Asunto-osakeyhtiön tarkastus painottuu

kontrolleista huolimatta enemmän aineistotarkastukseen, uudelleenlaskentaan ja erojen selvittelyyn.

G: ”No esimerkiksi laskujen hyväksymiskontrolleja, joka on helppo. Ja kyllä tarkastan sitä. Mutta aika paljon se tarkastus kyllä menee niin että oli siellä miten hyvät kontrolit tahansa niin kyllä me katsotaan joka tapauksessa tietyt asiat. Kyllä me katsotaan onko laskut hyväksytyt ja onko siellä hyväksymismerkintä.”

5.3 Tilintarkastusriskin arviointi, vähentäminen ja hallinta

5.3.1 Riskien kartoitus

Asunto-osakeyhtiöiden riskien kartoittamisen lähestymistavat vaihtelivat haastateltavien välillä huomattavasti ja keskeisessä roolissa oli isännöitsijäkokemuksen vaikutus riskien arvioimiseen. Joidenkin kohdalla korostui ajatuksen tasolla tapahtuva arviointi, kun taas toiset keskittyivät strukturoituihin menetelmiin, kuten tarkastussuunnitelmien ja alakohtaisten riskien kartoittamiseen. Haastateltavista A, B ja F kertoivat riskien kartoittamisen tapahtuvan pääosin ajatuksen tasolla, vaikka heilläkin tarkastuksen apuna olivat niin ISA standardeihin pohjautuvat tarkastustyökalut kuin muut tarkastusta ohjaavat työpaperipohjat. Haastateltavista loput kertoivat, että tarkastussuunnitelma ja riskien analysointi tehdään pääosin kirjallisesti, sillä työpaperipohjat velvoittavat tähän.

H: ”Periaatteessa kaikki riskit on aina olemassa. Ja mä sitten taklaan niitä tarkastamalla. Mulla on suunnitelma, missä on kaikki nämä asiat. Se on sellainen, joka pätee kaikenlaisiin asuntoyhtiöihin. Sitä mä olen sitten täydentänyt vuosien saatossa, kun on tullut uusia juttuja, niin olen niitä lisännyt siihen. Se pätee kyllä kaikkiin, ne ongelmat tai riskit on samanlaiset. Siellä mä oon määritellyt, mikä isännöitsijätoimisto on kyseessä ja onko hyvän tasoinen.”

Riskien arvioinnissa haastateltavilla korostui asiakkaan ensimmäisen tarkastuskerran merkitys, sillä vastausten perusteella, ensimmäinen tarkastuskerta ohjasi myös mahdollisia tulevia tarkastuksia. Riskien kartoitus kohdistui tilanteisiin, joissa isännöitsijä ja tämän toimintatavat olivat ennalta tuntemattomia. F:n mukaan riskiarviota voidaan konkreettisesti tehdä esimerkiksi keskustelemalla isännöitsijätoimiston kanssa, jotta pystytään muodostamaan kuva siitä, miten asiat toimivat. Myös D:n näkemyksen mukaan riskiarvio ylipäätään perustui isännöitsijän tason arvioon.

Samankaltaisen riskiarvion käyttäminen useissa asunto-osakeyhtiöissä perustui C:n mukaan siihen, että lähtökohtaisesti dokumentoinnissa on huomioitu, ettei yhtiöihin sisälly poikkeavan korkeaa riskiä. Tarkastushavaintojen kasautuminen ja alkuperäisen tarkastussuunnitelman mukauttaminen perustuivat lähinnä tilintarkastajan kokemukseen kyseisestä yhtiöstä. Vastausten perusteella isännöitsijän taustaan ja toimintatapoihin kiinnitetään erityistä huomiota riskien arvioinnissa. Yleisesti ottaen vastaajat painottivat kokemuksen merkitystä ja sitä,

kuinka aikaisempien vuosien tarkastushavainnot luovat usein pohjan myös tulevan tarkastussuunnitelman riskiarvioinnille.

5.3.2 Tilintarkastajan mahdollisuudet havaita väärinkäytöksiä ja virheellisyyksiä

Tilintarkastajan yksi tärkeimmistä tehtävistä on havaita tarkastuksiin sisältyvät olennaiset virheellisyydet ja väärinkäytökset. Haastateltavilta tiedusteltiin, millaisina he kokivat tilintarkastajan mahdollisuudet havaita virheellisyyksiä ja väärinkäytöksiä.

Haastateltava D kertoi lähestyvän olennaisen riskin havaitsemista analyttisesti, verratessaan tilikauden lukuja edellisen vuoden lukuihin sekä talousarvion lukuihin. Vertailuun perustuvaan analyysiin kuuluu haastateltavan mukaan havaittujen poikkeamien selvitys, mitä tilikaudella on tapahtunut ja mistä poikkeamat voisivat johtuvat. Talousarviovertailun tarkastamista haastateltava puolestaan painotti siksi, että talousarvio on yhtiökokouksen osakkaiden hyväksymä tulo- ja menoennuste, jonka tulisi olla ohjenuora sille, mitä yhtiössä pitäisi olla kyseisellä tilikaudella tapahtunut. Haastateltava C lähestyi olennaisen riskin havaitsemista olennaisuuden käsitteen kautta.

C: "Enhän mä voi sanoa missään nimessä, että mä satavarmasti pystyisin aina olemaan satavarma, ettei sieltä mitään virhettä tai väärinkäytöstä ole havaittu. Mun tehtävä on kuitenkin tarkastaa, että tilinpäätös on olennaisesti oikein. Ehkä tässä vaiheessa varsinakin, kun on tehnyt jo jonkun aikaa näitä asunto-osakeyhtiön tarkastuksia, niin kyllä niitä varmasti ohikin menee, mutta kyllä mä näen, että sellaiset poikkeavuudet pystytään ihan hyvin havaitsemaan. Siis vaikeetahan se on. Jos mietitään jo pelkästään budjettitasolla ja sitä ajankäytön näkökulmasta, niin eihän me pystytä eikä meidän tarkoitukseen ole käydä kaikkea läpi. Mutta kyllä minä aika isolla todennäköisyydellä uskallan sanoa, että kyllä me löydetään ne indikaattorit, mitkä viittaavat siihen, että siellä saattaisi olla väärinkäytöksiä tai olennaisia virheellisyyksiä. Aika varmasti sanoisin, että meidän tarkastustoimenpiteillä ja omilla tarkastustoimenpiteillä ne sieltä löydetään."

Jokainen haastateltava mainitsi jossain kohtaa myös, että virheellisyydet ja väärinkäytökset poikkeavat toisistaan, jonka takia näitä kahta tulisi tarkastella erikseen. Haastattelussa oli kysytty tilintarkastajien mahdollisuuksia havaita virheitä ja väärinkäytöksiä ikään kuin, joidenkin haastateltavien näkemyksen mukaan, yhdistäen nämä kaksi asiaa. Kysymyksen muotoilu perustui alun perin olennaisen virheen määritelmään, jossa virheen määritelmässä näitä kahta seikkaa ei ole eroteltu toisistaan, vaan tilinpäätöksen olennainen virhe voi muodostua niin inhimillisestä vahingosta kuin väärinkäytöksen takia. Haastateltavat kokivat kuitenkin mielekkäämmäksi pohtia tilintarkastajan havainnointikykyä erotellen virheet ja väärinkäytökset toisistaan.

G: "No niin, tässä on kaksi eri asiaa eli virheellisyydet ja väärinkäytökset. Virheellisyyksiä on erittäin hyvät mahdollisuudet havaita ja sanoisin, että hyvillä työkaluilla pystyy havaitsemaan todella hyvin, ainakin näin kuvittelen, niitä olennaisia virheellisyyksiä. Väärinkäytökset on ihan toinen asia. Se riippuu siitä, onko ne hyvin vai huonosti tehtyjä. Hyvin tehdyissä väärinkäytöksissä saa olla aika ihmeellinen tilintarkastaja, että se pystyy ne oikeasti havaitsemaan. Mutta vähänkään kehnommin tehdyt, niin ne kyllä pystyy havaitsemaan. Sanotaan näin, että kyllä, siis on nähty sellaisia

väärinkäytöksiä, että meillä harjoittelussa ollut ihminen on pystynyt havaitsemaan väärinkäytöksiä. Se ei välttämättä vaadi kovin paljoa, jos ne on tarpeeksi huonosti tehtyjä.”

Lähes jokainen haastateltava toi esille sen, kuinka väärinkäytöksiä on virheellisyyskiin verraten huomattavasti vaikeampaa havaita. Heidän mukaansa rutiinitarkastuksen toimenpiteet ovat jo itsessään sellaisia, joissa mahdolliset virheellisyudet usein huomataan. Virheellisyyskiä huomataan myös siksi, että usein virhe syntyy ammattitaidon puutteesta tai vahingossa, kun taas väärinkäytöksen taustalla voi olla ammattitaitoinen tekijä. Väärinkäytöksiä on vaikeampi havaita, koska ne ovat yleensä suunniteltuja ja niiden tekijä tietoinen tilintarkastajan tavoista, osaten peitellä teon siten, että se jää suurella todennäköisyydellä tilintarkastusprosessin ulkopuolelle.

Haastateltavat kertoivat, että kokemusvuosien myötä he ovat paremmin oppineet tunnistamaan tekijöitä ja tilanteita, joissa saattaa olla mahdollinen riski tilintarkastuksen näkökulmasta. Epäilyksiä virheen olemassaolosta herätti esimerkiksi tilanteet, joissa kysymyksiin ei ole saatu selkeitä vastauksia, kysymyksiin ei ole vastattu ollenkaan tai jos aineistosta ei löydy selkeitä lainaosuuskalkelmia, urakoiden taustalaskelmia tai allekirjoitettuja pöytäkirjoja. Erityistä varovaisuutta tilintarkastajat noudattivat tilanteissa, joissa kirjanpitoaineisto oli puutteellista tai toteutettu esimerkiksi Excel-ohjelmalla. Lisäksi osa haastateltavista kertoi huonoja kokemuksia osakasisännöitsijöistä ja näki tämän seikan potentiaalisena riskitekijänä.

5.3.3 Asunto-osakeyhtiöiden väärinkäytökset

Väärinkäytöksiä ilmeni haastateltavien mukaan satunnaisesti, mutta ei yhtä usein kuin virheellisyyskiä. Vain osa haastateltavista oli kohdannut asunto-osakeyhtiöissä väärinkäytöksiä. Haastateltava A toi ilmi, että tilintarkastajan on tärkeä tehdä aina tarkastustoimenpiteet dokumentoidusti ja niin kattavasti, että pystyy tarvittaessa perustelemaan tarkastustoimenpiteidensä riittävyyden myös kolmannelle osapuolelle.

A: ”Kyllä ne (tilintarkastajan mahdollisuudet havaita) kohtalaiset ovat, mutta jos on taitava peittelijä, niin kyllä taloyhtiöissäkin pystyy kaikenlaista tekemään ja niistä jää välillä kiinnikin. Eli ei sitä riskiä voi ikinä unohtaa, mutta sitten pitää vain tehdä ne toimenpiteet huolellisesti, ja jos siitä huolimatta jotain jää näkemättä, niin sitten pystyy perustelemaan miksi.”

Useimpien haastateltavien vastaukset väärinkäytöksistä kulminoituivat jälleen kerran isännöitsijään, ja siihen, kuinka hyvin tilintarkastaja tuntee tarkastettavan asunto-osakeyhtiön isännöinnin. H kertoi pohtivansa jo asiakkaan hyväksymisprosessissa, voisiko isännöitsijä olla sellainen, joka voisi huijata tai tehdä petoksia. Tätä on tietenkin välillä vaikea arvioida, varsinkin, jos ei tunne isännöitsijää hyvin. C kertoi, että usein tarkastukseen voi liittyä ”sellaista hantsia”, jota ei saa myöskään aliarvioida. Osa tilintarkastajista kertoi konkreettisia tapauksia, mitä asunto-osakeyhtiöissä oli tapahtunut. Haastateltava E kertoi, kuinka on kohdannut tapauksia, joissa isännöitsijä on saattanut tehdä yhtiölle laskuja, jotka eivät

ole perustuneet oikeaan työhön. Myös H kertoi, että asunto-osakeyhtiöissä on ollut tapauksia, joissa isännöitsijä on muuttanut virallisilta sähkö- tai vesilas-kuilta tilitiedot omiksi, jolloin osa laskuista on maksettu hänen omalle tililleen. Toisaalta työhön perustamattomia laskuja voi tehdä ulkopuolinen yritysikin, joten hallituksen jäsenten ajantasaisuus ja ymmärrys yhtiössä tapahtuvista korjauksista on sisäisen valvonnan näkökulmasta olennaista.

B: "Kulupuolella on se riski, että olisiko siellä sellaisia kuluja, siellä asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa, että isännöitsijä tekisi jotain väärinkäytöstä, ujuttaisi sinne omia tai jonkun toisen hoitamansa asunto-osakeyhtiön kuluja tahallaan tai vahingossa. Jos on pienistä summista kyse niin saattaisi mennäkin läpi, mutta kyllä minä näkisin, että tällaiset isommat keissit meidän siinä systemaattisessa tarkastustyössä ehkä nousisi."

Kirjanpitoon kuulumattomien menojen lisäksi, H kertoi esimerkiksi urakoiden kulujen tarkastuksen olevan tärkeää, koska niihin sisältyy paljon asioita, joissa väärinkäytöksiä on mahdollista tapahtua. Näitä ovat esimerkiksi urakkasopimukset tai lainasopimukset lähipiirinyhtiön tai hallituksen jäsenen yhtiön kanssa, joka voi vaikuttaa muun muassa urakan hinnoitteluun. Kulujen tarkastamisessa G havainnoi, että pienillä summilla tehtyjä väärinkäytöksiä on vaikeampi ja joskus jopa mahdotonta havaita.

G: "Kyl mä tottakai otan huomioon sen, että jos isännöintitoimistossa on yksi henkilö, joka laskuttaa yhtiöitä, hoitaa maksut ja hoitaa kirjanpidon niin tottakai se väärinkäytösriski on isompi, että kyllä mä nyt sen havaitsen. Sitten kun näkee sen, että jos kirjanpidossa tehdään väärennettyjä laskuja ihan oikeiden yritysten nimissä ja sopivan pienillä summilla, niin ei sitä voi nähdä. Ei sitä aleta kaikkia 500€ ja pieniä laskuja tarkastamaan, ei se ole mahdollista. Tai ei sitä osaa epäillä, jos on vaikka hanke menossa ja se on 4 miljoonan euron hanke ja sitten siellä on kustannuksia siihen, pieniä, ja laskut näyttää fiksuilta ja tilinumerot vaihdettu, niin on se mahdotonta."

Yksi haastateltavistamme kertoi tilanteesta, joka hänelle oli tullut vastaan muutamia vuosia sitten. Tapauksessa oli kyse pienestä rivitalomallisesta asunto-osakeyhtiöstä, jossa isännöitsijänä oli ollut osakasisännöitsijä ja kirjanpitoa oli hoitanut pieni tilitoimisto. Isännöitsijällä oli kirjanpitäjän lisäksi maksuoikeudet ja hän oli niitä hyödyntäen lainannut asunto-osakeyhtiön tilitä rahaa siirtäen sitä omalle tililleen. Lainattu raha oli suurusluokassaan noin kymmen ja viidentoista tuhannen euron välillä. Hän oli palauttanut summat takaisin, mutta lainaaminen oli tietenkin tässä tilanteessa väärin, sillä yhtiön kirjanpidon tulee sisältää vain yhtiölle kuuluvat tulot ja menot. Lainaaminen oli ollut mahdollista, sillä asunto-osakeyhtiön tilillä oli ollut rahaa monta kymmentä tuhatta euroa, koska yhtiö oli kerännyt rahaa tulevaa remonttia varten. Tästä syystä myöskään isännöitsijän rahan lainailua ei ollut heti huomattu. Haastateltava kertoikin, ettei hänen mielestään asunto-osakeyhtiön pankkitilille kannata täten kerätä liikaa rahaa tulevia korjauksia varten. Vaikka lainoista joutuisi maksamaan korkoa, voidaan se silti nähdä riskittömämpänä vaihtoehtona ja estävän vastaavien väärinkäytösten tapahtumisen. Haastateltava täsmensi kuitenkin, että jonkinlainen ylijäämä yhtiöllä olisi hyvä olla yllättäviä korjauksia, kuten putkirikkoa varten. Kuitenkaan monen kymmenen tuhannen euron summia hän ei kannustanut pidettävän pienen asunto-osakeyhtiön pankkitilillä.

Asunto-osakeyhtiön talousasioita voi tarkastella myös rahan omistuksen näkökulmasta, koska se poikkeaa esimerkiksi osakeyhtiön rahojen omistuksesta. Haastateltava G:n mukaan joissain tapauksissa hallituksen jäsenet saattavat erehtyä pitämään taloyhtiön pankkitiliä ikään kuin hallituksen omana taloudellisena resurssina. Tämä virheellinen käsitys saattaa asettaa taloyhtiön alttiiksi väärinkäytöksille.

G: "Mä ehkä haluan lähteä siinä taloyhtiössä siitä, että osakkaiden yhdenvertaisuus on siellä avainasemassa, ja sitten pitää miettiä kaikki kavallusasiat, koska olen törmännyt näiden vuosien aikana myös kavallusasioihin ja tiedän, että taloyhtiössä liikkuu sellaista rahaa, jota kukaan ei välttämättä pidä omana rahana. Eli ei ole sitä yhtä yrittäjää vaan useampi jäsen hallituksessa, eikä ne ole niiden omia rahoja. Pankkitilit eivät ole heidän käytössä, niin siihen sisältyy suurempi riski myös siitä väärinkäytöksestä."

Pohjimmiltaan kyse on osakkaiden tasa-arvoisesta asemasta taloyhtiössä. Avainasemassa on näkemys siitä, että taloyhtiössä liikkuu rahaa, jota ei tule nähdä hallituksen omaisuutena, vaan taloyhtiön raha on osa yhteistä omaisuutta.

5.3.4 Asunto-osakeyhtiöiden yleisimmät virheellisyydet

Väärinkäytösten lisäksi tilintarkastajat havaitsivat tarkastuksissaan virheellisyyksiä. Virheellisyyksistä yleisimmät liittyvät haastateltavien mukaan hallintoon sekä tilinpäätösdokumenttiin sisältyviin seikkoihin. Tilintarkastajat kokivat, että hankkeisiin liittyvät asiat, kuten lainat ja sitä kautta lainaosuuslaskelmat, voivat sisältää paljon virheellisyyksiä. Haastateltava C listasi kattavasti asioita, joita myös monet muut kertoivat haastatteluissa.

C: "Toimintakertomustiedot ovat puutteellisia, että ei ole riittävän informatiivinen, eli ei anna täysin oikeaa kuvaa siitä, mitä on tapahtunut tai mitä on tapahtumassa. Ne ovat ehkä tällaisia yleisimpiä virheitä. Myös vastikejätkilaskelma on yksi asia, johon tosi usein joudutaan puuttumaan. Tai ei sanota tosi usein, mutta jos siellä jossain luvuissa on virhe, niin yleisimmin se löytyy sieltä vastikejätkilaskelmasta. Lisäksi hankkeisiin liittyen, hyvin tyypillinen on esimerkiksi, että onko jokin hanke valmis vai onko se kesken, pitääkö kirjata keskeneräisiin hankkeisiin vai voidaanko kirjata kuluksi. Sitten vielä sellainen iso teema, kun rahoitusasiat, eli esimerkiksi lainaosuudet, hankkeosuudet ja näihin liittyvät haasteet. Iso ongelma on monesti myös, että näitä ei ole dokumentoitu riittävän hyvin. Ettei selviä, mikä on rahoitus ja paljonko budjetoitu kuluja ja näin pois päin."

Tilinpäätösdokumenttiin liittyviä mahdollisia virheellisyyksiä listattiin monia. Tilintarkastajien mukaan mitä enemmän toimintakertomuksella on esitetty asioita, sitä enemmän siellä on myös virheitä. Manuaalisesti syötetyt tiedot tilinpäätöksessä voivat johtaa näppäilyvirheisiin tai huolimattomuusvirheisiin. Jokainen haastateltava mainitsi myös vastikerahoituslaskelman, toiselta nimeltään jälkilaskelman, yhdeksi yksittäiseksi kohdaksi, josta löytyy eniten virheellisyyksiä. Vastikerahoituslaskelma voi olla monimutkainen, mutta se on haastateltavien mukaan tärkein konkreettinen laskelma osakkaiden yhdenvertaisuuden kannalta, jonka takia laskelman tulee olla aina oikein. Virheellisyydet voivat näkyä niin inhimillisissä laskuvirheissä kuin myös tilanteissa, joissa eri vastikkeita, lainaosuuksia, lainojen takaisinmaksueriä, korkoja, lainaosuussuorituksia tai

lainalla jäljellä olevia osakkeita sekoittaa väärille paikoille. Lainaosuuslaskelman haastavuus kasvaa, mitä enemmän yhtiöllä on erilaisia lainoja ja vastikkeita. Muita tilinpäätökseen liittyviä virheellisyyksiä voi löytyä toimintakertomustietojen ja liitetietojen puutteellisuuksista, esimerkiksi vakuustietojen tai oikeudenkäyntitietojen osalta.

D: "Toinen, missä voi tulla korjattavaa, on pantti- ja vakuustiedot. Ne ei aina kaikkein selkeimpiä ole ne rasiustodistusten ja lainojen tiedot, mutta nehän pitää aina olla asunto-osakeyhtiöissä. Että jos on panttikirjoja, niin joko tiedot siitä, että ne on jossain panttina, tai että ne ovat vapaana omassa hallussa. Se on sellainen tavallinen virhe, kun nehän pitää ilmoittaa sekä siellä toimintakertomuksessa että liitetiedoissa. Niitä ei voi ilmoittaa vain toisessa, koska asunto-osakeyhtiölaissa lukee, että se pitää olla toimintakertomuksessa ja kirjanpitolaissa lukee, että se pitää olla liitetiedoissa. Tai sitten jos on ollut joku oikeuskeissi, niin siitä sitten tiedot toimintakertomukseen, että tällainen tapaus ollut. Vaikka tilinpäätöshän ei ole sillä tavalla julkinen asiakirja, niin se menee myyntiasiakirjojen joukkoon silloin, kun asuntoa myydään. Silloin ne ovat tärkeitä tietoja, että jos on ollut jotain riita-asioita, niin ne ilmoitetaan siellä toimintakertomuksessa."

Hallinnon tarkastukseen liittyen haastatteluissa oli nähtävissä kaksi yleisintä epäkohtaa. Ensimmäinen yleinen virhe oli pöytäkirjadokumenteista puuttuvat allekirjoitukset. Toinen taas liittyi kokouksissa tehtyihin päätöksiin eli onko tilikaudella tehdyille asioille niille tarvittavat päätökset. Haastateltavat kertoivat esimerkeiksi seuraavia; onko rahastoinneista päätetty yhtiökokouksissa, onko ylimääräisen vastikkeen perinnästä yhtiökokouksen päätöstä sekä onko hankinnoista, urakoista, lainoista ja aktivoineista niihin tarvittavat hallituksen tai yhtiökokouksen päätökset. Jokaisen päätöksen tulisi olla asianmukaisesti tehty ja dokumentoitu. Näiden lisäksi kaupparekisteritietojen ajantasaisuuden mainitsi yksi haastateltavista.

Vastausten pohjalta osalta haastateltavista kysyttiin lisäkysymyksenä, pyydetäänkö näitä edellä mainittuja virheitä korjauttamaan, jos tarkastuksessa vastaavia havaitaan. Tähän haastateltavien kanta oli selkeästi se, että olennaisuus ratkaisee ja lähtökohtaisesti olennaiset virheet korjautetaan aina. Puolestaan epäolennaiset virheet korjautetaan joissain tapauksissa heti, välillä seuraavalla tilikaudella tai vaihtoehtoisesti pieniä virheitä ei välttämättä korjauteta ollenkaan. Asunto-osakeyhtiöissä olennaisuuden käsite on kuitenkin vaikea määritellä ja joissain tapauksissa on vaikea sanoa, onko virhe tilinpäätöksen kannalta olennainen vai ei. Haastateltava A kertoi, että osittain aineistojen sähköistyminen on vaikuttanut siihen, missä määrin epäolennaisia virheitä asunto-osakeyhtiöissä jätetään korjaamatta.

A: "Sitten on taas se olennaisuus, että mitä korjataan ja ei. Varsinkin kun on valmiiksi sähköisesti allekirjoitettu toimintakertomus ja tilinpäätös, se nostaa pikkuisen kynnystä korjata pienempiä lukuja, joita ehkä aikaisemmin korjautettiin. Niin siksi (en korjaa) niitä pienempiä, koska se johtaa uuteen allekirjoituskierrukseen. Jotkut isännöitsijät kylläkin vaihtaa sivuja vain kylmän viileästi, eikä heitä haittaa vaikka sähköinen sinetti rikkoutuu."

Haastateltavista kaikki olivat kuitenkin yhteisymmärryksessä sen kanssa, että jokainen olennainen virhe tulee korjauttaa, ennen kuin puhtaan

tilintarkastuskertomuksen voi antaa. Tilintarkastajat kertoivat täten pääosin havaitsevansa hyvin niin olennaisia kuin epäolennaisia virheitä. On kuitenkin tärkeä huomata, että tämä ei merkitse täydellistä havainnointikykyä, sillä tarkastusprosessissa voi tulla inhimillisiä virheitä ja olennainen virhe voi jäädä siten havaitsematta. Haastateltavien mukaan väärinkäytöksiä on puolestaan hankalampi havaita niiden luonteensa takia. Vastausten perusteella tilintarkastajat tekevät erinäisiä tarkastustoimenpiteitä vähentääkseen väärinkäytösten mahdollisuutta ja tekevät lisätoimenpiteitä sellaisen havaitessaan. Tarkastusta ohjaa osakkaiden yhdenvertaisuuden sekä tilinpäätösinformaation luotettavuuden varmistaminen, joihin kohdistuviin virheellisyyksiin ja väärinkäytöksiin pyritään paneutumaan tarkalla havainnoinnilla.

5.3.5 Olennaisen riskin vähentäminen

Tilintarkastajilta kysyttiin, miten he omalla toiminnallaan vähentävät tilintarkastuksen riskejä. Vastauksissa toistui paljon samaa, mitä aikaisemmin on jo esitetty. Tärkeimpänä painopisteenä ilmeni tarkastuksen laaja-alainen ja huolellinen toteutus, jonka tavoitteena oli kartoittaa olennaiset riskit systemaattisella tarkastuksella. Esimerkiksi B:n mukaan tarkastuksen laajuuden avulla voidaan varmistaa, että kaikki olennaiset erät ja asiat tulevat asianmukaisesti tarkastetuksi.

B: "Kyllä kai se siitä tarkastajasta lähtee, että kuinka huolellisesti työ tulee tehtyä ja dokumentoitua. Kyllä ehdottomasti pystyn. Sitä kautta, että tulee tarkastettua kaikki olennaiset erät ja asiat huolellisesti."

A ja C puolestaan korostivat substanssitarkastustoimenpiteiden lisäämisen merkitystä riskien vähentämisessä. C:n mukaan omassa työssä voi välillä tuntua siltä, että tarkastus sisältää edelleen riskejä, joita ei ole vielä tullut havaituksi. Tällaisissa tilanteissa tilintarkastaja korosti tarvetta aineistotarkastuksen lisäämiselle, kunnes olennaisen riskin olemassaolo on suljettu pois. Aineistotarkastusta ei kuitenkaan tilintarkastukseen varatun budjetin puolesta ole kannattavaa tehdä loputtomasti. A:n mukaan kaikissa taloyhtiöissä tehtävät perustoimenpiteet on määritelty työpaperipohjassa, ja mikäli näiden suorittamisen yhteydessä ei ilmene virheitä, tarkastustoimenpiteet katsotaan riittäviksi. Lisätoimenpiteiden määrää on täten A:n mukaan suhteutettava käytössä olevaan aikaan.

A: "Tietysti mitä enemmän tekee toimenpiteitä, niin sitä enemmän riskit vähenee. Käytettävissä oleva aika hieman luo sen, ettei loputtomasti voi käyttää aikaa. Mutta jos perustoimenpiteet on tehty, mitä tehdään kaikissa taloyhtiöissä, niin jos niillä sieltä ei nouse mitään esiin (niin se riittää)."

Lisäksi E:n ja C:n mukaan olennaista virhettä voi alentaa kommunikoimalla isännöitsijän kanssa tai hankkimalla syvempi ymmärrys uudesta asiakkaasta. Viestinnän tarkoituksena on pyrkiä ymmärtämään, minkä tyyppinen asiakas on kyseessä, kuinka asioita hoidetaan ja kuinka riskialtis asiakkuus on. E:n mukaan asiakkaan toimintatapojen kartoituksella, sekä suositusten ja ohjeistusten antamisella voidaan alentaa kokonaisriskiä proaktiivisesti eli ennalta vaikuttamaan tilanteisiin siten, ettei riskejä syntyisi tai niiden vaikutukset minimoitaisiin.

Haastateltavat A, F ja H painottivat riskienhallinnan alkuvaiheessa tapahtuvaa päätöksentekoa siitä, hyväksytäänkö yhtiö ylipäättänsä asiakkaaksi vai ei. He liksäsi ilmaisivat, kuinka tarkastustoimeksiannoista voi aina omaan harkintaan pohjaten kieltäytyä, jos asiakkaan kokee liian riskilliseksi.

F: "Kyl mä sanoisin, että aika hyvin sitä voi jo vähentää sillä, että valitsee otetaanko asiakkaaksi vai ei. Se on se ensimmäinen millä saadaan jo aika hyvin karsittua pois sellaiset ihan ongelmatapaukset.--. Jos siinä on sellainen isännöitsijä, joka on todettu että tämä on hyvä toimisto ja hyvä laatuista niin, se jo huomattavasti madaltaa sitä riskiä siinä."

H: "Mutta ei mulla nyt olis sellasta asiakkaana tietenkään. Jos on sellainen, ei hyvin hoidettu (taloyhtiö), niin kyllä mä jättäydyn pois siitä sitten. Sanon, etten ole enää käytettävissä. Se on aika tehokasta."

Olellaisen riskin havaitsemiseksi tarkastusta voidaan kohdentaa lisätoimenpiteillä riskialttiimpiin kohteisiin, kuten urakoihin tai lainaosuusuuorituksiin. Eri-tyisesti oman työn kohdalla, riskien vähentämisen ydin liittyy aikaisemman kokemuksen merkitykseen ja syvempään ymmärrykseen asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastusriskien kohdentumisesta.

F: "Tarkastetaan ehkä enemmän sellaisia eriä missä saattaisi olla virheitä, jos on todettu että siinä on aikasempina vuosina ollut jokin juttu pielessä tai jos on jotain muuta kokemusta mikä tässä voisi olla tässä yhtiössä niin keskitytään enemmän siihen ja vähemmän sellaiseen mikä on todettu, että nää yleensä on kunnossa."

Nähtävästi haastateltavan hyödynsivät pääosin omaa kokemustietoaan kohdentamalla toimenpiteitä aiemman tarkastuskokemuksen perusteella. Tilintarkastuksen tehokkuuden kannalta vaikuttaa siltä, että tilintarkastuksessa käytetyt tilintarkastuspohjat on suunniteltu siten, että ne kattavat olellaisimmat tilintarkastuksen riskialueet. Oletusarvoisesti tällöin työpäpaperipohjan mukaisen tilintarkastuksen tekeminen kattaa tilintarkastusriskin osalta olellaisimmat riskialueet ja työpäpaperipohjan mukaisesti tehdyllä tarkastuksella voidaan todeta, että olellaisista virhettä ei sisälly tilinpäätökseen.

5.3.6 Havaitsemisriski assistentin työssä

Havaitsemisriskillä viitataan siihen, kuinka tehokkaasti tilintarkastaja ja hänen tiiminsä voivat havaita tilinpäätökseen mahdollisesti sisältyviä olellaisia virheitä tai väärinkäytöksiä. Havaitsemisriski on läsnä koko tarkastusprosessin ajan ja sen huomioiminen on keskeisessä roolissa tilintarkastuksen suunnittelussa. Tilintarkastusprosessissa alkuvaiheen tilintarkastusta, kuten täsmäytystä tai havaintojen keräämistä, voi suorittaa assistentti, jolla ei vielä ole tilintarkastustutkintoa. Asunto-osakeyhtiöiden tarkastuksessa onkin tavallista, että tarkastuksen tekee aluksi assistentti, jonka jälkeen työn käy läpi auktorisoitu tilintarkastaja. Kaikki haastateltavat tilintarkastajat työskentelivät tai olivat työskennelleet tiimin tai assistentin kanssa.

Haastatteluissa kysyttiin, kuinka haastateltavat arvioivat tai ottavat huomioon havaitsemisriskin assistentin tarkastamassa työssä. Kaikki haastateltavat

korostivat, että havaitsemisriskin hallitsemisessa on aluksi tärkeää arvioida assistentin kokemusta ja osaamista. Erityisesti uusien työntekijöiden osalta havaitsemisriski koettiin korkeammaksi. Haastateltavat A, B ja F mainitsivat suhtautuvansa skeptisesti uusien harjoittelijoiden työhön ja korostivat tarvetta myös perustarkastuksen uudelleentekemiselle, kuten vastikkeiden tarkastamiselle tai muulle uudelleenlaskennalle. H:n mukaan havaitsemisriskin kontrolloinnissa läpikäyntiä kohdennettiin erityisesti asunto-osakeyhtiötarkastuksen riskikohtiin. Samoin myös C:n, F:n ja G:n mukaan heidän käyttämänsä työpaperipohja helpotti havaitsemisriskin kontrollointia, kun riskillisten kohtien tarkastaminen ja mahdolliset virheet olivat helposti nähtävissä työpaperipohjasta.

C: "Jos mulla on sellainen assistentti, joka on tehnyt tosi pitkään töitä, on kokenempi ja on esimerkiksi sitä kyseistä yhtiötä tarkastanut useammin, tai hyvin vastaavanlaisia, ja mä olen nähnyt miten hän tekee työnsä, niin silloin mä ajattelen, että havaitsemisriski on huomattavasti pienempi. Ajatuksena tässä se, että mun ei välttämättä silloin tarvitse tehdä lisää toimenpiteitä enempää, kuin silloin, jos on uusi, jolla on vähän kokemusta ja joka tekee uutta asiaa itselleen, niin silloin havaitsemisriski on korkeampi ja mun pitää ehkä myös itse tehdä tällöin jotain lisätoimenpiteitä siihen tarkastukseen liittyen ja käydä sitä vielä tarkemmin läpi."

Myös haastateltava A:n mukaan, mikäli tarkastuksen oli suorittanut kokenut assistentti, voitiin tällöin olettaa, että havaitsemisriski oli alhaisempi. Uuden henkilöstön perehdyttämisen osalta, tilintarkastajat huomioivat osaamistasoja siten, että assistentin työhön ei kohdistuisi kohtuuttomia odotuksia. Uusille työntekijöille osoitettiin pääasiassa asiakkaita, joista tilintarkastajalla oli käsitys, että niihin ei suurella todennäköisyydellä sisälly merkittäviä riskejä. Isoriskisten asiakkaiden tarkastuksissa havaitsemisriskiä kontrolloitiin tekemällä tarkastusta enemmän itse.

C: "Tähän liittyy asiakkaan tuntemus, että mä tunnen sen asiakkaan, onko se vaikka isompiriskisempi asiakas. Jos mä tiedän, että on asunto-osakeyhtiö, joka on tosi sotkunen, niin sanotusti, niin mä tiedän jo valmiiksi, että pitää käyttää paukkuja silloin siihen myös itse. Assistentin kokemuksen tunteminen ja asiakkaan tunteminen, ne siinä oikeestaan vaikuttaa eniten.

Työpaperipohjan kehittämisen ja työn läpikäynnin ohella vastauksissa korostui tiimin keskusteluyhteyden merkitys havaitsemisriskin vähentämisessä. Haastateltavan E:n mukaan, mikäli tilintarkastajalla on ennakkotietoa, että asiakkaassa tai tilinpäätöksessä on odotettavissa erityispiirteitä, hänellä on tapana ohjeistaa ennen tarkastusta assistenttia kiinnittämään näihin tekijöihin erityistä huomiota. E kertoi, että ennen tarkastuksen läpikäyntiä hän saattaa esimerkiksi tiedustella, onko assistentti havainnut tarkastuksen aikana jotain erityistä. Myös haastateltava G kertoi ohjaavansa tarkastuksia assistenttien osaamista huomioiden, mutta kertoi myös, kuinka assistenttien koulutuksella, avoimella ja vapaalla keskusteluyhteydellä sekä hyvillä työvälineillä oli mahdollista kontrolloida havaitsemisriskiä.

E: "Jos itse tietää että siellä on jotain erityistä siinä tilinpäätöksessä mihin kiinnittää huomiota, niin ennenkö lähtee tekemään, niin briiffaa tarkastajaa, että kiinnitä erityisesti tiettyyn asiaan huomiota.--. Tietenkin voi sitten vielä käydä yhdessä läpi, että

oliko mitään luvuissa tai tuliko vastaan mitään erityistä.--. Tässä on tämmöinen ohjeistus ja läpikäynti, että itsekin osallistuu siihen.”

5.3.7 Riskin vaikutus hinnoitteluun

Haastateltavien mukaan riskit heijastuvat tilintarkastuksen hinnoitteluun väistämättä. Muun muassa ajan käytön lisääntyminen, riskialttiiden tekijöiden tarkastaminen ja asiakkaan riskin luokittelu vaikuttivat kaikki hinnoitteluun. Samanlaisesti tilintarkastajat korostivat kuitenkin tasapainon merkitystä, jotta hinnoittelu olisi oikeudenmukaista ja vastaisi suoritettavaa työmäärää. Useat haastateltavat korostivat, että riskien arvioinnilla ja asiakkaan riskiprofiililla on suora vaikutus hinnoitteluun. Pääsääntöisesti tarkastukseen käytetty aika ja lisääntynyt työmäärä olivat merkittävimpiä syitä, miksi laskutettavan työn osuus kasvoi. Asunto-osakeyhtiöissä lisääntynyt työmäärä kosketti esimerkiksi lainaosuusuo- rustusten tarkastusta tai suuria urakoita, joihin liittyi isoja rahalaitoslainoja.

B: ”Vaikuttaa, koska sitten tietää, että siihen menee enemmän työaika, niin sitä kautta on korkeampi hinta. Eli vaikuttaa. Ja sitten jos sieltä tulee mukautettu lausunto tai tilintarkastuspöytäkirja, niin se vaatii sen, että sitä mietitään kahden auktorisoidun voimin, niin sitä kautta kyllä vaikuttaa.--. Ehkä ne linkittyy toisiinsa, että siellä on niitä riskisiä eriä, joka johtaa siihen, että on enemmän sellaisia eriä, joihin liittyy tilintarkastusriskiä ja olennaisen virheen riskiä, joka tarkoittaa, että niitä pitää oikeasti myös tarkastaa enemmän.”

Haastateltava H:n mukaan, jos asiakas oli tunnistettu riskialttiiksi, tarkastukseen oli varattava enemmän aikaa ja resursseja, mutta osiltaan korkealla laskutettavalla hinnalla oli mahdollista ohjata riskialttiita asiakkaita myös muiden tilintarkastettavaksi. Hänen mukaansa korkeampi palkkio voitiin nähdä myös ennakointina korvausvelvollisuuden varalta. Riskien lisääntyessä tilintarkastaja halusi varmistaa, että palkkio on kohdallaan, jos tilintarkastukseen voi liittyä myöhempiä korvausvelvollisuutta tai muuta tarkastuksen ulkopuolista työtä, kuten epäselvyyksien selvittelyä ja viestintää. Vaikka tilintarkastus perustuisi tuntihintaan, asiakastarjouksen yhteydessä on saatettu sopia tilintarkastuksen hinnasta etukäteen, joka voi vaikuttaa negatiivisesti, jos asiakas osoittautuu riskiseksi ja aikaa vieväksi. Tällöin kustannukset voivat ilmetä aiempaa sovittua hintaa korkeampana.

C: ”Vaikuttaa sitä kautta, että jos on tiedossa, että on enemmän riskejä, me tiedetään, että me joudutaan käyttämään tarkastukseen enemmän aikaa, ja kun meidän veloitus lähtökohtaisesti perustuu tuntihintaan, niin sitä kautta kyllä.--. Jos on tiedossa isoriskinen asiakas ja sellainen, jossa ei ole isoa riskiä, niin kyllä se mun nähdäkseni siinä hinnoittelussa otetaan huomioon. --. Sanotaan näin, että jos me todetaan, että meillä on asiakas, joka on isoriskinen, niin mehän ei sitä oteta asiakkaaksi. Jos sitä kautta nyt miettii. Et siinä mielessä mä nään sen enemmän tota kautta, että sitten me joudutaan tarkastamaan vähän enemmän ja siihen menee aikaa sitä kautta enemmän.”

5.3.8 Tilintarkastusriski korvausvelvollisuuden näkökulmasta

Jos tilintarkastuksessa laiminlyödään tarkastusvelvollisuutta, eikä tämän vuoksi havaita olennaista virhettä ja virheen takia syntyy taloudellista vahinkoa sidosryhmille, on tilintarkastajalla riski joutua vahingonkorvausvelvolliseksi. Vahingonkorvausvelvollisuus voi syntyä niin ammatillisesta virheestä kuin huolimattomuudesta. Haastateltavat eivät kuitenkaan aktiivisesti ajatelleet vahingonkorvausvelvollisuutta tarkastustyössä. Tilintarkastajat kertoivat, että kohdatessaan haastavia tarkastuksia, vahingonkorvausvastuun huomioiminen saattoi kuitenkin nousta osaksi tarkastuksen suunnittelua. Samoja ajatuksia on nähtävissä niin B:n, C:n kuin F:n vastauksista.

B: "Se on yksittäinen koko ajan kaikissa tarkastuksissa taustalla oleva asia, joka ei sinänsä yksittäisen yhtiön kohdalla näy erityisesti, vaan se otetaan kaikessa tässä toiminnassa huomioon. Pyritään raportoimaan oikein ja ihan sitä pointtia sen kummemmin erikseen miettimättä."

C: "Kyllähän näitä sattuu ja emmä aktiivisesti sitä ajattele sitä kautta. Mietin enemmän sitä kautta, että mä en anna puhdasta kertomusta, jos siellä on olennainen virhe. Mun pitää varmistua riittävällä tavalla siitä, ettei siellä sitä olennaista virhettä ole. Tottakai se on mahdollista ja mä tiedostan sen, että virheitä sattuu elämässä ja näin voi käydä. Mutta pyritään kuitenkin siihen, että tätä näkökulmaa ei tarttis miettiä."

F: "Normi asiakkaat, mistä ei mitään erityistä löydy niin ei siinä tule mietittyä. Tulee sitä mietittyä, jos on jokin ihan täysongelmatapaus. Sitäkin saa pienennettyä sillä, että koittaa tarkastaa sellaisen erityisen huolellisesti ja käyttää enemmän aikaa. Katsoa, että joku kokeneempi sen tarkastaa, että sellaisella saa sen aika hyvin taklattia."

Haastateltavilta kysyttiin, onko vahingonkorvausvelvollisuuden näkökulmasta vahingollisinta taloudellinen vastuu vai kokevatko he haitallisemmaksi imago tai mainehaitan. Pääasiallisena haittana koettiin taloudellinen korvausvastuu, vaikka sen koettiin asunto-osakeyhtiöissä olevan melko rajallista. Taloudellinen vastuu on tilintarkastajien mukaan osaltaan rajallinen, sillä korvausvastuu pystytään asuntoyhtiöissä, joissain tapauksissa, osoittamaan hallituksen tai isännöitsijän vastuulle. Esimerkiksi haastateltava H kertoi tapauksesta, jossa yhtiö oli joutunut huijausyrityksen kohteeksi, jolloin yhtiön tililtä oli maksettu laskuja ilman todellista työtä. Tässä tapauksessa korvausvastuu kohdentui isännöitsijään, eikä tilintarkastaja tai hallitus joutunut vastaamaan taloudellisesta vahingosta. E:n mukaan taloudellinen haitta on merkittävin, sillä imago- tai mainehaitta ei taloyhtiöissä ole samalla tavalla todellinen, kuin julkisesti tunnetuissa yhtiöissä. Vaikka imago- ja mainehaitta eivät ole todennäköisiä, ovat ne kuitenkin mahdollisia. Haastateltava F:n mukaan maine- tai imagohaitta voisi olla todellinen, jos vahingonkorvaustilanne tulisi suuren isännöitsijätoimiston kohdalla.

F: "Jos olisi esimerkiksi sellainen isännöintitoimisto, josta on tosi paljon asiakkaita ja jos sitten meni ihan ristiin, niin silloin voisi olla myös imagohaitta siinä kieltämättä."

Haastateltavat kokivat, että tiettyjen toimenpiteiden avulla oli jossain määrin mahdollista välttää potentiaalinen vahingonkorvausvelvollisuustilanne. Haastateltavat F ja G tarkastelivat ensisijaisesti korvausvastuuta asiakkaan

hyväksymisprosessissa, jossa he kertoivat kiinnittävänsä huomiota jo asiakkaan valinnassa pohtien, voisiko asiakkaaseen liittyä vahingonkorvausvelvollisuutta koskettavia riskejä. C:n näkemyksen mukaan, vaikka taloudellinen korvausvastuu on mahdollinen, se on asunto-osakeyhtiöiden kohdalla hallittavissa.

C: "Tilintarkastajan ja tilintarkastusyhteisön kannalta, niin asunto-osakeyhtiön vahinko on potentiaalisesti pienempi, kun muun toiminnan yhtiön, jolla on taloudellista vaikutusta enemmän. Tilintarkastuksessa on kuitenkin tämä rajoittamaton korvausvelvollisuus.--. Asuntoyhtiöissä riski on hallittavissa."

Kokemusvuosien, tilintarkastusyhteisön sekä kollegoiden tuen katsottiin vähentävän ja ennaltaehkäisevän vahingonkorvaustilanteita. Eräs haastateltava toi esille, kuinka riskisempien tarkastuksen kohdalla tulee hänen pyytää "second opinion" tilintarkastusyhteisön jäseneltä. Tilintarkastuksessa ja muilla asiantuntija-aloilla yleisesti käytetyllä termillä "second opinion" viitataan toisen asiantuntijan arvion ja mielipiteen kysymiseen. Tätä käytäntöä sovelletaan tilanteissa, joissa on epävarmuutta ja monimutkaisuutta, ja sen tarkoituksena on tuoda lisäselvyyttä alkuperäisen asiantuntijan arviointiin. Haastateltavan mukaan tilintarkastajan ja tilintarkastusyhteisön riski vahingonkorvausvelvollisuudesta, imago-riskistä ja mahdollisista korvaustapauksista aiheutuvasta mainehaitasta vähenee, kun toisen arviota on mahdollista kysyä vaikeissa tilanteissa. Haastateltava koki tämän käytännön hyvänä, sillä tällöin vaikeita tapauksia tulee tarkasteltua riittävän laajasti. Toisen tilintarkastajan kokemuksilla voi olla suuri merkitys, kun tarkastellaan tilintarkastusta liiketoiminnan näkökulmasta. Esimerkiksi G kertoi huonosta kokemuksesta, jonka hän on kohdannut asunto-osakeyhtiöiden tarkastuksessa, kun laskutettava työ on kasvanut suureksi.

G: "Siinä on monta haittaa, kuten pieni taloyhtiö ei halua maksaa. Ne ei ymmärrä riitojen ja päätösten laillisuutta aivan viimeisen päälle, kun selvittelen kun ne riitelee, niin ne ei tajua kuinka paljon se maksaa.--. En mä saa niitä rahoja (työtunneista), pitäisi ennakkolaskuttaa.--. Pahimmassa tapauksessa joutuu vielä jälkeinpäin oikeuteen todistamaan, eikä siitä saa järjellistä korvausta, ainakin jos se oikeudenkäynti sattuu tulemaan huhtikuussa, niin se sotkee kaiken muun, että mä voisin laskuttaa aivan sairaasti silloin huhtikuussa, kun jokainen tunti on arvokas."

Muista haastateltavista poiketen, haastateltava H kertoi erikoisesta ilmiöstä, joka koskettaa tilintarkastajan vahingonkorvausvastuun hyväksikäyttöä. H:n mukaan hän on tilintarkastajien kesken tehnyt havainnon, että tilintarkastajien laajaa vahingonkorvausvelvollisuutta saatetaan käyttää joskus jopa hyväksi.

H: "Mutta kyllä se on asia, josta kollegoiden kanssa hyvin usein keskustellaan. Kun se vastuuhan menee meillä pidemmälle, kuin esimerkiksi hallituksen jäsenillä. Siihen yritetään saada muutosta, että se vastuu katkeaisi samaan kohtaan, kun hallituksen vastuu. Nythän on sellaisia tilanteita, että lakitoimistoihmiset tietävät tämän meidän vaikutuskuvion, niin he helposti antavat sen mennä vähän pitkäksi, ja sitten haetaan tilintarkastajalta niitä vahingonkorvauksia."

Poikkeuksista huolimatta muiden haastateltavien näkemysten perusteella, tilintarkastajan on mahdollista ainakin minimoida korvauksen suuruutta. Vaikka olennaista virhettä ei olisi havaittu, riittävän huolellisella tarkastuksella

tilintarkastusriski on edelleen hallittu, ja vahingonkorvausvastuu vähäinen. Jos taas tilintarkastuksessa laiminlyödään velvoitteita ja virheistä syntyy vahinkoa, vahingonkorvausvelvollisuus voi kasvaa.

C: "Mä tiedostan, että minun ja meidän yhteisön toimenpiteillä me pystytään lähtökohtaisesti vastaamaan riskeihin ja pienentämään sitä riskiä niin paljon, että sinne todennäköisesti tommosta virhettä ei jää. Mutta onhan se tietenkin mahdollista, että joskus niinkin käy."

5.4 Tulevaisuudennäkymät asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastusriskistä

Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksen tulevaisuudesta kysyttäessä, moni haastateltava listaili seikkoja, jotka voivat joko lisätä tai vähentää tilintarkastusriskiä. Tulevaisuutta pohtiessa tulee huomata, että havaittavat seikat ja niiden vaikutukset perustuvat niin historiatietoihin kuin yksilöiden omiin kokemuksiin ja ajatuksiin. Saman asian voi nähdä joko riskiä lisäävänä tai riskiä vähentävänä tekijänä riippuen yksilön subjektiivisesta kokemuksesta. Tästä syystä tämä luku antaa näkökulmia siihen, millaisia muutoksia asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksen riskitasoon voi tulevaisuudessa liittyä, ottamatta kuitenkaan kantaa kuinka todennäköisiä ne tosiasiaassa ovat.

Eniten vuosia tilintarkastuksen parissa työskennellyt, haastateltava H, pohti ensiksi sitä, miten riski on muuttunut tähän asti hänen urallaan. H kertoi, että hänen mielestään tilintarkastusriski on vähentynyt. Tähän vaikuttavia tekijöitä ovat olleet tilintarkastajien osaamisen kehittyminen sekä ohjelmistojen ja järjestelmien kehitys, jotka tukevat nykypäivänä tilintarkastajan työskentelyä paremmin. Yksittäisenä esimerkkinä H nosti esille sähköistyneen pääkirjan. Pääkirjasta näkee nykyään suoraan, mitä kaikkea tilikaudella on tapahtunut ja sen avulla pystyy pienessä yhtiössä tarkastamaan nopeasti, että oikeat asiat ovat oikeilla tileillä. Aikaisemmin vastaava havainnointi oli paljon vaikeampaa, kun koko tilikauden pääkirjaa ei ollut samalla tavoin saatavilla.

H: "Mä sanoisin, että se on vähentynyt. Me osataan paremmin ja järjestelmät ja kaikki palvelevat sitä. Esimerkiksi pääkirja, niin sähän näet heti suoraan, että mitä siellä on. Aikaisemmin, kun ei ollut niin hyvin laitettu, niin ethän sä havainnut, että joku on väärällä tilillä ja tämmöistä. Nyt se on helpompaa. Puhutaankin paljon isännöitsijätöimistöjen tasoista, ja onhan sieltä tullut isojakin kavalluksia esiin. Sinnekin päähän tulee ehkä se tarkennus enemmän, ettei aina mene sillä, että kaikki hoitaa huonosti."

Myös muut haastateltavat pohtivat isännöinnin kehitystä tulevaisuudessa. F totesi, että isännöitsijäksi on yhä useammin valittu ammatti-isännöitsijä, mikä hänen mukaansa pienentää tilintarkastusriskiä. F:n mukaan ammatti-isännöinti tulee myös yleistymään entisestään tulevaisuudessa. A taas pohti, että digitalisaation tuomat kehittyneemmät järjestelmät voivat edistää entisestään isännöintitöimistöjen käytäntöjä. Käytäntöjen kehittyminen voisi täten parantaa asunto-osakeyhtiöiden hallinnoinnin laatua, jolloin isännöinti pystyy vastaamaan

paremmin yksittäisten yhtiöiden haasteisiin ja mahdollisuuksiin. A kuitenkin totesi tämän yhteydessä, että isännöintitehtävien vaatimustasot ja isännöimien kohteiden lukumäärät ovat kasvaneet sähköistymisen myötä, joka on lisännyt isännöitsijöiden kiirettä, ja jonka siten voidaan nähdä vaikuttavan esimerkiksi heidän huolellisuuteensa. Isännöintialalla on havaittavissa tilintarkastajien mukaan lisäksi tietynasteista työvoiman saatavuusongelmaa.

Digitalisaatiosta haastateltavilta kysyttiin näkemyksiä teemoihin, kuten aineistojen sähköistyminen, automatisaatio sekä tekoälyn hyödyntäminen. Viime vuosien aikana iso osa tilintarkastettavien yhtiöiden aineistosta on siirtynyt mapeista sähköiseen muotoon. F koki, ettei riskin kannalta ole merkitystä, onko aineisto mapeissa vai sähköisessä muodossa. Sen sijaan B oli sitä mieltä, että sähköistyminen on pienentänyt riskin mahdollisuutta, koska tilintarkastaja pystyy valitsemaan tarkastukseen halutut tositteet yhä helpommin.

B: ”Joo, kyllä se pienentää sitä riskiä, että on suoraan pääsy tositaiteistoon ja pystyy tarkastuksessa sitä yllätyksellisyyttä hyödyntämään, esimerkiksi poimimaan suoraan ne tositteet tarkastukseen mitä haluaa.”

Myös G oli samaa mieltä kertoen työnneon helpottuvan sähköisen aineiston myötä, ja samalla myös etätöiden mahdollistuvan. Asunto-osakeyhtiöitä voi näin ollen tarkastaa myös muista kaupungeista, eikä tilintarkastus hidastu aineistojen siirtelyn vuoksi. A puolestaan kertoi, että sähköistymiseen liittyy myös riskejä tositaiteiston arkistoitavuudella, jos aineisto on sähköisesti arkistoitu. Hän ei kuitenkaan kokenut, että aineiston tietosuojariskit olisivat kovin merkittävässä roolissa.

A: ”Pikemminkin ne ovat niin hyvin suojattuja, että kun pitäisi löytyä kuudelta vuodelta tositteet ja jos siellä on yhden tai useamman kerran isännöitsijätoimisto vaihtunut niin en tiedä kuinka helposti löytyy nyt vuoden 2017 tositteita, jos siellä on useampi toimisto välissä. Eli ihan perus lainpykälien noudattaminen, kun ei ole konkreettisia mapeja, joita kuskataan arkistoitavaksi. Sähköinen arkisto on niin helppo hävitää.”

Haastateltava A viittaa Kirjanpitolain (1997/1336) luvun kaksi pykälän kymmenen mukaan tilikauden tositteet ja liiketapahtumia koskeva kirjeenvaihto on säilytettävä vähintään kuusi vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt. Tilinpäätös, toimintakertomus, kirjanpidot ja tililuettelo ovat säilytettävä kymmenen vuotta tilikauden päättymisestä. Haastateltava H koki puolestaan sähköistyneissä aineistossa myös riskillisyyttä.

H: ”Nykyään kaikki alkaa olemaan sähköisessä muodossa. Mun mielestä siinä on tietynlainen riski kasvanut. Ehkä oon sen verran vanhanaikainen, mutta uskon, että monella muullakin on sellainen ajatus, että kun pystyit selaamaan niitä tositteita näin ja näit kaikki siinä samalla; kuka on hyväksynyt, mikä lasku, mihin kirjattu ja niin edelleen. Nyt kun kaikki on siellä järjestelmässä, niin sun pitää aika hyvin selata ne, että saisit niistä niin hyvää kokonaiskuvaa, kun pitää klikkaa aina jokainen lasku auki. Toisin kuin kun sulla on mappi, niin sulla tulee kaikki siinä, kun vaan lehteä käännät. Klikkaaminen on paljon työläämpää. Siinä on oma riski kyllä.--. Varmaan nuorempi porukka handlaa sen paremmin, tai luotettavammin. Tai sitten he eivät tajuakaan, mikä riski siellä on, kun vain klikkaillet.”

Haastateltavien mukaan automatisoinnin ja tekoälyn ei koettu vielä koskettavan asunto-osakeyhtiöiden kirjanpitoa tai tilintarkastusta, mutta niiden mahdollisuuksia ja uhkia pohdittiin sekä riskiä lisäävinä, että sitä vähentävinä tekijöinä. Automatisointia voidaan hyödyntää taloushallinnon monella eri osa-alueella. Haastateltava C kertoi, miten automatisointia voi olla käytössä niin tilintarkastajalla kuin asiakkaan omassa toiminnassaan. C:n mukaan, kun on tiedossa, että asiakasyhtiöllä on käytössä automaatiota, tilintarkastajan tulee perehtyä ja ymmärtää järjestelmien toimintaa sekä asiakkaan automatisoinnin tasoa. Toisaalta hyväksi todettuun järjestelmään ei siltikään C:n sanoin saa luottaa sokeasti, koska järjestelmässä voi olla ”jokin parametri väärin tai muuta häikkää”. Myös E oli sitä mieltä, että uusien järjestelmien oppimisen ja tarkastamisen rooli on kasvamassa, ja tämä edellyttää tilintarkastajilta kykyä ymmärtää niitä. Osittain näkemys voisi viitata kontrolliriskin kasvuun, kun järjestelmät monimutkaistuvat ja tarkastus sisältää enemmän järjestelmäkontroleja.

E: ”Varmaan lisää meidänkin työtä, jos tällaisissa kohteissa täytyy ymmärtää järjestelmiä ja kuinka ne toimittajaprofiilit on sinne järjestelmään luotu ja minkälaisia järjestelmäkontroleja on sinne luotu, että ehkä se sitten luo meille lisätyötä että tarvitsee enemmän ymmärtää siitä, mitä ne asiakkaan järjestelmät on ja minkälaiset sinne luodut kontrollit ovat. Ehkä se menee siitä normaalista tositetarkastuksesta enemmän siihen kontrollien ja asiakkaan ympäristön ymmärtämiseen. Mutta ei ehkä vielä olla siinä, vaan vielä on perinteistä tositetarkastusta.”

Tilintarkastajalla on velvollisuus ylläpitää ja kehittää ammattitaitoaan. Lainsäädäntö, talous ja ympäristöt muuttuvat, jonka myötä myös tilintarkastusala kohtaa jatkuvasti muutoksia. PRH antaa säännöllisesti tilintarkastajien työtehtäviin kuin myös koulutukseen liittyviä ohjeistuksia, jotka perustuvat tilintarkastuslain ensimmäisen luvun ensimmäiseen pykälään. (PRH, 2017.) Näiden tarkoituksena on varmistaa se, että tilintarkastajien ammattitaito säilyy mahdollisten muutosten jälkeenkin.

Osa haastatelluista pohti automaation ja tekoälyn mahdollisuuksia työn helpottamisen ja tilintarkastusriskien vähentämisen näkökulmasta. C pohti, että asunto-osakeyhtiöissä tekoälystä olisi apua, jos sen avulla pystyttäisiin käymään läpi kaikki tilikauden tapahtumat ja tuomaan tätä kautta esille mahdolliset poikkeavuudet. Tällä tavoin pienennettäisiin tilintarkastusriskiä, koska tällä hetkellä tilintarkastajilla ei riitä resurssit jokaisen tilikauden tapahtuman läpikäymiseen, vaan tarkastukseen käytettävä aika suunnataan pääosin olennaisiin eriin. Haastateltava B puolestaan mainitsi, että tekoälyn hyödyntäminen tulee varmasti näkymään enemmän osakeyhtiöiden puolella, sillä tekoäly voisi tarjota hyötyjä niin tarkastustoimenpiteiden kuin data-analytiikan näkökulmista. Asunto-osakeyhtiöiden osalta vastaavaa hyötyä hän ei kuitenkaan kokenut samalla tavalla mahdolliseksi. G:n mukaan myöskään ChatGPT:n kaltaiset palvelut eivät hyödytä tilintarkastajia, koska lähes kaikki materiaali tarkastuksessa on salassa pidettävää aineistoa.

Toinen isompi kokonaisuus tulevaisuudesta keskusteltaessa oli osakkaiden maksukyky. Yleisen hintatason ja korkojen nousun myötä, osakkaiden maksukyky on viime aikoina rasittaneet taloyhtiöiden vastikkeiden ja muiden

kustannusten nousu (ks, Karkkola, 2023). Myös haastateltavien mukaan, nykyisessä taloustilanteessa asunto-osakeyhtiöt voivat kohdata uhkaa tilanteessa, jossa isoihin remontteihin otetaan lainaa, mutta osalla osakkaista ei olekaan mahdollista tätä lainaa lyhentää tai rahoitusvastiketta maksaa lainakustannusten noustessa. Maksukykyongelmista on haittaa niin yksittäisten osakkaiden talouden, kuin koko asunto-osakeyhtiön ja tilintarkastajan näkökulmasta. Osakkaiden maksukyvyttömyys voi haastateltavien mukaan aiheuttaa ongelmia yhtiön toiminnan jatkuvuuteen ja tämän arvioinnin merkitys kasvaa tilintarkastuksessa.

E: "Uusi riski, mitä ei ole tarvinnut aikaisemmin edes miettiä on asuntoyhtiöissä toiminnan jatkuvuus "going concern", mitä harvemmin on tarvinnut miettiä. Kun lainakustannukset on noussut ja asuntokanta vanhenee, niin on saattanut tulla vastaan, että tulisi tehdä remonttia, mutta yhtiöt eivät saa lainaa kun asuntojen vakuusarvot on laskeneet. Ja sitten lainakustannukset on noussut, että ihmisillä on vaikea maksaa vastikkeita. Ei nyt ole vielä tullut vastaan toiminnan jatkuvuudesta omissa kohteissa, mutta tästä on ollut puhetta, että tästä saattaa jossain päin tulla. Kun yleensä on ajateltu, että asuntoyhtiöt on aika vakaita, että ihmiset maksaa vastikkeet ja se pyörii siinä, mutta vähän viitteitä voisi olla että tähän on tulossa muutos."

Myös A, B, C ja F olivat joutuneet pohtimaan toiminnan jatkuvuutta sekä seuraamaan osakkaiden vastikesaamisia. Vastikesaamisiin haastateltavat kertoivat kiinnittävänsä aiempaa enemmän huomiota ja tarkastavansa, kuinka paljon niitä on osakkailta rästissä. B korosti, että tässä taloustilanteessa on hyvä kiinnittää huomiota, että hoitovastikkeen ylijäämä riittää turvaamaan yhtiön maksuvalmiuden riittävän pitkäksi aikaa, jos osakkaiden maksuvalmius huononee hetkelisesti. Haastateltava C toi myös esille laajasti syy-seuraussuhteita niin saamisten kuranttiudesta kuin tilintarkastajan velvollisuudesta tuoda toiminnan jatkuvuuden epävarmuus esille tilintarkastuskertomuksessa.

C: "Yks olennainen asia tilinpäätöksessä on saamiset, onko ne miten kurantteja, siihenkin pitää ottaa tilinpäätöksen oikeellisuuden kannalta kantaa. Siinä on kaks pointtia, onko ne saamiset kurantteja tilinpäätöksen kannalta, eli pitäiskö niistä antaa joku lisätieto tai pitäiskö niitä kirjata alas. Ja toinen pointti liittyy hallitukseen. Koska hallituksen pitää kuitenkin vastata siitä, jos niitä ei makseta useampaan kuukauteen, niin pitää laittaa muistutukset, varotukset ja tarvittaessa pitää ottaa huoneisto haltuun. Se on siis tällaista hallituksen huolellisuusvelvoitteen läpikäymistä, että hoitavatko he tehtävänsä huolella ja toisaalta sitä osakkaiden etua ajaen.--. Yks riski esimerkiksi siitä, että antaaako se tilinpäätös riittävän ja oikean kuvan, jos mietitään asunto-osakeyhtiöissä toiminnan jatkuvuutta, niin onko siellä (tilinpäätöksessä) riittävät tiedot siitä. Jos mietitään esimerkiksi yhtiötä, jossa on tosi paljon rästejä, mitä täytyisi ruveta maksamaan. Niin pahimmillaan asunto-osakeyhtiö voi mennä konkurssiin, mitä on nyt tässä nähtykin. Tän tyyppinen, mitä itse en kahdeksan viime vuoden aikana, ei ole käytännössä käynyt mielessäkään, että mikään asunto-osakeyhtiö vois mennä konkurssiin. Tämän tyyppiset asiat ovat tässä, ei pelkästään tulevaisuudessa, vaan jo tällä hetkellä, asioita joihin tilintarkastajien pitää varautua. Tottakai, kun tehdään tilintarkastuskertomus, niin jos toiminnan jatkuvuuteen liittyy epävarmuutta, niin meidän pitää nostaa se siihen esiin."

Asunto-osakeyhtiöissä voi muiden yhtiöiden tapaan esiintyä kuitenkin myös erilaisia yritysjärjestelyjä, joilla voidaan muuttaa yhtiön hallinnointia ja pyrkiä tehostamaan niiden toimintaa. Yritysjärjestelyillä tarkoitetaan tässä tutkimuksessa asunto-osakeyhtiöiden sulautumisia, jakautumisia, osakeanteja ja konkursseja. Haastateltavista neljä kertoi, että on tilintarkastanut ainakin yhtä edellä

mainituista järjestelyistä. Kaksi kertoi, ettei ole tilintarkastanut yritysjärjestelyjä asunto-osakeyhtiöissä sekä kahden haastateltavan kanssa yritysjärjestelyihin liittyviä kysymyksiä ei ehditty käymään läpi haastatteluihin varatussa ajassa. Yleisesti haastateltavat kuitenkin kokivat, ettei yritysjärjestelyt ole yleisiä asunto-osakeyhtiöissä.

Yksittäinen tapaus liittyi uudisrakennettujen asunto-osakeyhtiöiden sulautumiseen. Kyse oli uudisrakentamisen myötä syntyneestä yhtiöstä, jossa yksittäisen kerrostalon sisälle oli perustettu useampi asunto-osakeyhtiö grynderin eli perustajaurakoitsijan toimesta. Fuusioitumisen tarkoituksena oli tehdä samasta rakennuksesta yksittäinen asunto-osakeyhtiö, luultavamminkin hallintokustannusten pienentämisen sekä tulevaisuuden korjaustoimenpiteiden helpottamisen näkökulmasta. Haastateltava korosti, että kyse on luultavamminkin yksittäistapauksesta, eikä vastaavia asunto-osakeyhtiömalleja ole odotettavissa tulevaisuudessa. Toinen haastateltava puolestaan pohti, kuinka asunto-osakeyhtiöiden sijaitseminen vuokratontilla on tuonut uusia haasteita yhtiöiden tarkastamiseen. Haasteita luo erillisen vuokratonttien tonttivastikkeen oikeinperimisen valvominen ja tarkastaminen sekä korkojen nousun tuomat haasteet, kun rakennusliikkeet rakentavat vuokratonteille pankkilainalla. Asunto-osakeyhtiöiden maksuvalmiuden näkökulmasta riskit liittyvät tilanteisiin, joissa muut osakkaat joutuvat maksamaan yksittäisten huoneistojen velkaosuuksia.

Tulevaisuuden näkymät tilintarkastusriskin osalta liittyvätkin haastateltavien mukaan pääosin osakkaiden maksukykyyn ja sen tuomiin haasteisiin jatkuvuuden arvioinnissa, sekä aineiston sähköistymisen, automatisaation sekä mahdollisesti tekoälyn tuomiin niin mahdollisuuksiin kuin uhkiinkin. Yleisesti kaikkien näkemykset asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksen kehittymisestä olivat kuitenkin positiivisia. Moni kokikin, että asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastusriski tulee tulevaisuudessa pieneneväksi, eikä asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastukselle ole nähtävissä merkittäviä uhkatekijöitä.

6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tässä tutkimuksessa tarkasteltiin asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastusriskiä tilintarkastajien näkökulmasta. Aineisto rakentui suomalaisten tilintarkastajien haastatteluista. Päättökysymykseen, miten tilintarkastajat kokevat tilintarkastusriskin asunto-osakeyhtiöissä, vastataan kolmen alatutkimuskysymyksen avulla.

6.1 Kokemus tilintarkastusriskistä

Ensimmäisen alatutkimuskysymys tarkasteli, vaikuttaako tilintarkastajan kokemus asunto-osakeyhtiöstä hänen arvioonsa tilintarkastusriskistä. Tilintarkastajien käsityksiin tilintarkastusriskistä ei keskimäärin vaikuttanut heidän vuosien mittaan hankkima tarkastuskokemuksensa määrä. Tutkimuksen haastateltavista puolella (4) oli kokemusta alle 20 vuotta ja puolella (4) tasan tai yli 20 vuotta. Näiden kahden joukon välillä ei ilmennyt merkittäviä mielipide-eroja tilintarkastusriskin määrittelyssä, eri yhtiömuotojen riskillisyyden vertailussa, tarkastustyöskentelyssä tai mahdollisuuksissa havaita virheellisyyksiä ja väärinkäytöksiä. Tutkimukseen osallistuvista KHT-tilintarkastajista kolmella neljästä oli vain muutama asunto-osakeyhtiö asiakkaana, ja he määrittelivät tilintarkastusriskin melko yhtäläiseksi yhtiömuotojen välillä. Myöskään HT- tai KHT-tilintarkastajien välillä ei löytynyt tilintarkastusriskin määrittelyn kannalta suuria eroavaisuuksia. Eroavaisuuksien vähäisyys voi selittyä haastateltavien suhteellisen pitkistä tilintarkastuskokemuksesta, joka saattaa vaikuttaa siihen, että tilintarkastajilla on samankaltaisia näkemyksiä tilintarkastusriskistä. Haastateltavien tilintarkastajien kokemusvuosien keskiarvo oli 18,75 vuotta ja mediaani 17 vuotta. Kokemusvuosien vaihteluväli oli puolestaan kahdeksan ja reilun kolmenkymmenen vuoden välillä. Voidaankin pohtia, olisiko eroja ollut enemmän, jos osalla haastateltavista olisi ollut kokemusvuosia vain muutama, jolloin haastateltavien tilintarkastajien erityisosaaminen ja kokemus asunto-osakeyhtiöistä ei olisi samalla tavalla ehtinyt vielä kehittyä.

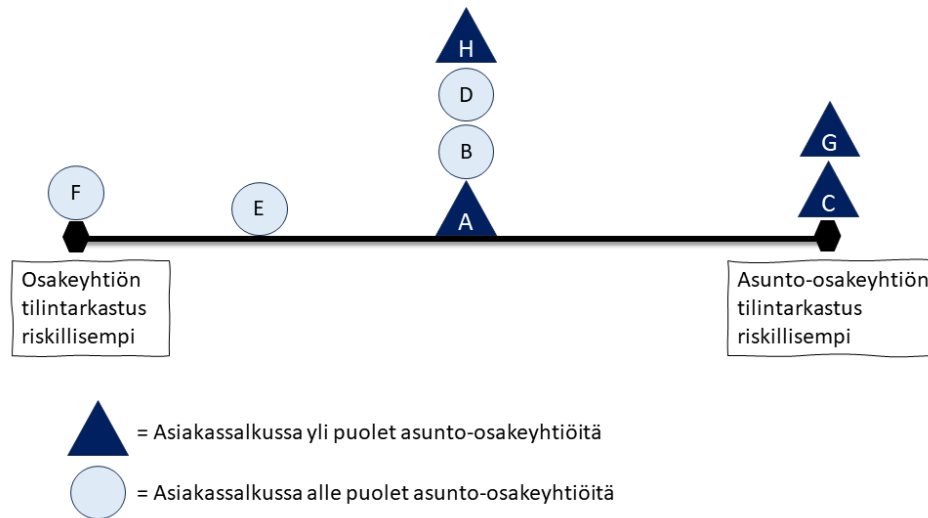
Ajallisen kokemuksen sijaan, tarkastuskokemuksella voisi olla puolestaan jonkinlainen yhteys koettuun arvioon asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastusriskistä. Haastateltavat, jotka kokivat tilintarkastusriskin korkeammaksi asunto-osakeyhtiöissä, määrittelivät tarkastukseen sisältyviä riskejä monipuolisemmin esimerkiksi kuvailemalla hallinnon tarkastuksen pääpiirteitä ja kertomalla tarkastuksissa kohtaamistansa riskitekijöistä. Kyseisillä tarkastajilla oli myös asiakassalkustaan yli puolet asunto-osakeyhtiöitä. Puolestaan ne, jotka kokivat tilintarkastusriskin korkeammaksi tai samantasoiseksi osakeyhtiöissä, viittasivat asunto-osakeyhtiöiden riskien määrittelyssä enemmän työpaperipohjan käyttämiseen ja luottivat siinä tehtyyn riskien määrittelyyn.

Eroavaisuudet näiden kahden ryhmän välillä voisi selittyä sillä, että työskentely tietyn yhtiömuodon tarkastuksien parissa saattaa vaikuttaa myös näkemykseen riskeistä. Esimerkiksi tilintarkastajalla, joka pääasiassa tarkastaa osakeyhtiöitä, riskiä on helpompi soveltaa ja mieltää osakeyhtiöiden kontekstissa, jos viimeaikainen työkokemus on vaatinut osakeyhtiöiden riskienmäärittelyä. Toisaalta asunto-osakeyhtiöitä tarkastavilla tilintarkastajilla asunto-osakeyhtiöiden erityiskysymykset saattavat vaikuttaa riskiarvioihin. Täten näkökulmaerot voivat syntyä siitä, mitä osa-aluetta haastateltava painottaa arviossaan. Osiltaan tässä asetelussa voi pohtia myös haastateltavan G:n arviota siitä, kuinka havaitsemisriski voi kasvaa asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksessa, jos tilintarkastajalla ei ole kyseisen yhtiömuodon erityisosaamista. Tällöin riskien tunnistaminen ja niiden olemassaolon tiedostaminen voi olla vaikeampaa, jolloin riskejä määritellään olemassa olevan tiedon varassa.

6.2 Tilintarkastusriskin vertailu

Toinen alatutkimuskysymys tutki, miten tilintarkastajat kokivat asunto-osakeyhtiöön kohdistuvan tilintarkastusriskin eroavan osakeyhtiöiden tilintarkastukseen verrattuna. Pääsääntöisesti tilintarkastusriskin painopisteet erosivat osakeyhtiöiden ja asunto-osakeyhtiöiden tarkastuksissa. Yhtiömuotojen välinen jaottelu on esitetty aikaisemmin tuloksissa ja esitettyyn kuvioon on lisätty tietoa siitä, kuinka suuri osa haastateltavan asiakassalkusta on asunto-osakeyhtiöitä.

KOKEMUS TILINTARKASTUSRISKISTÄ ASIAKASSALKUN SISÄLTÖ HUOMIOIDEN



Kuvio 8 Kokemus tilintarkastusriskistä asiakassalkun sisältö huomioiden

Kuviossa tummansinisillä kolmioilla on havainnollistettu tilintarkastajia, joiden asiakassalkusta yli puolet ovat asunto-osakeyhtiöitä ja vaaleansinisillä ympyröillä vastaavasti heitä, joilla määrä on alle puolet. Haastateltavista kaksi neljästä, joiden asiakassalkku koostui pääosin asunto-osakeyhtiöistä, pitivät taloyhtiöiden tarkastuksia lähtökohtaisesti riskillisempinä. Samassa suhteessa ne kenellä on asunto-osakeyhtiöitä alle puolet asiakassalkusta, määrittivät osakeyhtiöiden tarkastuksen riskillisemmäksi. Tästä voisi varovaisesti päätellä, että haastateltavista ne, joiden asiakassalkusta yli puolet on asunto-osakeyhtiöitä, pitävät asunto-osakeyhtiöiden tarkastuksia lähtökohtaisesti riskillisimpinä. Neljä haastateltavaa kuitenkin määritteli tilintarkastusriskin yhtäläiseksi yhtiömuotojen välillä, jonka vuoksi havainnosta ei ole kannattavaa tehdä yleistävää näkemystä. Lisäksi useat haastateltavat toivat esille asunto-osakeyhtiöiden ja osakeyhtiöiden vertailun vaikeuden ja yhtiöiden riskien tapauskohtaisuuden. Taustalla voi vaikuttaa siten tilintarkastuksen odotuskuilu (Porter, 1993), jos yhtiöiden sidosryhmät odottavat tarkastajan ottavan huomioon yhtiömuodon tiettyjä erityispiirteitä. Täten, jos tietämys esimerkiksi asunto-osakeyhtiöiden erityispiirteistä on laajempaa, myös riskien määrittely ja niiden arviointi voi olla yksityiskohtaisempaa.

Havainnosta huolimatta todettakoon, että kokemus tilintarkastusriskistä on subjektiivinen, eikä eri yhtiömuotojen riskin vertaileminen ole yksiselitteistä. Kansainvälisen tilintarkastusstandardin ISA 200 mukaan riskien arviointi perustuu tilintarkastuksessa ammatilliseen harkintaan. Ammatillinen harkinta tarkoittaa relevantin koulutuksen, tietämyksen ja kokemuksen soveltamista, kun tehdään asiantuntemukseen perustuvia päätöksiä (ISA 200). Subjektiivisissa näkemyksissä voisikin olla siten nähtävissä ammatillisen harkinnan vaikutus asunto-osakeyhtiöiden riskien arviointiin.

Tilintarkastajien nimittäessä asunto-osakeyhtiöiden riskitekijöitä, he perustelivat näiden tarkastamista yhdenvertaisuuden toteutumisen näkökulmasta. Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksessa tulee kiinnittää huomiota paitsi

tilinpäätösinformaation luotettavuuden varmistamiseen myös osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun takaamiseen, minkä on todettu olevan keskiössä asunto-osakeyhtiön hallinnon tarkastuksessa (Kihn ym., 2023). ISA-320 standardin mukaan tilintarkastajan on määriteltävä tarkastustyössä käytettävä olennaisuus, muun muassa olennaisen virheellisyyden riskin arvioimista ja muita tilintarkastustoimenpiteiden päättämistä varten. Useat tilintarkastajat kuvailivat asunto-osakeyhtiöiden riskiä yhdenvertaisuuden kautta. Näin ollen on havaittavissa, kuinka tilintarkastajat määrittelivät olennaisuutta asunto-osakeyhtiökontekstissa, paitsi rahamääräisen olennaisuuden perusteella, myös kiinnittämällä erityisesti huomiota asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 10 pykälään eli yhdenvertaisuuden toteutumiseen. Tästä voisikin päätellä, kuinka asunto-osakeyhtiön tilintarkastusriskin kannalta olennaisia tekijöitä voisi havaita tunnistamalla tarkastuskohteet, joilla varmistetaan osakkaiden yhdenvertaisuuden toteutuminen.

Asunto-osakeyhtiöiden erityisiksi riskitekijöiksi nimettiin vastikkeiden tarkastuksen ja hallinnon tarkastuksen lisäksi, isännöitsijän valvonta ja isojen korjaushankkeiden tarkastus. Agenttiteorian mukaisen tilintekovelvollisuuden valvomisen näkökulmasta ammatti-isännöitsijöiden yleistymisen ei tilintarkastajien mukaan poista täysin isännöitsijään liittyviä riskejä. Havainto on perinteinen agenttiteorian mallin mukainen tilanne, jolloin rajallisilla valvonta- ja kontrollimenoilla agenttisuhteeseen liittyvää erilaisten intressien riskiä ei voida kolmannen osapuolen valvonnalla poistaa (Jensen ja Meckling 1976). Tunnettujen isännöintitoimistojen asiakkaiden tilintarkastusriski koettiin kuitenkin pienemmäksi, sillä isännöitsijän toimintatavoista ja kontrollien tasosta muodostui tällöin paremmin käsitys usean vuoden tilintarkastuksen aikana. Näkemys tukee myös aiempaa asunto-osakeyhtiöiden hallinnon tarkastuksesta tehtyä tutkimusta, missä tilintarkastajat pitivät isännöitsijää merkittävänä riskitekijänä, jos tällä ei ollut ammattitaitoa tai henkilö ei ollut tilintarkastajalle entuudestaan tuttu (Kihn ym., 2023). Isännöitsijän tunteminen ja isännöitsijän toimintaperiaatteiden ymmärtäminen koettiin merkittävänä tekijänä riskien määrittelyssä, mutta tunnetunkaan ammatti-isännöitsijän käyttäminen ei tilintarkastajien mukaan poista väärinkäytösriskiä.

Tilintarkastajat kokivat väärinkäytösten havainnoinnin virheellisyyksien havainnointia hankalammaksi. Virheellisyydet havaittiin usein tarkastussuunnitelman mukaisilla toimenpiteillä, keskittäen tarkastusta tilintarkastajien määrittelemiin riskikohtiin. Väärinkäytöksien löytäminen vaati erilaisia tarkastustoimia, koska ne ovat usein suunniteltu niin, etteivät ne tule esille tavanomaisessa tarkastuksessa. Aikaisemman tutkimuksen (Shibano, 1990; Houston, 1999) mukaan tilintarkastuksen riskimalli ohjaa vahvasti virheellisyyksien löytämiseen, kun taas väärinkäytöksistä johtuviin riskeihin malli ei ole yhtä tehokas. Väärinkäytösten havaitsemisessa olennaista on ennalta-arvaamattomuus, jolloin voi suosia esimerkiksi pistokokein tehtäviä tarkastuksia eri tileille (Weil, 2004). Haastateltava B kertoikin, miten aineiston sähköistyminen on mahdollistanut juuri tämän kaltaisen yllätyksellisyyden hyödyntämisen, kun tarkastukseen pystyy valitsemaan haluamansa tositteet myös asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksessa.

6.3 Asunto-osakeyhtiön tilintarkastusriskin arviointi ja hallinta

Kolmannessa alatutkimuskysymyksessä tarkasteltiin, miten tilintarkastaja voi arvioida, vähentää ja hallita tilintarkastusriskejä asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksessa. Tilintarkastajista osa arvioi asunto-osakeyhtiön tilintarkastusriskejä tilintarkastuksen riskimallin mukaisesti ja osa turvautui työpaperipohjien riskienhallintasuunnitelmiin, joissa mallin osatekijät olivat osittain havaittavissa.

Haastateltavat tunnustivat tilintarkastuksen riskimallin eli Audit Risk -mallin vaihtelevasti (mallin esitellyt mm. Shibano, 1990; Houston ym., 1999). Tilintarkastusriskimallin kaava ja sen käyttö koettiin tarpeettomaksi, eikä kukaan haastateltavista hyödyntänyt mallin osatekijöiden prosenttiosuuksien laskemista ja sen kautta tarkastuksen suunnittelua. Kvantitatiiviset arvot koettiin haastaviksi, niin arvioimisen kuin hyödyntämisen näkökulmasta. Tätä tulosta tukee myös Rittenbergin (ym., 2008, 102–106) havainnot aiheesta. Siitä huolimatta tunnustiko haastateltava kyseisen riskimallin vai ei, jokaisen haastateltavan riskien määrittelystä havaittiin mallin mukaisia piirteitä. Tämän perusteella on myös johdonmukaista, että haastateltavien kertomissa omissa tarkastusmalleissa sekä työpohjissa on näkyvissä tilintarkastuksen riskimallin osatekijöiden eli havaitsemisriskin, kontrolliriskin ja toimintariskin piirteitä. Tilintarkastajien mukaan havaitsemisriskiä pyritään vähentämään kohdistamalla tarkastusta tiettyihin osa-alueisiin sekä tarvittaessa ohjaamalla tarkastusta tilintarkastustiimin sisällä. Tapa kontrolloida tai ohjata assistenttien työtä on yhdistettävissä havaitsemisriskiä tutkineeseen tutkimukseen, jonka mukaan tilintarkastajat pystyvät hallitsemaan havaitsemisriskiä huolellisella suunnittelulla (Pajunen ja ym., 2023).

Haastateltavien esille tuodut eri tarkastusvaiheiden riskikohdat on koottu alla nähtävään taulukkoon (Taulukko 3), jossa tilintarkastusprosessin vaiheiden jaottelussa on mukailtu Halosen ja Steinerin (2010, 54–59) ryhmittelyä.

TAULUKKO 3 – Tilintarkastusprosessin riskikohdat

Asiakkaan ja tilintarkastustoimeksiannon hyväksyminen	Asiakkaan riskillisyyden arviointi: <ul style="list-style-type: none">- Onko yhtiö itselle uusi vai vanha?- Isännöinti-yhtiö vai asukas-isännöitsijä?- Mikä isännöintitoimisto?- Riskienhallintasuunnitelma kirjallisesti tai ajatuksen tasolla- Riskillisyyden näkyminen tarkastustyöhön käytettävässä määrässä, joka vaikuttaa hinnoitteluun- Liian riskillistä toimeksiantoa ei hyväksytä
Suunnitteluvaihe	<ul style="list-style-type: none">- Asunto-osakeyhtiöiden tavanomaisimpien riskien ymmärtäminen ja kartoitus- Tarkastustoimenpiteiden kohdistaminen riskillisiin tekijöihin Asiakkaan riskillisyyden arviointi: <ul style="list-style-type: none">- Kontrollien ja ympäristön ymmärtäminen- Aikaisempien vuosien havainnot tarkastuksen pohjana Havainnointiriskin arviointi ja suunnittelu: <ul style="list-style-type: none">- Kuinka kokenut assistentti? Tarkastuksen riskillisyyden ja assistentin yhteensopivuus- Auktorisoidun tilintarkastajan oma erityisosaaminen

Toteutusvaihe

- Aineistotarkastus keskiössä
- Laaja kokonaisuuden hallinta työpaperipohjien avulla
- Asiakkaan sähköisten järjestelmien ymmärtäminen
- Olennaisuus arvioidaan osakkaiden yhdenvertaisuuden kannalta
- Asunto-osakeyhtiömuodon erityispiirteet painottuvat (vastikkeet, omistusrakenne, hallinnon tarkastus, isännöitsijä, korjaushankkeet)
- Mahdollisten virheellisyyksien ja väärinkäytösten havaitseminen ja niihin puuttuminen

Päätämisyvaihe

- Varmuus siitä, että tilinpäätös antaa olennaisesti oikean ja riittävän kuvan yhtiön toiminnasta ja taloudellisesta tilanteesta
- Yhtiön toiminnan jatkuvuudesta varmistuminen
- Tarkastustyö on dokumentoitu ja havainnoidut asiat tulevat raportoiduiksi
- Korvausvelvollisuudesta ei olla aktiivisesti huolissaan, haastavissa tarkastuksissa tämä seikka painottuu enemmän

Taulukon perusteella voidaan todeta, että riskikohtia löytyy jokaisesta tilintarkastusprosessin vaiheesta, mutta selkeästi riskisintä vaihetta on haastava tunnistaa. Tilintarkastukseen ja asiakkaaseen liittyvää riskiä arvioitiin pääasiassa asiakkaan hyväksymisprosessissa ja suunnitteluvaiheessa. Myös sekä Johnstone (2000) että Halonen ja Steiner (2010, 54–55) ovat todenneet, miten tilintarkastusriskiä voi arvioida ja vähentää käyttämällä tilintarkastajan ammatillista harkintaa tilintarkastuksen suunnittelussa ja arvioidessa uusien asiakassuhteiden riskillisyyttä. Riskillisyyden arvioinnissa tilintarkastajat kiinnittivät huomiota, onko isännöitsijä tai isännöintitoimisto entuudestaan tuttu vai tuntematon. Tarkastuksen riskien arviointi painottui ensimmäiseen tarkastuskertaan, jonka jälkeen tulevien vuosien tarkastuksissa riskillisyyden arvioinnissa käytettiin edellisten vuosien tarkastusmerkintöjä ja havaintoja. Haastateltavat toivat esille asiakkaan hyväksymisen yhteydessä, että toimeksiannosta voi aina kieltäytyä, jos arvioi sen liian riskilliseksi. Havainto ei ole poikkeuksellinen, sillä tilintarkastajilla on oikeus valita omat asiakkaansa (PRH, 19.6.2023). Asiakkaan hyväksymisprosessissa tilintarkastajien on aiemminkin katsottu enemmän välttävän isoa riskillisyyttä, kuin sopeuttavan omaa toimintaansa riskien mukaan (Johnstone, 2000).

Riskien havaitsemiseksi tilintarkastajan tulee suunnitella tarkastustoimenpiteiden kohdentaminen. Asunto-osakeyhtiöiden tarkastusten ollessa tilintarkastajien mukaan suuriltaosin aineistolähtöistä, olennaisuuden käsite sekä osakkaiden yhdenvertaisuudesta varmistuminen korostuvat tarkastuksessa. Ammatillista harkintaa tarvitaan olennaisuutta koskevassa päätöksenteossa (ISA 200), jonka takia olennaisuuden määrittely voi vaihdella eri yhtiöiden tai yhtiömuotojen välillä. Asunto-osakeyhtiöiden riskit liittyivät niin virheellisyyksien kuin väärinkäytösten havainnointiin, jolloin tarkastajan oma kokemus sekä asunto-osakeyhtiöiden erityispiirteiden, kuten vastikkeiden, laajan omistusrakenteen, hallinnon, isännöitsijän liittyvän riskin sekä mittavien korjaushankkeiden, huomiointi on tärkeää. Haastateltavat kertoivat keskittävänsä tarkastusta aina potentiaaliin riskikohtiin, joka viittaa riskiperusteisesta tilintarkastuksen

lähestymistavasta (Bowlin, 2011). Tällä varmistetaan tarkastustoimenpiteiden kattavuus ja kohdistuminen olennaisiin riskikohtiin.

Tilintarkastusprosessin päättämisvaiheessa voi haastateltavien mukaan hallita tarkastuksen riskejä ainakin jossain määrin. Keinoja tähän on yleisten riskikohtien tunnistaminen ja kyseisen yhtiön aikaisempien tarkastusten havainnot. Aikaisemman tiedon hyödyntäminen oli ongelmallista vain, jos ensimmäisen vuoden tilintarkastuksessa oli jäänyt jotain huomaamatta tai raportoimatta. Porter (1993) on tilintarkastuksen odotuskuilun yhteydessä esittänyt, kuinka tilinpäätöksen käyttäjät saattavat kokea pettymystä, mikäli tilintarkastajien tarjoama taloudellinen informaatio ei vastaa todellisuutta. Haastateltava G toi esille mahdollisiksi ongelmakohtiksi tilanteet, joissa tilintarkastaja havaitsee virheellisyyksiä, mutta ei raportoi havainnoistaan. Havainto koskettaa tilintarkastuksen toteutusta myös muiden yhtiömuotojen kohdalla ja sama seikka nousee esille Fearnleyn (ja ym., 2015) tutkimuksessa, jossa tilintarkastajan ammatillisen pätevyyden sekä motivaation koettiin vaikuttavan asianmukaisen lausunnon antamiseen.

Tilintarkastusprosessin riskikohdat -taulukossa (Taulukko 3) havainnollistetut riskikohdat näyttäytyvät täten kohtina, joihin keskittymällä yhtiön tarkastuksen riskillisyyden koetaan vähenevän. Vaikka taulukossa on esitetty tilintarkastajien ehdotuksia tilintarkastusriskin vähentämiseksi, ei asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastusriskejä voi kuitenkaan ikinä täysin hallita tai poistaa. Johtopäätöksenä voidaankin todeta, että tilintarkastajien on oltava valmiita sopeutumaan asunto-osakeyhtiöiden muuttuvaan ympäristöön myös tilintarkastusriskin näkökulmasta.

6.4 Tilintarkastusriskin kehitys ja jatkotutkimusaiheet

Asunto-osakeyhtiön tilintarkastusriskin kehityksestä ilmeni, että useat tilintarkastajat totesivat asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastusriskin vähentyneen ajan myötä. Tämä on seurausta tilintarkastajien osaamisen kehittymisestä, ammattisännöitsijöiden yleistymisestä sekä digitalisaation myötä tapahtuneista järjestelmien kehityksistä. Vaikka haastateltavat kokivat tilintarkastusriskin pienentyneen ja digitalisaation tuomat mahdollisuudet myönteisinä, tulevaisuuden näkymissä korostui entistä voimakkaammin toiminnan jatkuvuuden arvioinnin merkitys sekä riski yhteisvastuullisuuden realisoitumisesta.

Haastateltavien tilintarkastajien mukaan kotitalouksien maksukyvyyn huonontuessa, on velkaantuneilla asunto-osakeyhtiöillä syntynyt riski siitä, että osa osakkaista joutuu kustantamaan toisten osakkaiden kuluja yhteisvastuullisuuden myötä. Tätä kautta myös toiminnan jatkuvuuden arviointiin liittyvät riskit aiheuttavat haasteita kustannusten noustessa. Tilintarkastajien mukaan asunto-osakeyhtiön toiminnan jatkuvuuden arviointiin ei ole aiemmin täytynyt kiinnittää samalla tavalla huomiota, ja sitä on jatkossa arvioitava entistä tarkemmin osana tilintarkastusraportointia. Lisäksi haastateltavien tilintarkastajien mukaan järjestelmien kehitys voi lisätä kontrolliriskiä, jos toimintoja automatisoidaan ja

sisäistä valvontaa ei ole. Tämä edellyttää siten tilintarkastajilta entistä syvällisempää perehtymistä ja osaamista uusien teknologisten ratkaisujen osalta, jotta voidaan varmistaa tilintarkastuksen luotettavuus ja tehokkuus.

Jatkotutkimusaiheeksi ehdotamme syventymistä siihen, kuinka tilintarkastajat määrittelevät olennaisuuden asunto-osakeyhtiöissä sekä muissa yhtiömuodoissa. Tämä auttaisi ymmärtämään tarkastukseen valittuja toimenpiteitä ja olennaisuuden merkityksen eroja eri yhtiömuotojen välillä. Tilintarkastusriskin näkökulmasta jatkotutkimusaiheeksi sopisi myös erilaisten riskimallien soveltaminen asunto-osakeyhtiöiden tarkastukseen, joka voisi tuoda esille tilintarkastuksen riskimallin ulkopuolisia tekijöitä asunto-osakeyhtiön riskien määrittelyssä. Myös eri yritysjärjestelyiden tutkiminen asunto-osakeyhtiöiden kontekstissa voisi osaltaan olla mielekäästä niin yhtiön kuin sen sidosryhmien näkökulmasta. Aihepiiriin liittyvänä ilmiönä voitaisiin myös tarkastella asunto-osakeyhtiöiden taloudellisia haasteita uudisrakentamisen osalta ja vuokratonttijärjestelyissä, joka on velkarahoituksen ja inflaation myötä aiheuttanut kustannuksia kotitalouksille. Aihetta voisi tutkia tarkastelemalla, mitä lisätarkastustoimenpiteitä vuokratonttijärjestelyt ja velkarahoitus aiheuttavat asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastukselle.

LÄHTEET

- Akresh, A. D. (2010). A Risk Model to Opine on Internal Control. *Accounting horizons*, 24(1), 65-78.
- Allen, R. D., Hermanson, D. R., Kozloski, T. M., & Ramsay, R. J. (2006). Auditor Risk Assessment: Insights from the Academic Literature. *Accounting horizons*, 20(2), 157-177.
- Arjasmaa, P., & Kaivanto, K. (2015). *Toimiva hallitus: Taloyhtiön hallituksen käsikirja* (11., muuttamaton p.). Kiinteistöalan kustannus.
- Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599.
- Aulasmaa, M. (2022). Moni taloyhtiö voi joutua nostamaan vastikkeita niin, että kipuraja ylittyy – yhä useampi suomalainen saattaa kohta maksaa naapurin maksuja. *Yle Uutiset*. Verkkoartikkeli. Viitattu 12.11.2023.
- Bowlin, K. (2011). Risk-Based Auditing, Strategic Prompts, and Auditor Sensitivity to the Strategic Risk of Fraud. *The Accounting review*, 86(4), 1231-1253.
- Blokdijk, J. H. (2004). Tests of Control in the Audit Risk Model: Effective? Efficient? *International journal of auditing*, 8(2), 185-194
- Chang, S., Tsai, C., Shih, D., Hwang, C. (2008). The development of audit detection risk assessment system: Using the fuzzy theory and audit risk model. *Expert systems with applications*, 35(3), 1053-1067.
- Chapman, B. (1992), "Limited auditors' liability: economic analysis and the theory of tort law", *Canadian Business Law Journal*, Vol. 20, pp. 180-214.
- Cohen, J., Krishnamoorthy, G., & Wright, A. M. (2002). Corporate Governance and the Audit Process. *Contemporary accounting research*, 19(4), 573-594.
- Eisenhardt, K. M. (1989). Agency Theory: An Assessment and Review. *The Academy of Management Review*, 14(1), 57-74.
- Eskola, J. & Suoranta, J. 1998. *Johdatus laadulliseen tutkimukseen*. Tampere: Vastapaino.
- Fearnley, S., Beattie, V. A., & Brandt, R. (2005). Auditor Independence and Audit Risk: A Reconceptualization. *Journal of international accounting research*, 4(1), 39-71.
- Finlex. 771/2023. Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta. Viitattu 16.1.2024. <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2023/20230771>
- Gao, P., & Zhang, G. (2019). Auditing Standards, Professional Judgment, and Audit Quality. *The Accounting review*, 94(6), 201-225.
- Halonen, K. & Steiner, M. 2010. *Tilintarkastusprosessi käytännössä*. Talentum
- Hirsjärvi, S., & Hurme, H. (2022). *Tutkimushaastattelu: Teemahaastattelun teoria ja käytäntö* ([2. painos]). Gaudeamus. e-kirja
- Hirvonen, S. (2023). Espoolainen taloyhtiö havahtui epäselvyyksiin laskujen hyväksymisessä – isännöintiin liittyy yhä ongelmia. *Yle Uutiset*. Verkkoartikkeli. Viitattu 12.11.2023.
- Houston, R. W., Peters, M. F., & Pratt, J. H. (1999). The audit risk model, business risk and audit-planning decisions. *The Accounting Review*, 74(3), 281-298.

- International Auditing and Assurance Standards Board. (2016). ISA 200: Overall objectives of the independent auditor and the conduct of an audit in accordance with international standards on auditing.
- International Auditing and Assurance Standards Board. (2013). ISA 300: Planning an audit of financial statements
- International Auditing and Assurance Standards Board. (2019). ISA 315: Identifying and assessing the risks of material misstatement through understanding the entity and its environment
- International Auditing and Assurance Standards Board. (2015). ISA 320: Materiality in planning and performing an audit
- International Auditing and Assurance Standards Board. (2013). ISA 500: Audit evidence
- Jensen, M. & Meckling, W. (1976). Theory of the firm: Managerial behavior, agency costs and ownership structure. *Journal of Financial Economics*, 3(4), 305–360.
- Johnstone, Karla M. (2000). Client-acceptance decisions: Simultaneous effects of client business risk, audit risk, auditor business risk, and risk adaptation. *Auditing*, 19(1), 1-25.
- Karkkola, M. (8.9.2023). Nyt tuli kova varoitus asuntogurulta: ”Vääjäämätön seuraus”. *Markkinaraati. Talouselämä*. Viitattu 18.12.2023
- Kirjanpitolaki 30.12.1997/1336.
- Kirjanpitolautakunta (KILA). 2017. Kirjanpitolautakunnan yleisohje asunto-osa-
keyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilin-
päätoksestä ja toimintakertomuksesta 1.2.2017. Työ- ja elinkeinoministeriö.
- Kihn, L-A., Ihantola, E-M., Rönkkö, J. & Filatov, M. (2023). Hallinnon tarkastus
asuntoosakeyhtiössä – laadullinen tutkimus. Teoksessa Ruohonen, J.,
Kihn, L-A., Oulasvirta, L., & Veikkola E., (toim.), *Tilintarkastus ja evaluaatio: Talouden ja sääntelyn vuoropuhelu*. Tampere: Tampere University
Press, 118–139.
- KKO 1997:188
- Kosonen, L. (2005). Vaarinpidadosta virtuaaliaikaan: Sata vuotta suomalaista tilin-
tarkastusta. Lappeenrannan teknillinen yliopisto.
- Laine, R. (5.5.2020) Tilintarkastus on Riskilähtöistä. *Suomen Tilintarkastajat*.
Verkojulkaisu. Viitattu 12.11.2023
- Laine, R., & Raitio, J. (2023). Tilintarkastus tarvitsee tarkoituksenmukaiset tilin-
tarkastusstandardit. *Tilintarkastus ja evaluaatio*, 99-117.
- Laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä 2017/444. Annettu
Helsingissä 28.6.2017. Saatavilla sähköisesti osoitteessa <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2017/20170444#L1P2>
- Liggio, C. (1974) The expectation gap: The accountant’s Waterloo. *Journal of Contemporary Business* 3(3): 27–44.
- Lin, ZJ., Chen, F. (2004) An empirical study of audit ‘expectation gap’ in The
People’s Republic of China. *International Journal of Auditing* 8(2): 93–115.

- Lujanen, M. (2010). Legal challenges in ensuring regular maintenance and repairs of owner-occupied apartment blocks. *International journal of law in the built environment*, 2(2), 178-197.
- Lydman, K. (2019). Hyvä tilintarkastustapa Suomessa: Erityisesti pienehkön yhteisön ja säätiön tilintarkastuksessa. *Ammattitilintarkastajat ry*.
- Nurmi, E., Puri, L., & Lujanen, M. 2017. Kansan osake – Suomalainen asunto-osakeyhtiön vaiheet. *Suomen Kiinteistöliitto ry*.
- Patentti- ja rekisterihallitus PRH. (1.7.2017). Vaatimukset tilintarkastajan hyväksymisen edellytysten säilyttämiseksi sekä ammattitaidon ylläpitämiseksi ja kehittämiseksi. Viitattu 2.1.2024 https://www.prh.fi/fi/tilintarkastusvalvonta/tilintarkastajille/ohjeet/voimassa_alkaen_1.7.2017_vaatimukset_tilintarkastajan_hyvaksymisen_edellytysten_sailyttamiseksi_ja_ammattitaidon_yllapitamiseksi_ja_kehittamiseksi.html
- Patentti- ja rekisterihallitus PRH. (3.1.2023). Kaupparekisteri, yritysten lukumäärät. Viitattu 25.9.2023 <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.html>
- Patentti ja rekisterihallitus PRH. (19.6.2023). Tilintarkastajan eroaminen - mikä on laillinen peruste? Viitattu 29.1.2023. https://www.prh.fi/fi/tietoa_prhsta/ajankohtaista/uutiskirjeet/prhn_uutiskirje/prhnuutiskirje52023/tilintarkastajaneroaminen-mikaonlaillinenperuste.html
- Porter, B. (1993) An empirical study of the audit expectation-performance gap. *Accounting and Business Research* 24(93): 49-68.
- Puusa, A., Juuti, P., Aaltio, I., Siltaoja, M., Puusa, A., & Sorsa, V. (2020). Laadullisen tutkimuksen näkökulmat ja menetelmät. *Gaudeamus*. e-kirja
- Quick, R. (2020). The audit expectation gap: A review of the academic literature. *Maandblad Voor Accountancy en Bedrijfseconomie*, 94(1/2), 5-25.
- Ratsula, N. (2016). *Yrityksen sisäinen valvonta* (2., uudistettu painos.). Edita Publishing Oy.
- Rittenberg L., Schwieger B. & Johnstone, K. 2008. *Auditing, a business risk approach*. 6e. Thomson South-Western.
- Ruohonen, J. (2020). *Tilintarkastaja osakeyhtiön hallinnon tarkastajana*. Alma Talent Oy.
- Ruusuvuori, J. (2010) *Litteroijan muistilista*. Teoksessa Ruusuvuori, J., Nikander, P., & Hyvärinen, M. (toim.). *Haastattelun analyysi*. Vastapaino.
- Ruusuvuori, J., Nikander, P., & Hyvärinen, M. (2010). *Haastattelun analyysin vaiheet*. Teoksessa *Haastattelun analyysi*. Vastapaino. e-kirja.
- Savela, A. (2015). *Vahingonkorvaus osakeyhtiössä*. e-kirja
- Sillanpää, M. (2018). Tilintarkastus ja tilintarkastajan vastuu. Artikkelin on julkaistu FINEn juhla-kirjassa *Vakuutus- ja rahoitusneuvonta 45 vuotta* (Toim. Olli Norros, Irene Luukkonen, Erik Sirén ja Ville Raulos). *Vakuutus- ja rahoitusneuvonta*. Helsinki 2016.
- Shibano, T. (1990). Assessing audit risk from errors and irregularities. *Journal of Accounting Research*, 28, 110-140.
- Steiner, M., & Halonen, K. (2010). *Tilintarkastusprosessi käytännössä*.

Tilintarkastuslaki 18.9.2015/1141

Tomperi, S. (2018). Tilintarkastus: Normeista käytäntöön (4., uudistettu painos.).

Tuomi, J., & Sarajärvi, A. (2018). Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi (Uudistettu laitos.). Kustannusosakeyhtiö Tammi. e-kirja

Vehniäinen, H. (2022). Ukrainen sota ja inflaation kiihtyminen – mitkä ovat vaikutukset taloyhtiöille? OP Media. Verkkoartikkeli. Viitattu 12.11.2023.

Viihala, H. & Rantanen, R. (2015). Näin toimii asunto-osakeyhtiö (5. painos.). Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Weil, J. (2004). Missing Numbers -- Behind Wave of Corporate Fraud: A Change in How Auditors Work; 'Risk Based' Model Narrowed Focus of Their Procedures, Leaving Room for Trouble; A \$239 Million Sticky Note. The Wall Street journal. Eastern edition.

LIITE 1

Haastattelurunko

Yleistiedot

- Mikä on ammattinimikkeesi? (Assistentti, HT-tilintarkastaja, KHT-tilintarkastaja, JHT-tilintarkastaja)
- Montako vuotta olet toiminut tilintarkastusalalla. Entä tilintarkastajana?
 - o Kuinka arvioisit asunto-osakeyhtiöiden tarkastuskokemusta vuosissa?
 - o Kuinka arvioisit osakeyhtiöiden tarkastuskokemusta vuosissa?
- Toimitko hallituksen jäsenenä tai osakkaana asunto-osakeyhtiössä?

Tilintarkastusriskin määrittely

- Miten määrittelet tilintarkastusriskin?
 - o Onko Audit Risk-malli sinulle tuttu?
 - o Vertaile tarkastustyyliäsi, noudatteleeko se Audit Risk-mallin piirteitä?
- Mitä muita riskejä asunto-osakeyhtiön tarkastukseen liittyy? (vapaa sana)
Esimerkiksi:
 - o Mitä merkittäviä tuloslaskelma ja tase-eriä asunto-osakeyhtiöistä löytyy, mitä riskejä näihin liittyy?
 - o Millaisia haasteita vastikkeiden tarkastamiseen liittyy?
 - o Miten osakkaiden yhdenvertaisuus otetaan tarkastuksessa huomioon?

Tilintarkastusriski asunto-osakeyhtiöissä suhteessa osakeyhtiöiden tarkastukseen

- Miten asunto-osakeyhtiöiden tarkastukseen liittyvät riskit eroavat muiden yhteisöjen (esim. osakeyhtiöiden) tarkastuksen riskeistä?
 - o Mitä pitää erityisesti kiinnittää huomioita asunto-osakeyhtiöiden tarkastuksissa?
 - o Kumpia tarkastuksia pidät enemmän riskillisimpinä? Miksi?
- Kuinka tärkeänä koet sen, että tilintarkastaja tuntee omat asiakkaansa?
 - o Kuinka hyvin koet tuntevasi asunto-osakeyhtiöiden osakkaat, hallituksen ja isännöitsijän?
 - Vaikuttaako tämä arvioosi tilintarkastusriskeistä?
 - o Miten tarkastat kontrolleja asunto-osakeyhtiöissä?
 - Vaikuttaako isännöitsijän tai kirjanpitäjän taso arvioosi kontrolliriskistä?

Tilintarkastajan mahdollisuudet arvioida, vähentää ja hallita tilintarkastusriskejä asunto-osakeyhtiössä

- Kuinka arvioit tarkastuksen riskejä? Teetkö ennen tarkastusta riskienhallintasuunnitelmaa tai muuta analyysia?
 - o Tehdäänkö suunnitelma kirjallisesti vai ”ajatuksen tasolla”
- Millaisena koet tilintarkastajan mahdollisuudet havaita virheellisyyksiä ja väärinkäytöksiä?
 - o Oletko oppinut urasi aikana tunnistamaan tiettyjä piirteitä tai vaaran merkkejä, joista tunnistaa tällaisia jo etukäteen?
 - o Mitkä ovat yleisimmät virheet tai ongelmat asunto-osakeyhtiöiden tarkastuksessa, joihin tilintarkastajat yleensä joutuvat puuttumaan?
- Miten arvioit ja otat huomioon havaitsemisriskin assistentin tarkastamassa työssä?
- Koetko voitavasi omalla toiminnallasi vähentää tarkastuksen riskejä?
 - o Miten vähennät tilintarkastusriskiä asunto-osakeyhtiöissä?
 - o Mitä toimenpiteitä hyödynnät vähentääksesi tilinpäätöksessä olevan olennaisen riskin olemassaoloa?
- Mitkä ovat tulevaisuuden näkymät asunto-osakeyhtiön tilintarkastusriskistä? Miten näette alan kehittyvän?
- Vahingonkorvausvastuu tarkastuksessa
 - o Vaikuttaako korvausvastuu arvioon tarkastuksen riskeistä eli tarkasteletko tilintarkastusriskiä korvausvelvollisuuden näkökulmasta?
 - o Koetko että vahingonkorvausvastuu voi aiheuttaa imagoriskiä tai mainehaittaa? Vaikuttaako tämä tarkastuksen suorittamiseen (esim huolellisuuteen, käytettyyn aikaan).

Lisäkysymyksiä

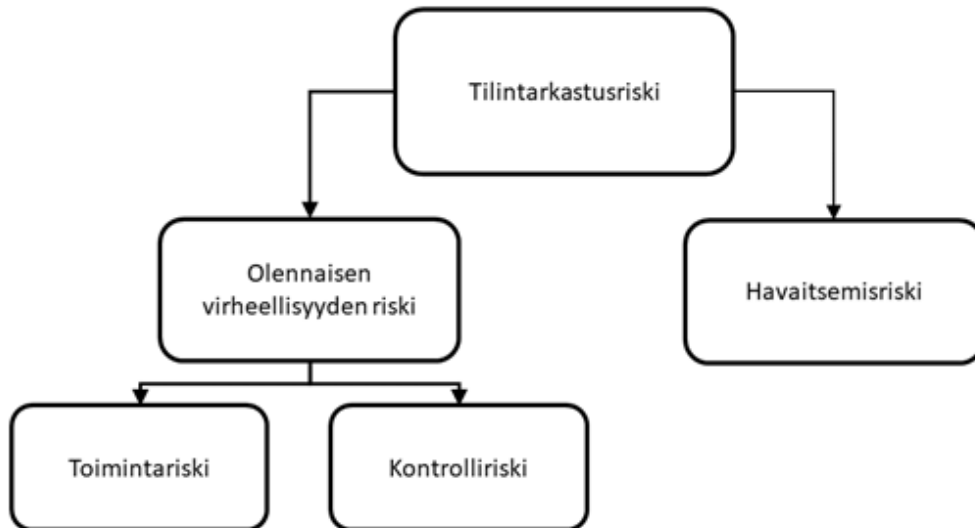
- Vaikuttavatko riskit tilintarkastuksen hinnoitteluun?
- Oletko tarkastanut yritysjärjestelyjä asunto-osakeyhtiöissä? (fuusiot, jakautumiset, osakeannit, konkurssit tms)
 - o Ovatko yritysjärjestelyt mielestäni yleisiä asunto-osakeyhtiöissä?
 - o Onko niiden määrä kasvanut lähivuosina? Odotetaanko niiden kasvavan tulevaisuudessa?
 - o Mitä erityispiirteitä niiden tarkastukseen liittyy tilintarkastusriskin näkökulmasta?

Muuta kommentoitavaa, kysyttävää?

LIITE 2

Haastattelun liite

Audit Risk-malli



Toimintariski: Tarkoitetaan riskiä, että sisäisiin toimintoihin, kuten tilinsaldoon tai varastonarvoon, sisältyy olennainen virheellisyys ennen sisäisten kontrollien vaikutusta. Virheellisyydet voivat johtua niin inhimillisistä virheistä kuin myös väärinkäytöksistä.

Kontrolliriski: Riski siitä, että yhtiön sisäisen valvonnan järjestelmät eli sisäiset kontrollit eivät havaitse tarpeeksi ajoissa olennaista virheellisyyttä.

Havaitsemisriski: Tilintarkastajan riski siitä, että hän ei ole tarkastuksessaan havainnut olennaista virhettä tai väärinkäytöstä. Virhe tai väärinkäytös on sisällynyt yhtiön toimintoihin tai sisäisen valvonnan järjestelmiin.

Tilintarkastuksen riskimallia voidaan käyttää tilintarkastuksen suunnittelussa. Sen tehtävänä on helpottaa tilintarkastajan päätöksentekoa siitä, kuinka paljon tilintarkastusevidenssiä hän haluaa kerätä varmistaakseen tarkastuksen olennaisen oikeellisuuden. Tilintarkastaja käyttää mallia riskin hallitsemiseen siten, että valituilla riskirajoilla hankittu tilintarkastusevidenssi ei paljastaisi olennaisuusrajan alittavia virheellisyyksiä.

$$AR = IR \times CR \times DR$$

AR = Tilintarkastusriski (audit risk)

IR = Toimintariski (inherent risk)

CR = Kontrolliriski (control risk)

DR = Havaitsemisriski (detection risk)

Esimerkiksi:

$$5\% = 100\% \times 100\% \times 5\%$$