

Julia Issakainen

**ODOTUSKUILU
ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN
TILINTARKASTUKSESSA**
Hallitusten puheenjohtajien näkemyksiä

Johtamisen ja talouden tiedekunta
Pro gradu -tutkielma
Tammikuu 2023

TIIVISTELMÄ

Julia Issakainen:	Odotuskuilu asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksessa: hallitusten puheenjohtajien näkemyksiä
Pro gradu -tutkielma:	79 sivua, 2 liitesivua
Tampereen yliopisto:	Kauppateiden tutkinto-ohjelma, yrityksen laskentatoimi
Ohjaaja:	Kihn, Lili-Anne
Julkaisuaika:	Tammikuu 2023

Suomalainen asunto-osakeyhtiömuotoinen omistaminen on maailmanlaajuisesti vertaillen ainutlaatuinen järjestelmä. Tilintarkastaja toimii asunto-osakeyhtiössä osakkeenomistajien luottamushenkilönä tarkastaen yhtiön kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon. Tilintarkastuksen odotuskuilu on ilmiö, jossa taloudellisen informaation hyödyntäjien odotukset tilintarkastuksesta eroavat siitä, minkä tilintarkastajat itse katsovat olevan tarkastuksen tarkoituksena. Odotuskuilu on vakava haaste niin tilintarkastusalan kuin myös koko yhteiskunnan näkökulmasta, koska se voi heikentää tilintarkastuksen nauttimaa luottamusta, joka on markkinatalousjärjestelmän toimivuuden sekä vakauden perusteita. Edelleen luottamuksella asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastukseen on monen suomalaisten varallisuuden sekä asumisen sujuvuuden kannalta olennainen merkitys.

Tämän tutkielman tavoitteena oli lisätä ymmärrystä tilintarkastuksen odotuskuilusta asunto-osakeyhtiöiden kontekstissa hallitusten puheenjohtajien omakohtaisten näkemysten ja kokemusten osalta. Tutkielmassa tarkasteltiin, tuleeko asunto-osakeyhtiöiden puheenjohtajien oman asunto-osakeyhtiön tilintarkastukseen liittyvissä näkemyksissä esille tilintarkastuksen odotuskuilun piirteitä. Tutkielman empiirinen osuus toteutettiin laadullisin menetelmin. Aineisto kerättiin puolistrukturoiduilla teemahaastatteluilla, jotka toteutettiin viiden asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtajan kanssa marraskuussa 2022. Haastattelurunko pohjautui teoreettiseen viitekehykseen, jonka kolme aihekokonaisuutta olivat tilintarkastuksen teoreettinen tausta ja muut lähtökohdat, asunto-osakeyhtiön tilintarkastus sekä tilintarkastuksen odotuskuilu, jonka tunnistettiin muodostuvan tilintarkastukseen liittyvistä käsityksistä ja odotuksista, tilintarkastajan suoriutumuksesta sekä tilintarkastukselle mielletyistä kehittämiskohteista.

Tutkielman empiiristen tulosten perusteella havaittiin, että suurin osa haastatelluista puheenjohtajista oli tyytyväisiä tai erittäin tyytyväisiä taloyhtiönsä nykyisen tilintarkastajan suoriutumiseen. Toisaalta myös tilintarkastuksen odotuskuilun voitiin päätellä olevan läsnä haasteltujen kertomuksissa. Haastateltavat eivät esimerkiksi, yhtä haastateltavaa lukuun ottamatta, tuoneet vastauksissaan esille riippumattomuutta tilintarkastajan tärkeimpänä ominaisuutena. Lisäksi lähes kaikki haastatellut ajattelivat, ettei tilintarkastajan tehtäviä tulisi ainakaan vähentää, ja osa haastatelluista puheenjohtajista esitti myös kehitysideoita taloyhtiön tilintarkastukseen liittyen. Vaikka tutkielman tuloksia ei voida yleistää koskemaan laajempaa joukkoa johtuen otoksen harkinnanvaraisuudesta sekä pienestä koosta, pyrittiin tutkielmalla täydentämään tilintarkastuksen odotuskuilun tutkimusta. Ensinnäkin, odotuskuilua ei ole olettavasti juurikaan tutkittu suomalaisten asunto-osakeyhtiöiden kontekstissa. Toiseksi, ylipäätään asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastusta käsittelevissä tutkimuksissa taloyhtiön sisäinen, osakkaiden ja hallituksen, näkökulma on jäänyt vähemmälle huomiolle. Kolmanneksi, tutkielman laadullinen menetelmä täydentää osaltaan tilintarkastuksen odotuskuilun huomattavan kvantitatiivispainotteista aikaisempaa tutkimusta.

Avainsanat: *tilintarkastuksen odotuskuilu, audit expectation gap, asunto-osakeyhtiö, tilintarkastus*

Tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu Turnitin OriginalityCheck –ohjelmalla.

SISÄLLYS

1 JOHDANTO.....	1
1.1 Aihealueen esittely ja merkitys	1
1.2 Tutkielman tavoitteet ja rajaukset	4
1.3 Keskeiset käsitteet.....	5
1.4 Tutkimusmetodologia	7
1.5 Tutkielman kulku	10
2 TEOREETTINEN VIITEKEHYS.....	11
2.1 Tilintarkastuksen teoreettinen tausta ja muut lähtökohdat.....	11
2.1.1 Agenttiteoria tilintarkastuksessa	11
2.1.2 Tilintarkastuksen tarkoitus ja tehtävät	14
2.1.3 Tilintarkastuksen sääntelykokonaisuus	15
2.1.4 Tilintarkastuksen toteutus ja tilintarkastusraportointi.....	18
2.2 Asunto-osakeyhtiö ja tilintarkastus	20
2.2.1 Asunto-osakeyhtiön toimielimet ja vastuunjako	20
2.2.2 Asunto-osakeyhtiön sääntelykokonaisuus	22
2.2.3 Asunto-osakeyhtiön tilintarkastusvelvollisuus ja tilintarkastajan valinta..	23
2.3 Tilintarkastuksen odotuskuilu	25
2.3.1 Tilintarkastukseen liittyvät käsitykset ja odotukset.....	29
2.3.2 Tilintarkastajan suoriutuminen	32
2.3.3 Tilintarkastuksen kehittämiskohteet	33
2.4 Yhteenvedo teoreettisesta viitekehuksesta.....	35
3 TUTKIELMAN EMPIIRINEN OSUUS.....	39
3.1 Aineiston keruu, käsittely ja analysointi	39
3.2 Empiirisen aineiston lähteet	43
3.3 Tutkielman luotettavuus.....	47
4 TUTKIELMAN EMPIIRISET TULOKSET	50
4.1 Empiirisen aineiston kuvaus ja analyysi	50
4.1.1 Puheenjohtajien tilintarkastukseen liittyvät käsitykset ja odotukset.....	50
4.1.2 Asunto-osakeyhtiön tilintarkastajan suoriutuminen	57
4.1.3 Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen kehittämiskohteet	61
4.2 Keskeisimmät tulokset	68
5 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET	73
LÄHTEET	80
LIITTEET	86
LIITE 1: Teemahaastattelurunko	86

KUVIO- JA TAULUKKOLUETTELO

Kuvio 1	Tutkielman rakenne.....	10
Kuvio 2	Teoreettisen viitekehysten rakenne	11
Kuvio 3	Hyvä tilintarkastustapa.....	17
Kuvio 4	Asunto-osakeyhtiön toimielinten hierarkia (mukaillen Arjasmaa & Kaivanto 2015, 39 Asunto-osakeyhtiön toimielimet).....	21
Kuvio 5	Tilintarkastuksen odotus-suorituskuilu (vapaa suomennos JI alkuperäiskuvioista Porter 1993, 50 audit expectation-performance gap)27	
Kuvio 6	Tilintarkastuksen odotuskuilu (vapaa suomennos JI alkuperäiskuvioista Association of Chartered Certified Accountants 2019, 9 audit expectation gap)	28
Kuvio 7	Tutkielman teoreettinen viitekehys.....	35
Kuvio 8	Haastateltujen nimeämät tilintarkastajan tärkeimmät ominaisuudet.....	51
Taulukko 1	Tutkielman haastattelut	45

1 JOHDANTO

1.1 Aihealueen esittely ja merkitys

Tämä pro gradu -tutkielma käsittelee tilintarkastuksen odotuskuilua asunto-osakeyhtiöiden kontekstissa keskittyen taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajien näkemyksiin ja kokemuksiin. Asunto-osakeyhtiöiden ja ylipäätään omistusasumisen merkitystä suomalaisessa yhteiskunnassa on lähes mahdotonta ylikorostaa. Omistusasuminen on Suomessa huomattavasti suositumpaa kuin useissa muissa Euroopan valtioissa (Sillanpää & Vahtera 2011, 17), ja suomalaisten kotitalouksien kokonaisvarallisuudesta merkittävä osuus, noin 65 prosenttia, perustuu asunto-omistukseen (Junes 2022). Asunto-osakeyhtiö on olennaiselta rakenteelta samanlainen kuin tavallinen osakeyhtiö, mutta sen tavoitteena on voiton tuottamisen sijaan tyydyttää osakkaidensa asumistarvetta (ks. esim. Sillanpää & Vahtera 2011, 16). Patentti- ja rekisterihallituksen (2022) mukaan vuoden 2022 alussa Suomessa oli yhteensä 90 521 asunto-osakeyhtiötä, ja suomalaisista lähes puolet, eli noin 2,7 miljoonaa henkilöä, elää asunto-osakeyhtiölle kuuluvassa rakennuksessa (Mitä on isännöinti? n.d.; Sillanpää & Vahtera 2011, 15). Asunto-osakeyhtiöt ovatkin Suomessa yhteiskunnallisesti hyvin merkittävä asumismuoto.

Suomalaisen asunto-osakeyhtiön voidaan myös luonnehtia olevan maailmanlaajuisesti vertaillen varsin harvinainen tapa järjestää omistamiseen perustuvaa asumista (Sillanpää & Vahtera 2011, 17). Ylin päätösvalta asunto-osakeyhtiössä on osakkeenomistajien muodostamalla yhtiökokouksella, ja johdon sekä yhtiötä edustavan tahon muodostavat hallitus ja isännöitsijä (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 34–35). Tilintarkastaja toimii taloyhtiössä osakkeenomistajien luottamushenkilönä valvomalla yhtiön hallintoa ja tilinpitoa (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 37; asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009 (AsOYL), 9:2.2 §). Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus on aiheena ajankohtainen, koska tilintarkastajat ovat tili-kautta 2022 tarkastaessaan mahdollisesti osittain aikaisempia vuosia haastavampien ja kriittisempien taloyhtiöitä koskevien kysymysten äärellä johtuen voimakkaasta kustannusten noususta. Taloyhtiöiden menoista yhtäaikaisesti ovat voineet kallistua esimerkiksi

energian hinta, taloyhtiölainojen korkokulut sekä kiinteistövero, mikä luo suuria haasteita osalle asunto-osakeyhtiöistä (ks. esim. Aulasmaa 2022; Möller 2022). Nämä joidenkin taloyhtiöiden kohtaamat ongelmat vaativat tilintarkastajilta entistä vahvempaa kriittisyyttä ja arviointikykyä, minkä seurauksena asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastajien nauttima luottamus on uudenlaisessa, vaativassa testissä.

Tarkasteltaessa tilintarkastusta vielä asunto-osakeyhtiöitä laajemmasta perspektiivistä on tilintarkastustoiminnon pohjimmainen tarkoitus vahvistaa yleistä luottamusta taloudelliseen informaation (ks. esim. Euroopan komission vihreä kirja 2010, 3; Laine 2018, 27; Horsmanheimo & Steiner 2017, 23). Laskentainformaation keskeinen tehtävä on olla hyödyllistä päätöksenteon näkökulmasta, jolloin päätöksentekijä pystyy taloudellisen informaation perusteella tekemään rationaalisen ja luotettavan päätöksen (ks. esim. Scott, 2015, 72–74). Tilintarkastuksen avulla vähennetään tilanteita, joissa yhteisöjen taloudellisessa raportoinnissa esiintyy virheellisyyksiä, joiden seurauksena taloudessa hukattaisiin resursseja. Luotettava tilintarkastus edistääkin osaltaan markkinoiden vakautta. (Euroopan komission vihreä kirja 2010, 3.)

Kuitenkin näkemys siitä, mitä tilintarkastus käytännössä merkitsee, on ajan mukana elävä kokonaisuus, jota muokkaavat kulloinkin vallitsevat yhteiskunnan eettiset arvot ja käsitykset tilintekovelvollisuudesta. Tilintarkastuksen odotuskuilu (*expectation gap*) on ilmiö, jossa tilinpäätösinformaation hyödyntäjien mielikuvat tilintarkastuksen tarkoituksesta, tehtävistä ja rajoitteista eivät vastaa sitä, mitä voimassaolevan normiston mukaan suoritettu tilintarkastustyö todellisuudessa sisältää ja merkitsee. (Horsmanheimo & Steiner 2017, 25.) Sikkan ym. (1998, 299) mukaan tilintarkastuksen odotuskuilulla tarkoitetaan eroavaisuuksia siinä, mitä suuri yleisö odottaa tilintarkastukselta verrattuna niihin tavoitteisiin, joiden tilintarkastajat itse katsovat olevan tilintarkastuksen päämääränä. Tilintarkastajien näkökulmasta odotuskuilu on vakava haaste, koska se heikentää tilintarkastusalan mainetta lisäten mahdollisesti tilintarkastajiin kohdistettuja oikeudellisia seuraamuksia (Kaplan 1987; Reckers ym. 2007; Zhang 2007 ref. Cohen ym. 2015, 637). Lisäksi yleinen epäluottamus tilintarkastusta ja tätä kautta taloudellista informaatiota kohtaan on merkittävä ongelma luottamukseen nojaavassa markkinataloudessa.

Tilintarkastuksen odotuskuilua ensimmäisenä käsitteellistänyt Carl Liggio (1974, 29) kirjoitti odotuskuilusta jo vuonna 1974 seuraavanlaisesti:

Siihen asti kun odotustasoja on kavennettu ja odotuskuilusta tulee särö eikä halkeama, [tilintarkastuksen] ammattikunta voi odottaa olevansa monien muiden oikeuskanteiden sekä huomattavasti enemmän kritiikin kohteena.¹ (käännös: JI)²

Kuitenkin edelleen, noin neljä vuosikymmentä Liggion artikkelin julkaisemisen jälkeen, tilintarkastuksen odotuskuilu on ilmiönä vahvasti läsnä. Muun muassa lukuisat 2000-luvun yritysskandaalit ovat osaltaan heikentäneet taloudellisen informaation hyödyntäjien luottamusta tilintarkastustoimintoa kohtaan (Olojede ym. 2020, 1–2). Niinpä odotuskuilu on sitkeästi säilynyt vakavana tilintarkastusalaa huolestuttavana ongelmana sekä samalla myös pysynyt aktiivisesti mukana tilintarkastusta koskevassa tieteellisessä keskustelussa ja tutkimuksessa. Monet tutkijat ovat nostaneet esille nimenomaan tilintarkastuksen odotuskuilun itsepintaisuuden lukuisista korjaavista toimenpiteistä huolimatta (ks. esim. Humphrey ym. 1992; Sikka ym. 1998; Cohen ym. 2015).

Tämä tutkielma on tieteellisesti tarpeellinen, koska tilintarkastuksen odotuskuilua ei ole merkittävyystään huolimatta juuri tutkittu suomalaisten asunto-osakeyhtiöiden kontekstissa, vaan aiempi tutkimus on ulkomaiseen yritysmailmaan painottunutta. Suomalainen asunto-osakeyhtiömuotoinen omistaminen on kuitenkin erityispiirteidensä ja kansainvälisen ainutlaatuisuutensa sekä yhteiskunnallisen merkittävyytensä takia tarpeellinen ja mielenkiintoinen tutkimuskohde tilintarkastuksen odotuskuilun näkökulmasta. Koska asunto-osakeyhtiöillä on merkittävä rooli osana suomalaista yhteiskuntaa niin varallisuuden kuin myös asumismukavuuden näkökulmasta, on tärkeää, että asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastukseen luotettaisiin. Tämä luottamus voi olla uhattuna, mikäli odotuskuilu on läsnä taloyhtiöiden tilinpäätösinformaation hyödyntäjien, eli esimerkiksi hallituksen puheenjohtajien tilintarkastukseen liittyvissä näkemyksissä ja kokemuksissa.

¹ ”Until expectation levels are narrowed and the expectation gap becomes a crack and not a crevice, the profession can expect to be the subject of many more lawsuits and considerably more criticism” (Liggio 1974, 29).

² Vieraskielinen suora lainaus suositellaan kirjoitettavaksi alkuperäisellä kielellään tai julkaistun suomenoksen mukaisesti. Mikäli kokonaisuus kuitenkin vaatii, lainauksen voi myös suomentaa merkitsemällä kyseessä olevan oma käännös. (Perttula 2011.) Tässä tutkielmassa (käännös: JI) -ilmaisu kertoo kyseessä olevan tutkielman kirjoittajan laatima suora käännös.

Tällöin taloyhtiöiden tilintarkastajien työskentely ei vastaa puheenjohtajien ja muiden sidosryhmien odotuksia. Tilintarkastuksen uskottavuuden vaarantuminen voisi edelleen pahimmillaan heikentää luottamusta myös asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätösinformaatioon, jota ilman on mahdotonta tehdä harkittuja ja luotettavia asunto-osakeyhtiöitä koskevia päätöksiä. Tämä tutkielma toteutetaan kvalitatiivisin menetelmin, mikä myös osaltaan tuo lisäarvoa tilintarkastuksen odotuskuilun kvantitatiivisiin menetelmiin painottuneeseen tutkimukseen (Deepal & Jayamaha 2022, 311). Seuraavassa luvussa kerrotaan tarkemmin tutkielman tavoitteista ja rajauksista.

1.2 Tutkielman tavoitteet ja rajaukset

Tämän tutkielman päätavoitteena on lisätä ymmärrystä tilintarkastuksen odotuskuilusta asunto-osakeyhtiöiden kontekstissa hallitusten puheenjohtajien omakohtaisten näkemysten ja kokemusten osalta. Tutkielman konkreettisena tavoitteena on tutkia, tuleeko asunto-osakeyhtiöiden puheenjohtajien oman taloyhtiön tilintarkastukseen liittyvissä näkemyksissä esille tilintarkastuksen odotuskuilun piirteitä. Tutkielman tieteellistä tarpeellisuutta perusteltiin luvun 1.1 lopussa. Tutkimusprosessia ohjaa seuraava tutkimuskysymys, jonka avulla tutkimustehtävään etsitään vastauksia:

Onko asunto-osakeyhtiöiden hallitusten puheenjohtajien näkemyksissä ja kokemuksissa oman asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksesta havaittavissa tilintarkastuksen odotuskuilun piirteitä?

Tutkimuskysymykseen voidaan vastata seuraavien tarkentavien alakysymysten avulla, jotka on johdettu tutkielman teoreettisen viitekehyksen pohjalta:

i. *Miten tilintarkastuksen odotuskuilu tulee esille puheenjohtajien asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksen tarkoitukseen ja tehtäviin liittyvissä käsityksissä ja odotuksissa?*

ii. *Miten tilintarkastuksen odotuskuilu tulee esille puheenjohtajien arvioissa oman asunto-osakeyhtiön tilintarkastajan suoriutumisesta?*

iii. *Miten tilintarkastuksen odotuskuilu tulee esille puheenjohtajien asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksen kehittämiseen liittyvissä näkemyksissä?*

Tutkielmassa keskitytään asunto-osakeyhtiöiden hallitusten puheenjohtajien näkemyksiin, koska hallituksen työskentelyä johtavalla puheenjohtajalla voidaan olettaa olevan taloyhtiön sisällä parhaita ymmärrystä yhtiön tilanteesta, toiminnasta ja tilintarkastuksesta. Tarkastelun kohteena ovat puheenjohtajien yksilölliset ja ainutkertaiset kokemukset, tulkinnat ja näkemykset oman asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksesta. Asunto-osakeyhtiöiden puheenjohtajat rajataan myös edelleen sellaisiin henkilöihin, jotka ovat osakkaina taloyhtiöissä, joissa he toimivat puheenjohtajina³. Tässä tutkielmassa ei kuitenkaan tehty rajausta sen välille, asuuko puheenjohtaja johtamassaan yhtiössä vai onko hän asuntosijoittaja, koska se ei ollut haastatteluihin ilmoittautuneiden vapaaehtoisten lukumäärän puolesta mahdollista, eikä jaottelu ollut tutkielman tavoitteen kannalta välttämätöntä.

Asunto-osakeyhtiön tilintarkastus kattaa tilikauden kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tarkastuksen. Tässä tutkielmassa tilintarkastusta käsitellään kokonaisuudessaan huomioiden kaikki edellä mainitut osa-alueet, koska tutkielman päätavoitteena on hahmottaa, onko tilintarkastuksen odotuskuilua ylipäättään havaittavissa taloyhtiöiden puheenjohtajien tilintarkastukseen liittyvissä ajatuksissa. Lisäksi on mahdollista, että puheenjohtajien näkemykset oman taloyhtiön tilintarkastuksesta kohdistuvat vain yhteen tilintarkastuksen osaan, jolloin keskittyminen vain yhteen tarkastuksen osaan voisi rajoittaa tuloksia liikaa.

1.3 Keskeiset käsitteet

Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiölain 1:2.1 §:ssä määritellään asunto-osakeyhtiön olevan osakeyhtiömuoto,

³ Asunto-osakeyhtiölain 7:10.1 §:n mukaan asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsenenä ei voi toimia oikeushenkilö tai alaikäinen. Hallituksessa ei voi myöskään toimia henkilö, jolle on määrätty edunvalvoja, jonka toimintakelpoisuutta on rajoitettu tai joka on konkurssissa. Lisäksi liiketoimintakiellolla voi olla vaikutusta kelpoisuuteen. (AsOYL 7:10.1 §.) Niinpä asunto-osakeyhtiön puheenjohtajana voi toimia myös henkilö, joka ei ole osakkaana yhtiössä, vaan on esimerkiksi vuokralainen tai palkattu ammattilainen (Furuhjelm 2012). Tässä tutkielmassa puheenjohtajilta päätettiin kuitenkin edellyttää myös osakkuutta asunto-osakeyhtiössä, joka tarkoittaa yleensä asukkaan tai sijoittajan roolia, koska näin olettavasti yleensä on.

jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenkäytöstä lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.

Käytännössä asunto-osakeyhtiö koostuu yleensä yhdestä tai useammasta kerrostalosta, rivitalosta, paritalosta tai useammasta erillistalosta eli omakotitalosta (Sillanpää & Vahtera 2011, 15). Tässä tutkielmassa asunto-osakeyhtiön synonyyminä käytetään myös ilmausta taloyhtiö. Asunto-osakeyhtiölain 1:5.1 §:n mukaan asunto-osakeyhtiö toteuttaa tarkoitustaan, eli tyydyttää osakkaidensa asumistarvetta, huolehtimalla rakennustensa ja kiinteistöjensä pidosta kuten laissa säädetään sekä yhtiöjärjestyksessä määrätään. Oikeus hallita osakehuoneistoa, eli yhtiöjärjestyksessä nimettyä huoneistoa tai muuta osaa asunto-osakeyhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä, perustuu lähtökohtaisesti yhden tai useamman osakkeen omistukseen yhtiöstä (AsOYL 1:2.2 §; ks. myös Jauhiainen ym. 2019, 13).

Tilintarkastus

Tilintarkastus on laissa ja standardeissa säänneltyä varmennuspalvelua, jossa varmenneetaan erityisesti taloudellisen informaation oikeellisuutta (ks. esim. Laine 2018, 26; Yhteisöjen ja säätiöiden tilintarkastus n.d.). Kohteena ovat tilintarkastuslain (1141/2015, (TTL)) 3:1.1 §:n mukaan yhteisön tai säätiön tilikauden kirjanpito, tilinpäätös ja hallinto. Suomen Tilintarkastajat ry:n (Yhteisöjen ja säätiöiden tilintarkastus n.d.) mukaan tilintarkastus pyrkii tilintarkastustoimenpiteiden avulla varmistamaan, että tilinpäätös täyttää lakisääteiset vaatimukset eikä siihen sisälly olennaisia virheitä, jolloin tilinpäätöksen voidaan katsoa antavan oikean ja riittävän kuvan yhteisön tai säätiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta (ks. myös TTL 3:5 §; Laine 2018, 26). Tilintarkastaja on luvanvarainen ammatti, joten virallisia HT-, KHT- ja JHT-nimikkeitä voi käyttää ainoastaan riittävän koulutuksen, kokemuksen ja tutkinnon kautta erillisen hyväksynnän hankkinut henkilö (ks. esim. Tilintarkastajana n.d.; TTL 6:6 §).

Tilintarkastuksen odotuskuilu

Tilintarkastuksen odotuskuilua voidaan määritellä monilla eri tavoilla, jotka eroavat toisistaan painotuksissaan ja sanamuodoissaan. Ensimmäisenä tilintarkastuksen odotuskuilun toi käsitteellistettynä keskusteluun kuitenkin Liggio (1974, 23), joka kutsui sitä tilinpäätösten hyödyntäjän sekä riippumattoman tilintarkastajan olettamien odotetun suorituskyvyn tasojen väliseksi eroksi⁴. Liggion (1974) jälkeen tilintarkastuksen odotuskuilun määritelmää on myöhemmin lukuisia kertoja tarkennettu tai laajennettu eri henkilöiden toimesta. Muun muassa Sikkan ym. (1998, 299) mukaan tilintarkastuksen odotuskuilulla tarkoitetaan eroavaisuuksia siinä, mitä suuri yleisö⁵ odottaa tilintarkastukselta verrattuna niihin tavoitteisiin, joiden tilintarkastajat⁶ itse katsovat olevan tarkastuksen päämääränä. Usein hyödynnetty määritelmä on myös Porterin (1993, 50) malli, jonka mukaan tilintarkastuksen odotuskuilun ääripäissä ovat yhteiskunnan, eli taloudellisen informaation hyödyntäjien, tilintarkastukselle asettamat odotukset sekä toisaalta heidän havainnoimansa tilintarkastajan suoriutuminen.

1.4 Tutkimusmetodologia

Tutkimuksen tekeminen merkitsee jatkuvaa valintojen tekemistä. Jokainen valinta ohjaa tutkimusta johonkin suuntaan, mutta myös erilaisten valintojen lopputuloksena voi syntyä yhtä arvokkaita tutkimuksia. Keskeistä kuitenkin on, että kaikilla tutkimuksen eri tasoilla

⁴ Liggio (1974, 23) kirjoittaa seuraavanlaisesti: ”- - the ‘*expectation gap*,’ a factor of the levels of expected performance as envisioned both by the independent accountant and by the user of financial statements. The difference between these levels of expected performance is the *expectation gap*.”

⁵ Ilmauksilla yleisö, suuri yleisö tai yhteiskunta tarkoitetaan tässä tutkielmassa yleisesti kaikkia niitä ryhmiä tai henkilöitä, jotka hyödyntävät tilinpäätösinformaatio päätöksenteossaan. Osassa tilintarkastuksen odotuskuiluun liittyvissä tutkimuksista tätä laajaa joukkoa on jaoteltu erilaisiin ryhmiin. Esimerkiksi Porter (1993, 50–51) jakoi tutkimuksessaan haastateltavansa kahteen ryhmään. Näistä ensimmäinen oli niin kutsuttu talousyhteisö (*financial community*), jonka jäsenillä voitiin olettaa olevan melko hyvät tiedot tilintarkastuksesta. Toinen ryhmä taas oli nimeltään yleinen väestö (*general public*), joka koostui henkilöistä, jotka eivät työskennelleet lähellä tilintarkastusta, ja näin ollen heillä voitiin olettaa olevan heikommat tiedot tilintarkastusfunktiosta. (Porter 1993, 50–51.) Tässä tutkielmassa ilmauksella maallikko viitataan henkilöihin, joilla ei ole erityistä asiantuntemusta tilintarkastuksesta.

⁶ Sikka ym. (1998, 321) muistuttavat, että tilintarkastajien ammattikunta koostuu hyvin erilaisissa yrityksissä ja positioissa työskentelevistä henkilöistä, joten alan sisäisissäkin näkemyksissä voi olla eroavaisuuksia.

tehdyt valinnat olisivat koherentteja eli yhteensopivia ja johdonmukaisia. (ks. esim. Hirsjärvi ym. 2009, 123–124.) Tässä luvussa esitellään tämän tutkielman empiirinen lähestymistapa, joka on kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimusstrategia. Luku aloitetaan havainnollistamalla laadulliselle lähestymistavalle tyypillisiä tieteenfilosofisia olettamia, minkä jälkeen perustellaan laadullisen tutkimusstrategian sopivuutta tutkimustehtävän ratkaisemiseen. Lisäksi lopuksi kuvaillaan vielä tämän tutkielman lähestymistapaa lähellä olevaa toiminta-analyyttistä tutkimusotetta, joka pohjautuu Neilimon ja Näsin (1980) luomaan yrityksen taloustieteellisen tutkimuksen tutkimusoteluokitteluun.

Perustavanlaatuisimmat valinnat tutkimuksessa tehdään liittyen tieteenfilosofisiin lähtökohtiin, jotka ovat tutkijan tiedostaen sekä usein myös tiedostamatta tekemiä tutkimuksen taustasitoumuksia (Hirsjärvi ym. 2009, 123, 129–131). Tieteenfilosofisia taustaoletuksia voidaan jaotella ontologiaan, eli käsitykseen todellisuudesta ja sen luonteesta, sekä epistemologiaan, eli näkemykseen siitä, kuinka todellisuudesta voidaan hankkia ja muodostaa tietoa (Bell ym. 2019, 25; Hirsjärvi ym. 2009, 129–131). Usein liiketoiminnallisen tutkimuksen mielletään tähtäävän ensisijaisesti käytännön ongelmien ratkaisemiseen, mutta tästä huolimatta myös kaikkien liiketoiminnallisessa tutkimuksessa tehtyjen valintojen tulee olla linjassa tieteenfilosofisten taustaoletusten kanssa, jotta tutkimuksen tuloksena saataisiin merkityksellistä tietoa todellisuudesta (Bell ym. 2019, 25–26).

Tämä tutkielma pohjautuu tieteenfilosofiassa hermeneutiikkaan, jonka keskiössä ovat kokemus ja merkitys sekä ymmärtäminen ja tulkinta. Yleensä hermeneutiikkaan pohjaava tutkimus pyrkii ymmärtämään paremmin jotakin ainutkertaista yksittäistapausta kiinnostuksen kohteena ollen ihmisten välinen vuorovaikutus. (Laine, T. 2018, 25–30.) Hermeneutiikalla viitataan usein myös niin kutsuttuun tulkinnallisuuden kehään, jossa ymmärrystä muodostuu tutkijan tulkinnan ja empirian välisessä jatkuvassa dialogissa (Bell ym. 2019, 24; Laine, T. 2018, 32–33). Bellin ym. (2019, 25–36) mukaan laadulliselle tutkimusstrategialle tyypillistä ontologiaa kutsutaan konstruktionismiksi, jossa uskotaan, että ihmisten toiminta ja tulkinta luovat todellisuutta, joka on näin ollen alituisen muutoksen ja kehityksen tilassa. Lisäksi konstruktionismin mukaan ihmiset rakentavat ilmiöiden kategorisointeja sosiaalisessa vuorovaikutuksessa, joten käsitteiden tulkinta on luonteeltaan ajan ja paikan mukana muuttuvaa (Bell ym. 2019, 25–36). Edelleen Bellin ym. (2019,

25–36) mukaan näihin ajatuksiin pohjautuvaa epistemologista näkemystä kutsutaan interpretivismiksi eli tulkinnallisuudeksi. Interpretismi katsoo, että perinteiset luonnontieteelliset kvantifiointiin perustuvat menetelmät eivät toimi, mikäli tutkimuksen tavoitteena on syventää ymmärrystä siitä, miten ja miksi ihmiset toimivat tietyllä tavalla sosiaalisen tulkinnan kautta muodostuvassa maailmassa (Bell ym. 2019, 25–36).

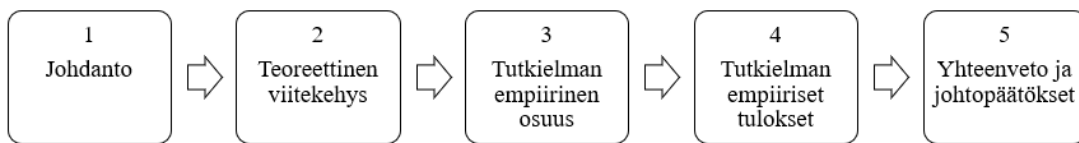
Tämän tutkielman empiirinen lähestymistapa, eli kvalitatiivinen tutkimusstrategia, nojaa edellä kuvailtuihin tieteeilosofisiin taustaoletuksiin. Hirsjärven ym. (2009, 138) mukaan kartoittava tutkimus, joka pyrkii selvittämään lisää vähän tunnetusta ilmiöstä tai etsii uusia näkökulmia ilmiöstä, on usein tutkimusstrategialtaan laadullinen. Tilintarkastuksen odotuskuilua asunto-osakeyhtiöiden kontekstissa voidaan luonnehtia vähän tutkituksi ilmiöksi. Laadullisen lähestymistavan avulla voidaan saavuttaa uudenlaisia ja mielenkiintoisia näkökulmia laskentatoimen tavasta olla vuorovaikutuksessa monimutkaisen maailman kanssa. Usein laskentatoimeen kytkeytyvät ilmiöt ovat niin monimutkaisia, että niiden ymmärtäminen lähes vaatii laadullisen lähestymistavan valintaa. Laadullisessa tutkimuksessa tarkastellaankin aineistoa yksityiskohtaisesti ja monipuolisesti, jotta moniulotteista sosiaalista todellisuutta voitaisiin kuvata kokonaisvaltaisesti. (Moll ym. 2006, 376–377; Hirsjärvi ym. 2009, 161, 164.) Lisäksi kvalitatiivisessa tutkimusstrategiassa teorian sekä havaintojen ja tulosten suhde on yleensä luonteeltaan induktiivinen, eli yksittäisistä teemoista liikutaan yleisemmälle tasolle (Bell ym. 2019, 23, 36; Creswell 2014, 4).

Suomalaisessa yrityksen taloustieteen tutkimuksessa suosittu tapa jaotella tutkimusmetodologiaa pohjautuu Neilimon ja Näsin (1980) luokitteluun, joka koostuu käsiteanalyytisestä, nomoteettisesta, päätöksentekometodologisesta ja toiminta-analyyttisestä tutkimusotteesta. Tähän Neilimon ja Näsin (1980) jaotteluun Kasanen, Lukka ja Siitonen (1991) lisäsivät myöhemmin vielä konstruktivisen tutkimusotteen. (Kihn & Näsi 2011, 63; Kihn & Ihantola 2008, 81.) Tarkasteltaessa Kihnin ja Näsin (2011, 64–66) Neilimon ja Näsin (1980) sekä Kasanen, Lukkan ja Siitosen (1993) pohjalta koostamaa yhteenvetoa huomataan, että tämä tutkielma muistuttaa tunnusmerkeiltään eniten toiminta-analyyttistä tutkimusotetta. Toiminta-analyyttistä tutkimusotetta voidaan luonnehtia ihmislähtöisyydellä. Tutkimuksen tavoitteena on tulkinta ja syvälinen ymmärrys aineiston ollessa

laadullista sekä moniulotteista. Empiria muodostuu yleensä harvojen kohdeyksiköiden varaan aineiston ollessa laadullista ja monipuolista. (Kihn & Näsi 2011, 63–66.)

1.5 Tutkielman kulku

Tämä tutkielma muodostuu viidestä pääluvusta, jotka ovat johdanto, teoreettinen viitekehys, tutkielman empiirinen osuus, tutkielman empiiriset tulokset sekä yhteenveto ja johtopäätökset. Tutkielman kulkua havainnollistetaan kuviossa 1. Ensimmäisessä luvussa eli johdannossa perustellaan, miksi tilintarkastuksen odotuskuilun tutkiminen on tarpeellista asunto-osakeyhtiöiden osalta. Lisäksi kerrotaan tutkimuksen tavoitteet ja keskeisimmät rajaukset, sekä avataan tutkielman tärkeimmät käsitteet, jotka ovat asunto-osakeyhtiö, tilintarkastus ja tilintarkastuksen odotuskuilu. Johdannossa esitellään myös tutkielman metodologia, eli tieteenfilosofiset lähtökohdat ja laadullinen tutkimusstrategia.



Kuvio 1 Tutkielman rakenne

Tutkielman toisessa luvussa esitellään teoreettinen viitekehys, joka muodostuu kolmen aihekokonaisuuden ympärille. Nämä aiheet ovat tilintarkastuksen teoreettinen tausta ja muut lähtökohdat, asunto-osakeyhtiö ja tilintarkastus sekä tilintarkastuksen odotuskuilu. Sitten tutkielman kolmannessa luvussa kuvaillaan ja perustellaan valittu aineistonkeruumenetelmä, kerrotaan aineiston käsittelystä ja analysoinnista sekä esitellään empiirisen aineiston lähteet. Haastattelurunko kysymyksineen on liitteessä 1. Lopuksi luvussa arvioidaan tämän laadullisen tutkielman luotettavuutta. Seuraavaksi neljännessä luvussa esitellään puolistrukturoiduilla teemahaastatteluilla kerättyä empiiristä aineistoa, minkä jälkeen kootaan yhteen keskeisimmät tulokset. Tutkielman viimeinen luku sisältää yhteenveton koko tutkielmasta sekä tärkeimmät johtopäätökset. Lisäksi lopuksi kuvaillaan vielä tutkielman rajoitteita ja ehdotetaan muutamia tarpeellisia tai mielenkiintoisia jatkotutkimusaiheita.

2 TEOREETTINEN VIITEKEHYS

Tässä luvussa esitellään tutkielman teoreettinen viitekehys, jonka rakenne on esitetty kuviossa 2. Teoriaosuus pohjustaa tutkielman empiiristä osuutta, koska luvussa esitellyn teorian pohjalta laadittiin empiirisen osuuden haastattelurunko kysymyksineen. Teoreettinen viitekehys toimii myös tulkintakehyksenä empiiriselle aineistolle.



Kuvio 2 Teoreettisen viitekehysten rakenne

Teoreettinen viitekehys etenee portaittain niin, että tilintarkastuksen yleiseltä tasolta liikutaan kohti asunto-osakeyhtiön tilintarkastusta sekä edelleen kohti tilintarkastuksen odotuskuilun ilmiötä. Ensimmäiseksi perustellaan tilintarkastusfunktion olemassaolo agenttiteorian avulla sekä määritellään tilintarkastuksen tavoite ja tehtävät. Lisäksi luodaan katsaus tilintarkastuksen sääntelyyn sekä tilintarkastusprosessiin. Sitten esitellään asunto-osakeyhtiön toimielinten välinen vastuunjako sekä asunto-osakeyhtiön sääntelykokonaisuus. Lisäksi kerrotaan asunto-osakeyhtiön tilintarkastusvelvollisuudesta ja tilintarkastajan valinnasta. Lopuksi esitellään tilintarkastuksen odotuskuilu sen eri osatekijöiden kautta. Teoreettisen viitekehysten viimeisessä luvussa on yhteenveto teoriasta.

2.1 Tilintarkastuksen teoreettinen tausta ja muut lähtökohdat

2.1.1 Agenttiteoria tilintarkastuksessa

Agenttiteoria liittyy tiiviisti tilintarkastukseen, joka on tämän tutkielman keskeisimpiä käsitteitä. Agenttiteorian avulla voidaan hahmottaa tilintarkastusfunktion tarpeellisuus

kahden tai useamman osapuolen välillä vallitsevan tilintekovelvollisuuden kautta. Seuraavaksi tässä luvussa esitellään agenttiteoria. Kyseessä on vakiintunut taloustieteen teoria, jonka lähtökohdat ovat pitkällä historiassa. Niinpä tässä luvussa lähdetään liikkeelle agenttiteorian historiallisesta taustasta, jonka jälkeen kuvaillaan agenttiteoriaa muutamien aiheeseen liittyvien keskeisten käsitteiden, eli agenttikustannusten, epäsymmetrisen informaation sekä riskinottohalukkuuden, kautta.

Agenttiteorian juuret johtavat aina Berleen ja Meansiin (1968) asti, jotka esittivät alkuun jo 1900-luvun alkupuolella julkaistussa teoksessaan ajatuksen teollista vallankumousta seuranneesta omistajuuden ja kontrollin eriytymisestä. 1800- ja 1900-luvuilla teollinen vallankumous oli perustavanlaatuisesti yhteiskuntia ympäri maailman muuttanut ilmiö. Teollinen vallankumous merkitsi tuotantoprosessien kehittymistä, kun energiansiirtotavat paranivat ja tehtaissa voitiin ottaa käyttöön uusia koneita ja laitteita. Myös työntekotapoja alettiin järjestellä uudelleen muun muassa pilkkomalla työtehtäviä pienempiin osiin. Näiden ja monien muiden uudistusten seurauksena yhteiskuntien taloudellinen tuottavuus kasvoi huomattavasti. (ks. esim. Stearns 2007.) Yhteiskuntien muuttuessa nopealla vauhdilla ja taloudellisen toiminnan jatkuvasti kiihtyessä yritysten omistajat alkoivat siirtää yritystensä johtovastuuta ammattijohtajille. Omistajuus ei siis enää tarkoittanutkaan automaattisesti samaa kuin yrityksen toiminnan johtaminen, vaan omistajien vaikutusvalta oli alkanut delegoitua muille henkilöille. Tämä tarkoitti samalla myös omistajien heikkeneviä mahdollisuuksia pysyä täysin tietoisena yritysjohdon päätöksistä ja toiminnasta. (Berle & Means 1968, 112–113; ks. myös Horsmanheimo & Steiner 2017, 23.)

Yritysten omistajien luovuttaessa päätösvaltaa ammattijohtajille muodostui osapuolten välilleen niin kutsuttu päämies-agenttisuhte. Jensen ja Meckling (1976, 308) määrittelevät päämies-agenttisuhteen eräänlaiseksi sopimukseksi, jossa päämies valtuuttaa agentin toimimaan puolestaan. Tällöin päämies joutuu samalla siirtämään agentin haltuun päätöksentekovaltaa (Jensen & Meckling 1976, 308), jonka merkittävyys riippuu kulloinkin kyseessä olevasta tilanteesta. Agenttiteoriaan liittyvä keskeinen käsite informaation epäsymmetria kuvaa tilannetta, jossa jollakin toimijalla on hallussaan enemmän tietoa kuin toisella osapuolella tai vaihtoehtoisesti mahdollisuus suorittaa haluamiaan toimenpiteitä

niin, ettei toinen osapuoli pysty niitä valvomaan (Scott 2015, 22–23). Tämän seurauksena agenttitoimeksiantoon sisältyy vaara siitä, että rationaalinen agentti maksimoikin omaa etuaan päämiehen edun sijasta. Agenttiongelmien tulevat esille esimerkiksi tilanteissa, joissa yritysjohto ei aktiivisesti etsi uusia investointimahdollisuuksia, koska se vaatisi henkilökohtaista vaivannäköä tai sitten johto yksinkertaisesti hyödyntää yrityksen resurssiensa henkilökohtaisten päämääriensä edistämiseksi. (Jensen & Meckling 1976, 308, 313.)

Eisenhardtin (1989, 58) mukaan agenttiteorian ydintä on yrittää hahmotella, millaisella sopimuksella päämies-agenttiongelmia voitaisiin tehokkaasti hallita. Päämies voi erilaisin agentille suunnattavin kannustimin sekä valvonnan tai muun kontrolloinnin avulla yrittää varmistaa, että agentti toimisi myös päämiehen edun mukaisesti. Tästä syntyy kuitenkin aina menoja, joita kutsutaan agenttikustannuksiksi. Toisaalta myös agentti voi osaltaan yrittää edistää päämies-agenttisuhteen keskinäistä luottamusta esimerkiksi lupaamalla kompensoida toimiaan, jos ne eivät ole päämiehen edun mukaisia. (Jensen & Meckling 1976, 308, 328.) Jensenin ja Mecklingin (1976, 308) yhteenvedon mukaan agenttikustannuksia onkin yhteensä kolmenlaisia. Kustannukset ovat (1) päämiehen kustantamat agenttiin kohdistuvat valvonta- ja kontrollointimenot, (2) päämiehen taloudellinen menetys, jos agentin päämiehen puolesta suorittamat päätökset eivät maksimoi päämiehen etua sekä (3) agentin uhraamat resurssit luottamuksen edistämiseksi (Jensen & Meckling 1976, 308).

Eisenhardt (1989, 58) nostaa agenttiongelmien yhteydessä esiin myös riskinottohalukkuuksien erilaisuuden, koska tyypillisesti päämiehen ja agentin suhtautumistavat riskeihin eroavat toisistaan. Esimerkiksi päämiehinä osakkeenomistajat toivovat yritykseltä yleensä mahdollisimman hyvää tuottoa, mikä saattaa edellyttää yritykseltä uhkarohkeaa riskinottoa. Yritysjohto taas ei todennäköisesti oma-aloitteisesti valitse merkittäviä riskejä sisältäviä vaihtoehtoja, koska ne saattavat epäonnistuessaan uhata johdon asemaa yrityksessä. (ks. esim. Knüpfer & Puttonen 2018, 22–26.)

Tilintarkastusfunktio syntyi 1800-luvulla omistamisen ja johtamisen eriytymisen aiheuttamien päämies-agenttiongelmien yhdeksi ratkaisuksi. Tilintarkastuksen tehtäväksi tuli varmentaa, että johdon omistajille suuntaama taloudellinen informaatio olisi

täsmällistä ja luotettavaa. (Horsmanheimo & Steiner 2017, 23–24.) Niinpä tilintarkastuksen avulla päämies voi varmistua siitä, että agentin tilintekovelvollisuus toteutuu hyväksyttävällä tavalla (Tomperi 2018, 6; Jensen & Meckling 1976, 323). Tämän seurauksena tilintarkastus osaltaan ylläpitää päämiehen ja agentin välillä vallitsevaa luottamusta, joka on markkinatalousjärjestelmässä poliittisen vakauden ja vaurauden syntymisen perusta (ks. esim. Sikka ym. 1998, 300).

Agenttiteorialla havainnollistetaan siis tilannetta, jossa päämies-agenttisuhteessa osapuolten välillä on informaation epäsymmetriaa, kun päämies ei pysty täydellisesti valvomaan agentin toimintaa. Agenttiteorian taustalla on ajatus rationaalisesti toimivista yksilöistä, jotka pyrkivät edistämään omaa etuaan. Jos agentti ei toimi päämiehen edun mukaisesti, syntyy agenttikustannuksia. Usein päämies ja agentti myös eroavat toisistaan riskinottohalukkuuksiensa suhteen. Tilintarkastuksen avulla ratkotaankin päämies-agentti-ongelmaan kytkeytyviä intressiristiriitoja. Seuraavaksi tarkastellaan, miten tilintarkastuksen valvontatarkoitus on Suomessa sanallistettu tilintarkastukselle kuuluviksi tehtäviksi.

2.1.2 Tilintarkastuksen tarkoitus ja tehtävät

Suomen Tilintarkastajat ry:n (Yhteisöjen ja säätiöiden tilintarkastus n.d.) mukaan tilintarkastuksen tavoitteena on varmistaa, että tilinpäätös täyttää lakisääteiset vaatimukset eikä siihen sisälly olennaisia virheitä, jolloin tilinpäätöksen voidaan katsoa antavan oikean ja riittävän kuvan yhteisön tai säätiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta (ks. myös TTL, 3:5 §). Lisäksi tilintarkastaja muun muassa lausuu, onko toimintakertomus laadittu sitä koskevien säännösten mukaisesti sekä ovatko tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tiedot yhdenmukaisia (TTL 3:5.2 §). Tilintarkastuslain 3:5 §:n mukaan tilintarkastajan on myös huomautettava tilintarkastuskertomuksessa, jos yhteisön tai säätiön vastuuvollinen on

- 1) *syyllystynyt tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhteisöä tai säätiötä kohtaan; tai*
- 2) *rikkonut yhteisöä tai säätiötä koskevaa lakia taikka yhteisön tai säätiön yhtiöjärjestystä, yhtiösopimusta tai sääntöjä.*

Tilinpäätöksen antamaa oikeaa ja riittävää kuvaa peilataan ensisijassa yrityksen noudattamaan tilinpäätösnormistoon eli lainsäädäntöön (Laine 2022), jota käsitellään tämän tutkielman seuraavassa luvussa. Tilinpäätöksen antama oikea ja riittävä kuva voivat olla uhattuina esimerkiksi, jos tilinpäätös sisältää harhaanjohtavia merkintöjä, siitä puuttuu tärkeitä tietoja tai tilinpäätös sisältää runsaasti epärelevanttia informaatiota. Myös tilinpäätöksen olennainen virheellisyys vaarantaa oikean ja riittävän kuvan. (Laine 2022.) Olennaisella virheellisyydellä tarkoitetaan virhettä, jonka voidaan yksin tai yhdessä muiden virheiden kanssa kohtuudella olettaa vaikuttavan tilinpäätösinformaation käyttäjän tekemiin päätöksiin. Kun tilintarkastaja varmentaa tilinpäätöksen oikeellisuutta, tulee hänen tiedostaa olennaisen virheen mahdollisuus läpi tilintarkastusprosessin, mihin viitataan usein termillä tilintarkastuksen riskilähtöisyys. Virheellä voi olla tilinpäätöksessä olennaisuutta rahamääräisesti suhteutettuna, mutta virheellisyyden ei tarvitse olla rahamääräistä ollakseen olennainen. Huolellisenkin tilintarkastajan työssä on kuitenkin aina läsnä havaintoriski, jolloin tilintarkastaja ei havaitse kaikkia olennaisia virheellisyyksiä. Sen sijaan pienet virheellisyydet harvoin vaarantavat oikean ja riittävän kuvan, eivätkä ne välttämättä vaadi tilintarkastajalta toimenpiteitä. (Laine 2022; PRH 2021.)

Edellä mainitun perusteella voidaan päätellä, että monet tilintarkastukseen liittyvät ilmiöt, kuten oikea ja riittävä kuva, kohtuullinen varmuus sekä olennaisuus, ovat luonteeltaan varsin monitulkintaisia. Itseasiassa Sikkana ym. (1998, 299, 303–306) mukaan jopa koko tilintarkastus-käsite on sosiaalisten voimasuhteiden mukana muuttuvaa, ja niinpä se voi saada myös toisiaan haastavia tulkintoja. Kulloinkin yhteiskunnassa vallitseva käsitys tilintarkastuksesta riippuu lisäksi historiallisista, poliittisista, taloudellisista sekä sosiaalisista olosuhteista (Sikka ym. 1998, 299, 303–306). Ajatus siitä, että tilintarkastus ja siihen liittyvät käsitteet voidaan ymmärtää eri tavoilla on tilintarkastuksen odotuskuilun ydintä ja näin ollen myös keskeinen näkökulma tässä tutkielmassa.

2.1.3 Tilintarkastuksen sääntelykokonaisuus

Tässä luvussa luodaan yleiskatsaus tilintarkastusta ohjaaviin määräyksiin ja ohjeisiin, joiden muodostama kokonaisuus voitaisiin kuvailla hyvin laaja-alaiseksi ja jopa

pirstaleiseksi. Tilintarkastajien työtä määrittävän sääntelykentän hahmottaminen on tärkeää, koska tilintarkastus on nimenomaan laissa sekä standardeissa säänneltyä virallista varmennuspalvelua (ks. esim. Tilintarkastusprosessi n.d.; Laine 2018, 26). Aluksi tässä luvussa kuvaillaan tilintarkastuslainsäädäntöä, jonka jälkeen kerrotaan kansainvälisistä tilintarkastusstandardeista sekä hyvästä tilintarkastustavasta, jotka ovat kaikki keskeisiä tilintarkastajien työtä ohjaavia lähteitä.

Tilintarkastusta sääntelevä yleislaki on tilintarkastuslaki, jolla on asetettu voimaan Euroopan unionin tilintarkastusdirektiivi. Tilintarkastuslakia noudatetaan, mikäli muualla lainsäädännössä ei ole toisin määrätty. (Tilintarkastajaa koskeva lainsäädäntö n.d.) Tilintarkastuksesta säännellään myös yhteisölainsäädännössä eli muun muassa osakeyhtiö-, säätiö-, yhdistys-, osuuskunta- ja asunto-osakeyhtiölaissa sekä avoimia ja kommandiittiyhtiöitä koskevassa laissa (Tomperi 2018, 13). Tilintarkastajan tulee noudattaa työssään myös esimerkiksi lakia rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä (444/2017) sekä yleisen edun kannalta merkittävien yhteisöjen tarkastuksessa Euroopan unionin tilintarkastusasetusta (537/2014) (Tilintarkastajaa koskeva lainsäädäntö n.d.). Edellä lueteltujen lähteiden ohella Suomen Tilintarkastajat ry:n (Tilintarkastajaa koskeva lainsäädäntö n.d.) mukaan tilintarkastustyötä sääntelevät monet muutkin lait ja asetukset, kuten esimerkiksi laki tilintarkastuksen vuosimaksusta ja laadunvalvonnan maksuista (1512/2015) sekä asetus tilintarkastajan hyväksymisedellytyksistä (1442/2015).

International Federation of Accountants (IFAC) on kansainvälinen tilintarkastajaliitto, jonka yhteydessä operoi *International Auditing and Assurance Standards Board* (IAASB) -komitea. IAASB-komitea julkaisee kansainvälisiä tilintarkastusalan ISA-standardeja (*International Standards of Auditing*). Näiden standardien tavoitteena on varmistaa laadukkaan taloudellisen informaation saatavuus sidosryhmille sekä yhdenmukaistaa tilintarkastusta kansainvälisestä näkökulmasta. ISA-standardeilla on merkittävä rooli hyvän tilintarkastustavan näkökulmasta. (IFAC n.d.; Hyvän tilintarkastustavan lähteet n.d.) Tilintarkastajien ammattieettisiä periaatteita on määritelty myös toisen IFAC:in yhteydessä operoivan toimielimen, *International Ethics Standards Board for Accountants* (IESBA) -komitean, kansainvälisissä eettisissä säännöissä (Hyvän tilintarkastustavan lähteet n.d.).

Tilintarkastuslain 4:3.1 §:ssä todetaan, että tilintarkastajan tulee noudattaa hyvää tilintarkastustapaa suorittaessaan tarkastustehtävänsä, ja tämä on tilintarkastustyön tärkeimpiä ohjeistuksia (Tomperi 2018, 21). Hyvä tilintarkastustapa tarkoittaa Suomen Tilintarkastajat ry:n (Tilintarkastajaa koskeva lainsäädäntö n.d.) mukaan tilintarkastajan velvollisuutta suorittaa tilintarkastustehtävänsä ”huolellisen ammattihenkilön yleisesti noudattaman käytännön mukaisesti”. Hyvä tilintarkastustapa pohjautuu ISA-standardeihin, säädöksiin, lakeihin ja asetuksiin, tuomioistuinten ratkaisuihin ja viranomaispäätöksiin sekä tilintarkastajien omiin ammattieettisiin periaatteisiin (PRH 2019). Kuviossa 3 on Patentti- ja rekisterihallituksen (2019) sekä Suomen Tilintarkastajat ry:n laatimien (Hyvän tilintarkastustavan lähteet n.d.) listausten perusteella koottu näkemys siitä, millainen on hyvän tilintarkastustavan mukainen kokonaisuus. Lait, säädökset ja asetukset viittaavat niin kansalliseen kuin myös kansainväliseen Euroopan unionin sääntelyyn.



Kuvio 3 Hyvä tilintarkastustapa

Hyvä tilintarkastajatapa on osa hyvää tilintarkastustapaa (Tomperi 2018, 21). Tilintarkastajien ammattieettisiä periaatteita on lueteltu tilintarkastuslain 4:1 §:ssä, jonka mukaan tilintarkastajan tulee suorittaa lakisääteinen tilintarkastustehtävänsä ammattitaitoisesti, rehellisesti, objektiivisesti, ammatillinen kriittisyys mielessään pitäen sekä huolellisesti yleinen etu huomioiden. Tilintarkastaja on vastuussa tilintarkastustyönsä laadusta ja hän on näin ollen velvoitettu myös pitämään yllä ja edistämään omaa ammattitaitoaan (TTL 4:2, 4:5 §). Lisäksi välttämätön ja tärkeä periaate on tilintarkastajan riippumattomuus, johon liittyvistä asioista säädetään tilintarkastuslain 4:6–7 §:issä. IESBA:n (2022, 31) mukaan tilintarkastajan tulee olla tilintarkastusta tai muuta vastaavaa työtä suorittaessaan

mieleltään riippumaton, jolloin tilintarkastajan ammatillinen arvostelukyky eli objektiivisuus, kriittisyys, rehellisyys ja lahjomattomuus ovat ehdottomia. Tilintarkastajan on vältettävä tilanteita, joissa riippumattomuutta voitaisiin asettaa kyseenalaiseksi (IESBA 2022, 31–32). Lisäksi tilintarkastajaa sitoo esimerkiksi tilintarkastuslain mukainen 4:8.1 §:n salassapitovelvollisuus, jonka mukaan tilintarkastustyötä tekevä ei saa ilmaista lakisääteisen tilintarkastustehtävän suorittamisen seurauksena tietoonsa saamaa seikkaa. Edelleen on myös huomattava, että tilintarkastuslain 4:3.2 §:n mukaan tilintarkastajan tulee noudattaa yhtiökokouksen, yhtiömiesten tai muun vastaavan toimielimen antamia sääntelyn kanssa ristiriidattomia erityisohjeita. Horsmanheimon ja Steinerin (2017, 232–233) mukaan tällaisia ohjeita todennäköisesti harvoin kuitenkaan annetaan.

2.1.4 Tilintarkastuksen toteutus ja tilintarkastusraportointi

Tässä luvussa kuvaillaan, millaisen prosessin muodossa tilintarkastustyö käytännössä yleensä tapahtuu. Aluksi kerrotaan, millaisiin vaiheisiin tilintarkastusta voidaan jaotella, jonka jälkeen perehdytään tilintarkastajalta edellytetyyn raportointiin. Tämän tutkielman yhteydessä tilintarkastusprosessi ja tilintarkastajan raportointi ovat keskeisiä aiheita, koska ne ovat tilintarkastusfunktion käytännön ilmentymiä. Myös asunto-osakeyhtiöiden puheenjohtajien arvion oman taloyhtiön tilintarkastajan suoriutumisen voidaan olettaa perustuvan suurelta osin tilintarkastajan käytännön työskentelyn ja raportoinnin havainnointiin.

Tilintarkastusprosessille ei ole olemassa yhtä yleisesti hyväksyttyä määritelmää (Satopää 2019, 30), ja tilintarkastustyön käytännön toteutus riippuukin huomattavasti tarkastettavan kohteen koosta ja muista ominaisuuksista. Esimerkiksi Tomperin (2018, 55) mukaan asunto-osakeyhtiöiden osalta tilintarkastus suoritetaan yleensä kokonaisuudessaan vasta tilinpäätöksen valmistumisen jälkeisenä aikana, kun taas suuremmissa ja monimutkaisemmissa yrityksissä tilintarkastustyötä tehdään jo tilikauden aikana. Tilintarkastuksessa edetään kuitenkin lähes aina tiettyjen säännönmukaisuuksien ja vaiheiden kautta, jotta varmistutaan siitä, että kaikki työvaiheet suoritetaan hyväksyttävällä tavalla (Tilintarkastusprosessi n.d.; Halonen & Steiner 2009, 53–54).

Tilintarkastuksen prosessia voidaan luonnehtia muun muassa Halosen ja Steinerin (2009, 54) mukaan kolmen päävaiheen kautta, jotka ovat tilintarkastuksen suunnittelu, toteutus ja päättäminen. Suunnitteluvaiheeseen lukeutuvat tilintarkastustoimeksiannon hyväksyminen sekä tutustuminen tarkastuskohteeseen (ks. esim. Horsmanheimo & Steiner 2017, 235). Tilintarkastaja pyrkii muodostamaan käsitystä tarkastettavasta yhteisöstä tunnistukseen, mihin seikkoihin olennaiset virheellisyudet todennäköisimmin liittyvät. Tämän perusteella tilintarkastaja laatii kokonaisstrategian, jonka yksityiskohtaisuus riippuu tarkastettavan kohteen vaativuudesta. Tilintarkastussuunnitelmassa tilintarkastaja kuvaa tarkemmin tarvittavia tarkastustoimenpiteitä. (Tilintarkastusprosessi n.d.; Tomperi 2018, 40–41; Horsmanheimo & Steiner 2017, 229–243.) Tilintarkastaja hankkii tarkastustoimenpiteillä ammatillista harkintaansa hyödyntäen riittävästi varmuutta yhteisön kirjanpidosta, hallinnosta ja tilinpäätöksestä voidakseen todeta, että hallintoa on hoidettu asianmukaisesti ja tilinpäätös on olennaisesti oikein (Tilintarkastusprosessi n.d.). Yleensä tilintarkastajan ei ole mahdollista, tai edes tarpeellista, käydä läpi kaikkia kirjauksia ja tositteita, mutta asunto-osakeyhtiöissä myös tämä voi olla yhtiön koon puolesta mahdollista (Tomperi 2018, 55).

Tilintarkastustyön päättymisen käytännön ilmentymiä ovat tilintarkastuslaissa mainitut kirjaukset tai raportit, joita ovat tilintarkastuskertomus, tilinpäätösmerkintä sekä tilintarkastuspöytäkirja. Tilintarkastuslaki (3:4 §) määrää tilintarkastajan kirjaamaan tarkastettuun tilinpäätökseen tilinpäätösmerkinnän, jossa mainitaan tilintarkastuskertomus. Varsinaisessa tilintarkastuskertomuksessa kerrotaan muun muassa tilinpäätöksen laadinnassa noudatettu tilinpäätössäännöstö. Siihen sisältyvät myös yhtiökokouksen tai muun toimielimen tarpeelliset lausumat ja lisätiedot asioista, joihin tilintarkastaja on kiinnittänyt erityistä huomiota tai joiden perusteella on mahdollisesti muodostunut olennainen syy epäillä tarkastettavan yhteisön toiminnan jatkuvuutta. (TTL 3:5.1 §, 3:5.7–8 §.) Tilintarkastuspöytäkirjasta säädetään tilintarkastuslain 3:7 §:ssä, jonka mukaan tilintarkastaja voi tarvittaessa antaa vastuuvelloliselle, eli usein hallitukselle, huomautuksia pöytäkirjan muodossa myös tilintarkastuskertomuksen ulkopuolisista asioista. Lisäksi virallisten, kirjallisten raporttien ohella tilintarkastaja voi esittää informaatiota suullisesti tai vapaamuotoisilla tilintarkastusmuistioilla. Tilintarkastaja määrittää raportoinnille oikean kanavan arvioimalla kulloinkin kyseessä olevaa seikkaa. (Tomperi 2018, 156, 171–174.)

2.2 Asunto-osakeyhtiö ja tilintarkastus

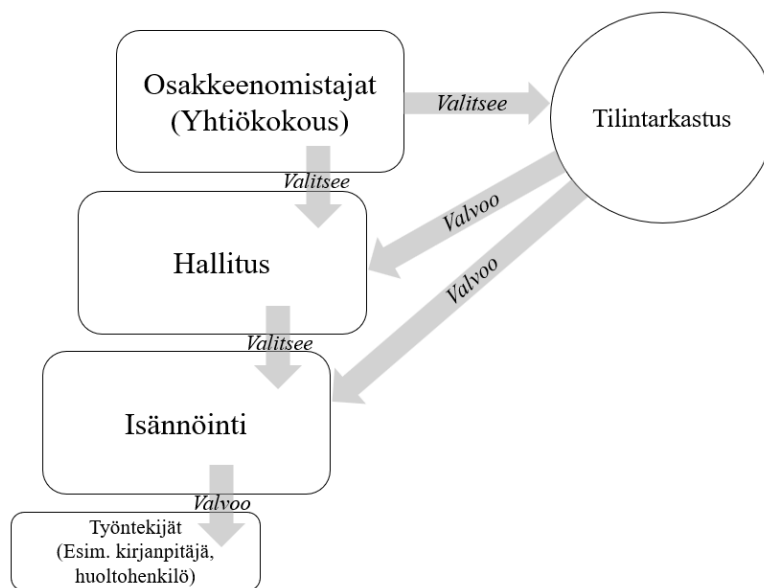
Tässä luvussa esitellään, millainen yhtiömuoto suomalainen asunto-osakeyhtiö on. Luku alkaa perehtymisellä asunto-osakeyhtiön toimielimiin ja niiden väliseen vastuunjakoon, jonka jälkeen havainnollistetaan asunto-osakeyhtiöiden toimintaa ohjaavaa lainsäädäntöä sekä muuta ohjeistusta. Lopuksi kuvaillaan, milloin asunto-osakeyhtiö on velvollinen valitsemaan tilintarkastajan ja kuinka tämä valinta käytännössä tehdään.

2.2.1 Asunto-osakeyhtiön toimielimet ja vastuunjako

Tässä luvussa esitellään asunto-osakeyhtiössä vaikuttavat toimielimet sekä niiden välinen hierarkia. Tämän avulla voidaan hahmottaa, miksi asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajia varten on suoritettava tilintarkastus. Ylintä päätösvaltaa asunto-osakeyhtiössä käyttää yhtiökokous, ja tärkeimmistä yhteisistä asumiseen ja kustannuksiin liittyvistä asioista päätetäänkin demokraattisesti osakkaiden kesken (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 17, 23, 35). Asunto-osakeyhtiölain 6:1.1 §:ssä todetaan, että asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat tekevät päätöksiä yhtiökokouksessa, jos asian päätösvalta ei yhtiöjärjestyksen tai lainsäädännön mukaan kuulu hallitukselle. Yhtiökokous pitää siis hallussaan yleistä toimivaltaa asunto-osakeyhtiössä. Yhtiökokouksen valitsema tilintarkastaja valvoo asunto-osakeyhtiön hallintoa ja tilinpitoa valvomalla samalla osakkeenomistajien oikeuksien toteutumista. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 35, 37; AsOYL 9:2.2 §.) Tilintarkastajan tulisi osallistua yhtiökokoukseen, mikäli kokouksen asiakokonaisuudet sitä vaativat. Lisäksi tilintarkastaja saa puhevaltaisena jäsenenä osallistua niihin kokouksiin, joiden aihepiirit liittyvät tilintarkastustyöhön. (Etelämaa 2007, 35.)

Johtavan tahon asunto-osakeyhtiössä muodostavat hallitus sekä isännöitsijä, jotka toimivat samalla myös yhtiön edustajina (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 34). Asunto-osakeyhtiölaki (7:1.1, 7:9 §) edellyttää asunto-osakeyhtiöllä olevan yhtiökokouksen valitsema hallitus, mutta vähemmän kuin puolet jäsenistä voidaan valita myös muulla tavalla. Hallituksessa on oltava kolmesta viiteen varsinaista jäsentä, ja useiden jäsenten hallituksessa on oltava myös puheenjohtaja (AsOYL 7:8–9 §). Hallitus vastaa yhtiön hallinnosta sekä

kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan järjestämisestä. Lisäksi hallitus huolehtii asunto-osakeyhtiön rakennusten ja kiinteistön pidosta sekä muun toiminnan hyväksyttävästä järjestämisestä. (AsOYL 7:2.1 §.) Hallitus ei voi toimia ilman yhtiökokouksen päätöstä asioissa, jotka ovat yhtiön kokoon ja toimintaan suhteutettuna laajakantoisia tai epätavallisia. Lisäksi yhtiökokouksen päätös tarvitaan, jos toimella on olennainen vaikutus osakkeenomistajan hallinnoiman huoneiston käyttöön ja kustannuksiin tai yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuteen. (AsOYL 7:2.2 §.) Kuviossa 4 havainnollistetaan asunto-osakeyhtiön toimielimiä ja niiden välistä vastuunjako.



Kuvio 4 Asunto-osakeyhtiön toimielinten hierarkia (mukaiillen Arjasmaa & Kaivanto 2015, 39 Asunto-osakeyhtiön toimielimet)

Yhtiöjärjestyksen määräyksen tai yhtiökokouksen päätöksen perusteella hallitus voi valita asunto-osakeyhtiölle isännöitsijän. Jos isännöitsijää ei valita, kuuluvat isännöitsijän tehtävät hallituksen suoritettaviksi. (AsOYL 7:1.1 §, 7:20.1 §; Arjasmaa & Kaivanto 2015, 34, 36–37.) On arvioitu, että Suomessa noin 50 000 taloyhtiötä ostaa eli hyödyntää isännöitsijäpalveluita (Mitä on isännöinti? n.d.). Isännöitsijän vastuulla on huolehtia yhtiön rakennusten ja kiinteistön pidosta sekä ylläpitää päivittäistä hallintoa hallituksen ohjeistamalla tavalla (AsOYL 7:17.1 §). Arjasmaan ja Kaivannon (2015, 37, 107) mukaan pätevän isännöitsijän valinta, valvonta ja näihin liittyvä vastuu ovat hallituksen keskeisiä tehtäviä. Asunto-osakeyhtiölaki ei tarkasti erittele hallituksen ja isännöitsijän tehtäväjako, mutta hallitus ei voi kuitenkaan siirtää kaikkia tehtäviään isännöitsijän hoidettavaksi (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 108–109). Yleensä isännöitsijä kuitenkin

käytännössä huolehtii yhtiön toiminnan sujuvuudesta. Isännöinnin tulisi osaltaan esimerkiksi huolehtia tehtyjen päätösten lain- ja asianmukaisuudesta, auttaa hallitusta hankkimaan tietoa päätöksenteon tueksi sekä organisoida yhtiössä järjestettävät kokoukset (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 107–108; Mitä on isännöinti? n.d.)

2.2.2 Asunto-osakeyhtiön sääntelykokonaisuus

Seuraavaksi tässä luvussa kuvaillaan, millaisten määräysten ja ohjeistusten alla asunto-osakeyhtiö toimii. Koska suomalainen asunto-osakeyhtiö on kansainvälisesti tarkastellen erityinen tapa järjestää omistusasuminen (Sillanpää & Vahtera 2011, 17), on luonnollista, että asunto-osakeyhtiötä ohjaava lainsäädäntö on pääasiassa kansallista. Keskeisin asunto-osakeyhtiötä sääntelevä laki on asunto-osakeyhtiölaki, ja se koskee kaikkia sellaisia osakeyhtiöitä, jotka on Suomen lain mukaan rekisteröity asunto-osakeyhtiöiksi (AsOYL 1:1.1 §). Viimeisimmän, eli vuoden 2010, lakiuudistuksen myötä asunto-osakeyhtiöt irrotettiin täysin osakeyhtiölaista, joten asunto-osakeyhtiölakia luettaessa ei ole enää tarvetta turvautua osakeyhtiölakiin (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 19; Sillanpää & Vahtera 2011, 16). Kuitenkin toimintaympäristön muuttuessa myös asunto-osakeyhtiölakia on välillä tarpeen päivittää. Esimerkiksi vuoden 2022 heinäkuussa asunto-osakeyhtiölakiin sisällytettiin uusia määräyksiä sekä tarkennettiin vanhoja säännöksiä liittyen etänä järjestettäviin yhtiökokouksiin (ks. esim. Valkama 2022).

Yksityiskohtaisempia asunto-osakeyhtiötä säänteleviä määräyksiä sisältyy myös esimerkiksi valtioneuvoston asetukseen osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijätodistuksesta (365/2010). Asunto-osakeyhtiötä koskevaa lainsäädäntöä on myös tilintarkastuslaissa ja kirjanpitolaisissa (1336/1997). Edelleen erityisohjeita liittyen asunto-osakeyhtiöiden kirjanpitoon, tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen on Kirjanpitolautakunnan (KILAn) vuonna 2017 antamassa yleisohjeessa. Yleisohjeen tavoitteena on edistää hyvää kirjanpitolapaa ja yhtenäistä käytänteitä. (KILAn yleisohje 2017.)

Yhteiskunnan monimutkaistumisen ja erilaisten asunto-osakeyhtiöiden niin kutsutun kirjavuuden seurauksena taloyhtiöiden toiminnan ohjaaminen yksityiskohtaisella

lainsäädännöllä voi kuitenkin olla haastavaa (Sillanpää & Vahtera 2011, 25–26), joten asunto-osakeyhtiölaissa nimetyillä yleisillä periaatteilla on keskeinen rooli asunto-osakeyhtiöiden toiminnassa. Ensimmäiseksi, niin asunto-osakeyhtiön hallitusta kuin myös isännöitsijää koskee asunto-osakeyhtiölain 1:11.1 §:n määräämä huolellisuusvelvoite, jonka mukaan heidän on toimittava huolellisesti yhtiön edun mukaisesti. Hallituksen ja isännöitsijän tulee siis kaikissa toimissaan huomioida lojaliteetti suhteessa yhtiöön ja sen osakkaisiin sekä toimia yhtiön tarkoitusta edistävällä tavalla. (Arjasmaa & Kaivanto 2015, 24.) Toiseksi, osakkeenomistajia suojaa yhdenvertaisuusperiaate, jonka mukaan kaikki asunto-osakeyhtiön osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, mikäli yhtiöjärjestyksessä ei toisin määrätä. Niinpä toimenpiteet, jotka mahdollisesti tuottavat osakkeenomistajalle tai muulle taholle epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkaan kustannuksella ovat kiellettyjä. (AsOYL 1:10 §.)

Lisäksi asunto-osakeyhtiöt voivat toiminnassaan hyödyntää *Taloyhtiön hyvä hallintotapa* -suositusta, joka on oikeusministeriön, Kiinteistöliiton, Isännöintiliiton ja Kiinteistöalan hallitusammattilaisten (AKHAN) yhdessä osakkaille, hallitukselle sekä isännöitsijöille laatima suositus, jossa selvennetään asunto-osakeyhtiölakia ja jaetaan käytännön ohjeistuksia. Suosituksen tavoitteena on muun muassa edistää asunto-osakeyhtiöiden toiminnan avoimuutta, ennakoitavuutta ja suunnitelmallisuutta sekä parantaa asumisviihtyvyyttä ja yhteishenkeä. Lisäksi pyrkimyksenä on lisätä taloyhtiöiden hallinnoinnin laatua ja kaikkien taloyhtiössä toimivien kiinnostusta osallistua yhteisten asioiden hoitamiseen. (oikeusministeriö n.d.; Suomen Kiinteistöliitto ry ym. 2016; Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositus n.d.) Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositus ei ole lakiin verrattavissa olevaa lähteistöä, vaan tarkoituksena on parantaa käytänteitä erityisesti niissä teemoissa, joita on hankalaa ohjata lainsäädännöllä (Suomen Kiinteistöliitto ry ym. 2016, 8).

2.2.3 Asunto-osakeyhtiön tilintarkastusvelvollisuus ja tilintarkastajan valinta

Tässä luvussa perehdytään tarkemmin siihen, millä perusteilla asunto-osakeyhtiölle voi muodostua tilintarkastusvelvollisuus. Samalla kuvailaan myös asunto-osakeyhtiön tilintarkastajan valintaan liittyviä mahdollisia menettelyjä sekä muun muassa asunto-

osakeyhtiön tilintarkastajan toimikautta ja palkkion määrittymistä. Asunto-osakeyhtiölain 9:5 §:n mukaan asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen on valittava tilintarkastaja, jos:

1) yhtiön rakennuksessa tai rakennuksissa on vähintään 30 osakkeenomistajien hallinnassa olevaa huoneistoa

— —

3) osakkeenomistajat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista, vaativat sitä varsinaisessa yhtiökokouksessa tai yhtiökokouksessa, jossa asiaa kokouskutsun mukaan on käsiteltävä.

Lisäksi asunto-osakeyhtiön on valittava tilintarkastaja, mikäli tilintarkastuslain edellytykset täyttyvät yhtiön kohdalla (AsOYL 9:5.1 §). Tilintarkastuslain 2:2.2 §:n mukaan pieni asunto-osakeyhtiö voi jättää valitsematta tilintarkastajan, jos päättyneellä ja sitä välittömästi edeltäneellä tilikaudella seuraavista raja-arvoista enintään yksi on täyttynyt:

1) taseen loppusumma ylittää 100 000 euroa;

2) liikevaihto tai sitä vastaava tuotto ylittää 200 000 euroa; tai

3) palveluksessa on keskimäärin yli kolme henkilöä.

Etelämaan (2007, 16) mukaan molempien, asunto-osakeyhtiölain sekä tilintarkastuslain, asettamien ehtojen on oltava huomioituna, jotta asunto-osakeyhtiö voisi jättää valitsematta tilintarkastajan. Asunto-osakeyhtiön tulee myös valita tilintarkastaja, mikäli yhtiöjärjestyksessä näin määrätään (ks. esim. Jauhiainen ym. 2019, 797; Suomen Kiinteistöliitto ry ym. 2016, 85). Lisäksi Taloyhtiön hyvä hallinnointitapa -suosituksessa (Suomen Kiinteistöliitto ry ym. 2016, 85) kehoitetaan aina valitsemaan tilintarkastaja taloyhtiössä, jossa on ”erilaisia yhtiövastikeperusteita tai huomattavia yhtiölainoja”, vaikka lain vaatimukset eivät sinällään velvoittaisikaan tilintarkastajan valintaan. Tilintarkastuslain 2:2.1 §:n raja-arvot taseen loppusumman ja liikevaihdon osalta täyttynevät kuitenkin suhteellisen pienessäkin asunto-osakeyhtiössä esimerkiksi remonttien seurauksena (Tomperi 2018, 114).

Asunto-osakeyhtiön virallisen tilintarkastuksen voi suorittaa ainoastaan auktorisoitu tilintarkastaja tai tilintarkastusyhteisö (ks. esim. Sillanpää & Vahtera 2011, 174; Arjasmaa & Kaivanto 2015, 150). Asunto-osakeyhtiön tilintarkastajan tulee olla perehtynyt paitsi tilintarkastukseen niin myös esimerkiksi vero-, yhteisö- ja kirjanpitolainsäädäntöön, jonka lisäksi hänellä tulee olla oikeudellista asiantuntemusta (Etelämaa 2007, 11, 21).

Taloyhtiössä tilintarkastajan valitsee yhtiökokous. Kuitenkin valittaessa useampaa tilintarkastajaa, voidaan yhtiöjärjestyksessä määrätä, että osa heistä valitaan myös muussa järjestyksessä. Lisäksi yhtiökokous voi valita myös varatilintarkastajan. Mikäli osa tilintarkastajista valitaan muutoin kuin yhtiökokouksen päätöksellä, voidaan myös tällaisen tilintarkastajan varahenkilö valita muussa järjestyksessä. Jos asunto-osakeyhtiö valitsee vain yhden tilintarkastajan, eikä kyseessä ole tilintarkastusyhteisö, on varatilintarkastaja pakollinen. (AsOYL 9:2–3 §.) Asunto-osakeyhtiölain 9:4.1 §:n mukaisesti tilintarkastajan toimikausi alkaa yleensä tilintarkastajan valinnan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä samalla, kun edellisen tilintarkastajan toimikausi päättyy. Tilintarkastajan toimikausi voi olla myös toistaiseksi voimassaoleva tai määräaikainen (AsOYL 9:4.2 §). Tilintarkastajan palkkiosta päättää yhtiökokous yleensä tilintarkastajan valinnan yhteydessä (Suomen Kiinteistöliitto ry ym. 2016, 86).

2.3 Tilintarkastuksen odotuskuilu

Tässä luvussa syvennyttään tarkemmin tilintarkastuksen odotuskuilun ilmiöön. Aluksi kerrotaan odotuskuilun historiallisesta taustasta, minkä jälkeen esitellään muutamia vaihtoehtoisia tapoja määritellä odotuskuilu-käsitettä. Sitten havainnollistetaan kahta viitekehystä tai mallia, joiden avulla tilintarkastuksen odotuskuilua muodostavia tekijöitä voidaan jäsenellä. Esiteltävät viitekehukset ovat Porterin (1993) tilintarkastuksen odotus-suorituskuilu sekä *Association of Chartered Certified Accountants* (ACCA) -järjestön (2019) ehdottama tapa jäsenellä odotuskuilua. Usein tilintarkastuksen odotuskuiluun viitataan kokonaisuudessaan, vaikka tarkemmin määriteltynä sen voidaan katsoa muodostuvan erilaisista osatekijöistä (ACCA 2019, 9). Tässä tutkielmassa odotuskuilun ymmärretään muodostuvan pääasiassa kolmesta osasta, jotka ovat (1) tilintarkastukseen liittyvät käsitykset ja odotukset, (2) tilintarkastajan suoriutuminen sekä (3) tilintarkastuksen kehittämiskohteet. Nämä osatekijät on muodostettu yhdistelemällä ja vertailemalla Porterin (1993) odotus-suorituskuilumallin sekä ACCA:n (2019) odotuskuilumallin näkemyksiä sekä analysoimalla odotuskuilua käsittelevää muuta tutkimuskirjallisuutta. Lopuksi tämä luku jakautuukin tilintarkastuksen odotuskuilun osa-alueita mukailleen kolmeen alalukuun, joissa esitellään yksityiskohtaisemmin jokainen odotuskuilun osatekijä.

Tilintarkastuksen odotuskuilu -käsitteen juuret johdetaan yleensä aina 70-luvulle asti ilmiöstä ensimmäisenä käsitteellistettynä kirjoittaneeseen Carl Liggioon (mm. Olojede ym. 2020, 3; Cohen ym. 2015, 637; Porter 1993, 50). Liggion (1974) mukaan 1960- ja 70-luvuilla tilintarkastuksen ammattikuntaan kohdistetut odotukset ja arvostelu voimistuivat jatkuvasti. Liggio (1974) uskoi, että tämän koko tilintarkastusalan uskottavuutta horjuttavan konfliktin taustalla olivat paitsi yhteiskuntaa muokkaavat uudet kuluttajan oikeuksia korostavat aatteet niin myös tilintarkastuksen odotuskuilu. Niinpä vuonna 1974 tilintarkastuksen ammattikunnan kohtaaman alati voimistuvan kritiikin seurauksena tilintarkastajien ammattijärjestö, *American Institute of Certified Public Accountants*, loi uuden toimielimen nimeltään *Comission on Auditors' Responsibilities* (CAR). Kyseisen komission ensimmäisiä tavoitteita oli analysoida tilintarkastuksen odotuskuilun olemassaoloa, ja komissio raportoikin taloudellisen informaation hyödyntäjien odotusten sekä tilintarkastajien suoriutumisen välillä vallitsevan merkittävä kuilu. (Baron ym. 1977, 62; Arrington ym. 1983, 243.) Raportissaan CAR ym. (1978, 14) kuvaavat tehtävänsä ja samalla myös määrittelee tilintarkastuksen odotuskuilun seuraavanlaisesti:

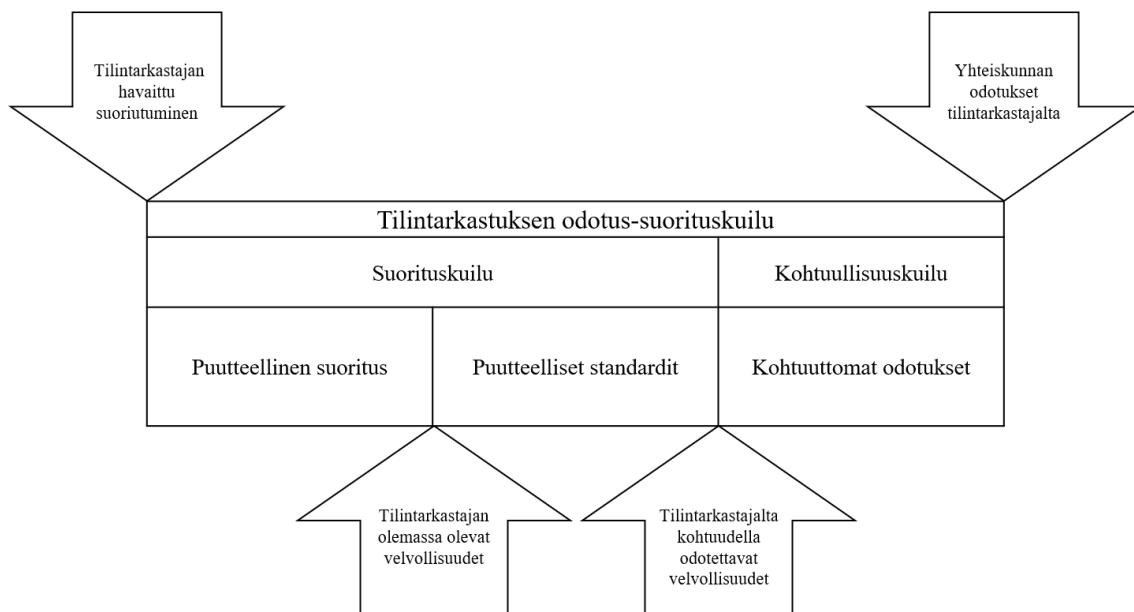
*Tulisi pohtia, voiko olla olemassa kuilu sen välillä, mitä yleisö odottaa tai tarvitsee ja mitä tilintarkastajat voivat ja mitä heidän pitäisi kohtuudella odottaa saavuttavan. Jos tällainen kuilu on olemassa, sitä on tutkittava sen määrittämiseksi, kuinka eriyvyys voidaan ratkaista.*⁷ (käännös: JI)

CAR:in ym. (1978, 14) määritelmässä tilintarkastuksen odotuskuilu muodostuu siis suuren yleisön tilintarkastukseen kohdistamista odotuksista ja tarpeista verrattuna siihen, mitä tilintarkastajien voidaan kohtuudella odottaa saavuttavan. Astolfin (2021, 167) mukaan tämä onkin asiantuntijoiden keskuudessa yleinen tapa määritellä tilintarkastuksen odotuskuilu. Toisaalta muun muassa Sikkan ym. (1998, 299) mukaan tilintarkastuksen odotuskuilussa suuren yleisön odotukset tilintarkastukselta eroavat siitä, minkä tilintarkastajat itse katsovat olevan tilintarkastuksen päämääränä. On esitetty, että tilintarkastajat itse usein vetoavat tarkastuksen olleen riittävää, mikäli yleisesti määritellyjä tilintarkastusstandardeja on noudatettu (ks. esim. Kaplan 1987, 2–3). Niinpä tilintarkastuksen odotuskuilun ääripäänä tilinpäätösinformaation hyödyntäjien odotusten lisäksi voidaan pitää

⁷ “It should consider whether a gap may exist between what the public expects or needs and what auditors can and should reasonably expect to accomplish. If such a gap does exist, it needs to be explored to determine how the disparity can be resolved.” (CAR ym. 1978, 14.)

joko tilintarkastajilta kohtuudella odotettavaa suoriutumista tai sitten tilintarkastusta ohjaavan normiston mukaista suoriutumista. Kohtuudella odotettava suoriutuminen ja normiston mukainen suoriutuminen kuulostavat merkityksessään lähekkäisiltä termeiltä, mutta Porterin (1993, 62) mukaan tilintarkastajalta kohtuudella odotettavat velvollisuudet viittaavat tehtäviin, joita tilintarkastajilta voitaisiin kustannus-tehokkuusajattelu huomioon ottaen odottaa. Koska kustannus-hyötyanalyysin tekeminen ei tämän tutkielman puitteissa ole mahdollista⁸, tullaan asunto-osakeyhtiöiden puheenjohtajien käsityksiä taloyhtiönsä tilintarkastuksesta vertamaan tilintarkastusta ohjaavaan normistoon. Seuraavaksi esitellään Porterin (1993) sekä ACCA:n (2019) muodostamat viitekehykset tilintarkastuksen odotuskuilulle.

Porterin odotus–suorituskuilu



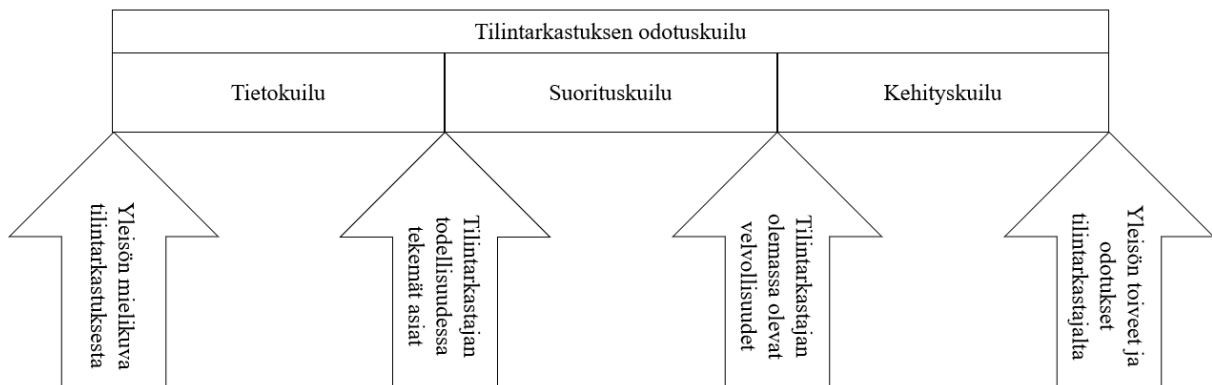
Kuvio 5 Tilintarkastuksen odotus-suorituskuilu (vapaa suomennos JI alkuperäiskuvioista Porter 1993, 50 audit expectation-performance gap)

Porter (1993) uskoi kehittäneensä mallin, jonka avulla voitaisiin aiempaa monipuolisemmin ja rationaalisemmin hahmottaa sekä tätä kautta myös kaventaa tilintarkastuksen

⁸ Myös Porter (1993, 62) toteaa, että hänenkään tutkimuksessaan virallista kustannus-hyötyanalyysia ei ollut käytettävissä, vaan kohtuullisuudella odotettaviksi velvollisuuksiksi määriteltiin ne tehtävät, jotka tarkastettavat entiteetit (*auditees*) ja finanssiyhteisön tilintarkastuksen edunsaajat (*financial community audit beneficiaries*) määrittivät molemmat tilintarkastajalle kuuluviksi.

odotuskuilua. Kyseinen malli onkin ollut suosiossa tilintarkastuksen odotuskuilua käsittelevässä tutkimuskirjallisuudessa (Deepal & Jayamaha 2022, 311). Porter (1993, 50) muistutti sisällyttämään odotuskuilua koskevaan keskusteluun tilanteen, jossa tilintarkastaja suoriutuu huonosti, eli hän ei saavuta tilintarkastuksellaan tasoa, jota kohtuudella voitaisiin odottaa. Niinpä Porterin (1993, 50) mukaan tilintarkastuksen odotuskuilusta tulisi keskusteluissa käyttää mieluummin nimitystä tilintarkastuksen odotus-suorituskuilu (*audit expectation-performance gap*). Kuvio 5 huomataankin, että Porterin (1993) mallissa tilintarkastuksen odotuskuilun ääripäät ovat yhteiskunnan, eli taloudellisen informaation hyödyntäjien, havaitsema tilintarkastajan suoriutumisen sekä toisaalta yhteiskunnan tilintarkastukselle asettamat odotukset.

Association of Chartered Certified Accountants -järjestön odotuskuilumalli



Kuvio 6 Tilintarkastuksen odotuskuilu (vapaa suomennos JI alkuperäiskuvioista Association of Chartered Certified Accountants 2019, 9 audit expectation gap)

Tässä tutkielmassa empiirisen aineiston analyysissä hyödynnetään Porterin (1993) mallin ohella myös ACCA:n (2019) tilintarkastuksen odotuskuilun osatekijöitä esittävää mallia. ACCA julkaisi vuonna 2019 *Closing the expectation gap* -nimisen raportin, joka perustui laajaan, kansainvälisesti toteutettuun kyselyyn. ACCA:n (2019) tavoitteena oli lisätä ymmärrystä tilintarkastuksen odotuskuilusta, jotta siihen voitaisiin löytää korjaavia toimenpiteitä. Raportissaan ACCA (2019) ehdottaa, että tilintarkastuksen odotuskuilua olisi tarkoituksenmukaista käsitellä kokonaisvaltaisesti hyödyntämällä kolmea erillistä osatekijää, jotka ovat tietokuilu (*knowledge gap*), suorituskuilu (*performance gap*) sekä kehityskuilu (*evolution gap*). Erityisesti kehityskuilun voidaan katsoa olevan ACCA:n mallin

tarjoama uusi näkökulma (Deepal & Jayamaha 2022, 311). Kuviossa 6 havainnollistetaan ACCA:n (2019) näkemyksen mukaista odotuskuilua. Seuraavaksi perehdytään tarkemmin tilintarkastuksen odotuskuilun kolmeen keskeiseen osatekijään.

2.3.1 Tilintarkastukseen liittyvät käsitykset ja odotukset

Tarkastellaan aluksi yhteisesti Porterin (1993, ks. s. 27 kuvio 5) kohtuullisuuskuilua sekä ACCA:n (2019, ks. s. 28 kuvio 6) tietokuilua, joilla viitataan yleisesti määritellen tilanteeseen, jossa suuren yleisön tilintarkastukseen kohdistamat odotukset eivät ole linjassa sen kanssa, mitä tilintarkastus todellisuudessa merkitsee. Porterin (1993) kohtuullisuuskuilussa yhteiskunnan tilintarkastajalle asettamia odotuksia verrataan siihen, mitä tilintarkastajan voitaisiin kohtuudella ajatella saavuttavan. Sen sijaan ACCA:n (2019) mallissa yhteiskunnan ymmärrystä tilintarkastuksesta verrataan siihen, mitä tilintarkastaja todellisuudessa tekee.

Tilintarkastuksen odotuskuilun yhteydessä onkin keskeistä pohtia, kuinka merkittävä osa kuilusta selittyy yksinkertaisesti yhteiskunnassa vallitsevalla huonolla ymmärryksellä tilintarkastuksen tarkoituksesta ja tehtävistä, joista voi edelleen seurata epärealistisia tilintarkastukseen kohdistettuja odotuksia. Erityisesti tilintarkastajien on havaittu olevan taipuvaisia selittämään odotuskuilun olemassaoloa yleisön tilintarkastukseen kohdistamilla liian suurilla odotuksilla (ks. esim. Humphrey ym. 1993, 395; Humphrey ym. 1992, 137–138; Kaplan 1987, 3–4). Humphreyn ym. (1993, 399) tutkimuksen mukaan jopa 73 prosenttia tilintarkastajista uskoi, että tilinpäätösinformaation hyödyntäjät kohdistavat tilintarkastukseen liian suuria odotuksia.

Suuren yleisön käsityksessä tilintarkastuksesta voitaisiin todellisuudessakin perustella olevan kehitettävää, koska ACCA:n (2019, 11–12) kyselytutkimuksessa vain 34 prosenttia kaikista vastaajista määritteli tilintarkastajan tehtävän oikein, minkä lisäksi myös ymmärrys tilintarkastuskertomuksen sisällöstä vaikutti olevan puutteellinen. Myös esimerkiksi Porterin (1993, 53) tutkimuksen mukaan tilintarkastusalaa vähemmän tuntevista henkilöistä jopa 60 prosentilla tietämys tilintarkastajan vastuista oli heikolla tasolla.

Itseasiassa Porterin (1993) mukaan edes tilintarkastusalaan tuntevien henkilöiden, tai itse tilintarkastajienkaan, keskuudessa ei ollut täydellistä selvyyttä ja ymmärrystä tilintarkastajan velvollisuuksista. Yllättäen Porter (1993, 53) havaitsikin, että keskimäärin jopa noin 20 prosenttia tilintarkastajista oli käsityksissään tilintarkastajan vastuista epävarmoja tai virheellisiä. Toisaalta Humphrey ym. (1993, 396) toteavat, että monissa selvityksissä on havaittu taloudellisen informaation hyödyntäjien odotusten tilintarkastuksen luonteesta sekä tilintarkastajien kyvyistä olevan kohtuullisella tasolla. On myös tutkittu, että tilinpäätösinformaation hyödyntäjät eivät kohdistaisi erityisen epärealistisia odotuksia tilintarkastajan tehtävien laajuuteen (Humphrey ym. 1993, 410). Seuraavaksi tarkastellaan kahta tilintarkastuksen aihepiiriä, joihin liittyen on katsottu esiintyvän erityisen paljon tulkintaeroja.

Tilintarkastajan velvollisuus havaita ja raportoida väärinkäytöksistä

Ensinnäkin, tilintarkastajan velvollisuus tunnistaa väärinkäytöksiä on herättänyt erilaisia kannanottoja vuosikymmenien ajan. Itseasiassa jo tilintarkastuksen odotuskuilu-käsitteen luoja, Ligio (1974), nosti esille epäselvyyden liittyen tilintarkastajan vastuuseen havaita väärinkäytöksiä. Kaplan (1987, 2–3) jopa toteaa, että suuri yleisö ymmärtää tilintarkastuksen epäonnistumiseksi lähes minkä tahansa tilintarkastuksen, jossa ei havaittu väärinkäytöstä, vaikka varsinaisesti näiden virheellisyyksien syy olisi yritysjohton toiminta. Suomen Tilintarkastajat ry:n (2021) tilaamassa sidoskyselyssä 79 prosenttia vastaajista uskoikin, että tilintarkastuksen tärkein hyöty on nimenomaan virheiden ehkäiseminen tilinpäätöksestä, ja lisäksi 70 prosentin mielestä väärinkäytösten estäminen on tilintarkastajan tärkein tehtävä. Samoin esimerkiksi Humphreyn ym. (1993, 400) tutkimuksen tulosten mukaan jopa 86 prosenttia tilinpäätösinformaation hyödyntäjistä ajatteli, että tilintarkastajan tehtävänä on huolehtia, ettei tilinpäätökseen sisälly ollenkaan merkittäviä väärinkäytöksiä. Edelleen muun muassa ACCA:n (2019, 14) kyselytutkimuksessa 35 prosenttia vastaajista halusi, että tilintarkastaja aina havaitsee ja raportoi kaikenlaisista väärinkäytöksistä mukaan lukien myös sellaiset väärinkäytökset, jotka eivät edes ole tilinpäätöksestä havaittavissa. Toisaalta on hyvä huomioda, että Humphreyn ym. (1993, 400) mukaan myös noin 60 prosenttia tilintarkastajista oli sitä mieltä, että tilintarkastajan tehtävänä on pyrkiä havaitsemaan väärinkäytöksiä. Nämä havainnot verrattuna esimerkiksi

siihen, että Suomen Tilintarkastajat ry:n (Tilintarkastajana n.d.) mukaan tilintarkastajan tehtävä on varmentaa tilinpäätöksen oikeellisuutta tarkoituksellisen virheiden etsinnän sijaan kertoo erilaisista suhtautumisista tilintarkastajan vastuuseen väärinkäytösten havaitsemisen suhteen.

Tilintarkastajan tarjoamat konsultointipalvelut

Toinen keskeinen tilintarkastukseen liittyviin odotuksiin kytkeytyvä keskustelunaihe ovat tilintarkastusyritysten tarjoamat oheispalvelut, eli esimerkiksi johdon konsultointi, joilla voidaan katsoa olevan vaikutusta tilintarkastajan riippumattomuuteen suhteessa tarkastettavaan kohteeseen. Suhtautumisen tilintarkastajan lakisääteisen tarkastustehtävän lisäksi harjoittamaan vapaamuotoisempaan, jopa luovaan, konsultointipalveluun voidaan katsoa vaihtelevan riippuen vastaajaryhmästä. (Humphrey ym. 1993, 402, 409.) Tilintarkastajien näkökulmasta yritysjohdolla on vaikutusvaltaa tilintarkastajan valintaan, minkä lisäksi tilintarkastusyrityksille on hyvin tärkeää pitää kiinni asiakkaistaan (Kaplan 1987, 4–6). Tämän voidaan katsoa olevan konsultointitoimintoa puoltava argumentti. Kritiikin kohteena on kuitenkin yhteiskunnan ja tilinpäätösten hyödyntäjien näkökulmasta erityisesti tilintarkastajan itsenäisyyden ja riippumattomuuden mahdollinen vaarantuminen konsultoinnin seurauksena (Humphrey ym. 1993, 409; Kaplan 1987, 4–6).

Joka tapauksessa, olisi tärkeää yrittää kehittää yhteiskunnassa vallitsevaa ymmärrystä tilintarkastuksesta, mikä on kaikkien tilintarkastukseen kytkeytyvien ryhmien, kuten tilintarkastajien ja lainsäätäjän, vastuulla (ACCA 2019, 10). Lisäksi medialla on ratkaiseva rooli tilintarkastusta koskevien mielikuvien muodostajana (ACCA 2019, 20), koska median tapa uutisoida yrityksissä tapahtuneista väärinkäytöksistä saattaa voimistaa tilintarkastukseen kohdistettuja epärealistisia odotuksia (Cohen ym. 2015). Myös Porterin (1993, 62) mukaan kohtuullisuuskuilua voitaisiin madaltaa opastamalla yhteiskuntaa siitä, mitä tilintarkastukselta voidaan kohtuudella odottaa, jotta yleinen odotustaso olisi realistisempi. Toisaalta on myös hyvä huomioda, että esimerkiksi Kaplanin (1987, 3–4) mukaan kaikilla taloudellisen informaation hyödyntäjillä ei voida olettaa olevan halua tai edes kykyä opiskella tilintarkastuksen yksityiskohtia.

Onkin haastavaa määritellä, mikä todellisuudessa on yleisön tilintarkastukseen liittyvien ymmärryksen ja odotusten merkitys tilintarkastuksen odotuskuilussa, koska aihetta on kuvailtu hyvin erilaisilla tavoilla tutkimuskirjallisuudessa. Usein ristiriitaisia näkemyksiä on kuitenkin havaittu erityisesti liittyen tilintarkastajan velvollisuuteen havaita ja raportoida väärinkäytöksiä sekä tilintarkastajan tarjoamiin konsultointipalveluihin. Niinpä ACCA (2019, 8) toteaa, että tilintarkastajien ei tulisi syyttää odotuskuilun olemassaolosta ainoastaan suuren yleisön epätäydellistä ymmärrystä tilintarkastuksen tarkoituksesta ja tavoitteista.

2.3.2 Tilintarkastajan suoriutuminen

Seuraavaksi tarkastellaan Porterin (1993, ks. s. 27 kuvio 5) mainitsemaa puutteellista suoritusta, jossa yhteiskunnan havainnoima tilintarkastajan suoriutuminen ei vastaa voimassa olevien tilintarkastusstandardien mukaan suoritettua tarkastustyötä. Samoin ACCA:n (2019, 10, ks. s. 28 kuvio 6) mallissa nimityksellä suorituskUILU viitataan tilanteeseen, jossa tilintarkastajan käytännön työskentely ei vastaa tilintarkastusstandardien ja muiden määräysten vaatimuksia. Nämä määritelmät ovatkin varsin lähellä toisiaan, jolloin voidaan päätellä, että puutteellisen suorituksen tilanteessa tilintarkastaja ei taloudellisen informaation hyödyntäjien arvion mukaan saavuta lainsäädännössä, tilinpäätösstandardeissa ja muissa määräyksissä sekä ohjeissa asetettuja tavoitteita.

Tilintarkastajan suoriutumisen keskusteltaessa näkemuseroja on havaittu esiintyvän esimerkiksi liittyen tilintarkastajan taitoon diagnosoida ongelmia ja muodostaa oikeita arvioita sekä työskentelyyn itsenäisenä ja objektiivisena toimijana (Humphrey ym. 1993, 402–403). Merkittävin näkemusero tilintarkastajien sekä tilinpäätösten hyödyntäjien välillä liittyi kuitenkin Humphreyn ym. (1993, 402) tutkimuksen mukaan tilintarkastajan kykyyn toimia epävarmuuden ja riskien keskellä. 86 prosenttia tilintarkastajista katsoi tämän onnistuvan menestyksekkäästi, mutta vain 20 prosenttia taloudellisen informaation hyödyntäjistä oli samaa mieltä. Lisäksi Humphreyn ym. (1993, 399) tutkimuksen mukaan 49 prosenttia taloudellisen informaation hyödyntäjistä katsoi tilintarkastuksen kestävästi liian kauan. Porterin (1993, 53, 57) tutkimuksessa yleisen mielipiteen mukaan

tilintarkastajat suoriutuvat heikosti velvollisuuksistaan havaita sekä raportoida tilintarkastuskertomuksessa johdon harjoittamasta varojen väärinkäytöstä sekä yrityksen toimihenkilöiden laittomista toimista, joilla on vaikutusta tilinpäätökseen. Edelleen Porterin (1993, 53, 57) mukaan tilintarkastajien arvioitiin suoriutuvan heikosti velvollisuudestaan raportoida tilintarkastuskertomuksessa huolista yrityksen toiminnan jatkuvuuden suhteen. ACCA:n (2019, 12) kansainvälisen yli 11 000 vastaajasta koostuneen kyselyn tulosten mukaan 55 prosenttia kaikista vastaajista uskoi, että mikäli tilintarkastajat noudattaisivat voimassaolevia tilintarkastusstandardeja, yritystoiminnan romahtamisia ei tapahtuisi.

Tilintarkastajan suoriutumisessa onkin useita mahdollisia tilanteita, joissa suuri yleisö arvioi tilintarkastajan suoriutumisen olevan heikkoa tai ainakin heikompa kuin mitä tilintarkastajat itse arvioivat. Porterin (1993, 57) tutkimuksen mukaan ylipäätään tilintarkastajien omat vastaukset olivat muita ryhmiä positiivisempia arvioitaessa tilintarkastajien suoriutumista. Humphreyn ym. (1993, 404) toteaaakin vaikuttavan siltä, että tilintarkastajien keskuudessa vaikuttaa itsearviointiharha, jonka seurauksena heillä on taipumusta yliarvioida omaa suoriutumistaan. Toisaalta on huomioitava, että tilintarkastajan suoriutumisen arvioiminen riittämättömäksi tai päinvastoin erinomaiseksi ei välttämättä aina tarkoita, että tilintarkastaja olisi todellisuudessa suoriutunut arvion mukaisesti, vaan kyseessä on arvioijan subjektiivinen näkemys tilanteesta.

2.3.3 Tilintarkastuksen kehittämiskohteet

Lopuksi tarkastellaan vielä Porterin (1993, ks. s. 27 kuvio 5) mainitsemaa puutteellisten standardien tilannetta, jossa tilintarkastajalle nykyisten standardien puitteissa kuuluvat velvollisuudet eivät vastaa velvollisuuksia, joita tilintarkastajalta voitaisiin kohtuudella kustannus-tehokkuusajattelu huomioiden odottaa. ACCA (2019, 6, 10, ks. s. 28 kuvio 6) käyttää termiä kehityskuilu kuvaamaan osittain Porterin (1993) puutteellisten standardien kaltaista tilannetta, jossa tilinpäätösinformaation hyödyntäjät toivoisivat tilintarkastuksen määräysten tai ohjeiden muuttuvan tai kehittyvän jollakin tavalla. Tässä tutkielmassa

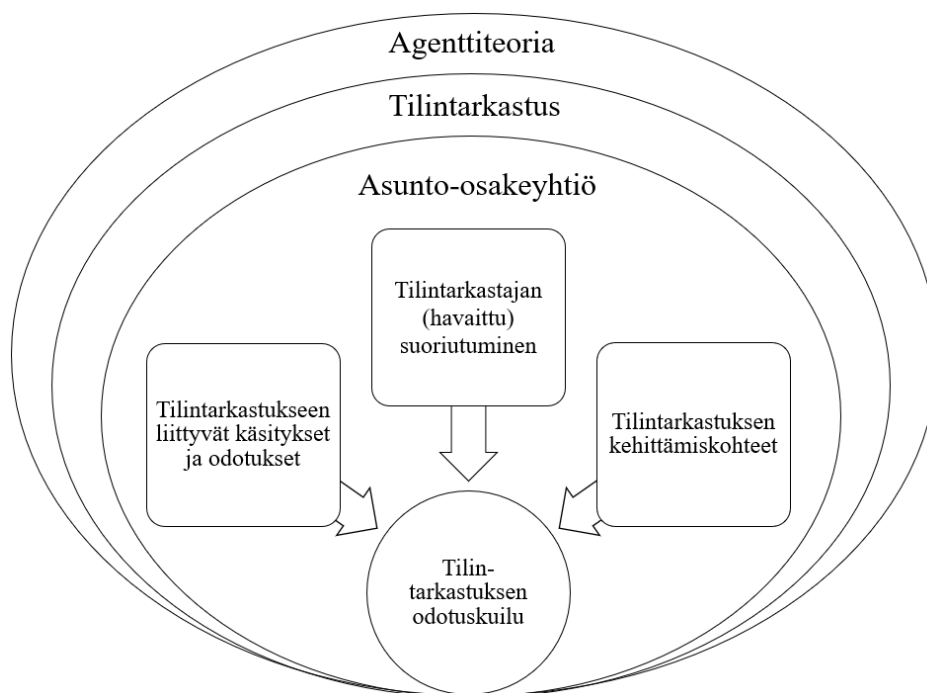
tilintarkastuksen kehittämiskohteilla viitataan lähinnä ACCA:n (2019) esittämään tilanteeseen, jossa tilintarkastuksen normistossa arvioidaan olevan kehittämistarvetta.

Porterin (1993) tutkimuksessa havaittiin, että vähemmän tilintarkastukseen perehtyneet henkilöt toivoivat tilintarkastajille laajempaa vastuuta kuin muut ryhmät, mikä viestii Porterin (1993, 59) mukaan heikommasta ymmärryksestä tilintarkastukseen liittyen, mutta toisaalta myös vaatimuksesta laajentaa tilintarkastusta vastaamaan paremmin yhteiskunnallisia toiveita. ACCA:n (2019, 14–16) kyselyn mukaan tilintarkastajille toivotaisiin kohdistettavan enemmän vastuuta yritystoiminnan jatkuvuuden sekä väärinkäytösten havaitsemisen suhteen. Toisaalta halukkuus lisätä tilintarkastajien velvollisuuksia ei välttämättä tarkoita automaattisesti myös halukkuutta maksaa tilintarkastuksesta enemmän tai edes antaa tilintarkastuksen suorittamiseen enemmän aikaa (ACCA 2019, 16). Kuitenkin Kaplan (1987, 4) esittää, että tilinpäätösinformaation hyödyntäjät olisivat valmiita maksamaan tilintarkastuksesta enemmän, mikäli tilintarkastus aidosti palvelisi heidän toivomiaan päämääriä.

Odotuskuilun voitaisiin toisaalta ajatella olevan myös luontainen välitila, jossa tilintarkastusala ei ole vielä vain ehtinyt kehittää toimintaansa vastaamaan sille asetettuja odotuksia (Humphrey ym. 1992, 138). Humphrey ym. (1992, 138) kirjoittavat, kuinka Trickerin (1982) esittämän näkemyksen mukaan yhteiskunta usein vaatii tilintarkastajilta enemmän tilivelvollisuutta yritysskandaalien seurauksena, ja lopulta nämä vaatimukset muuntuvat osaksi tilintarkastusta ohjaavia standardeja sekä käytännön tilintarkastustyötä. Kuitenkin tilintarkastajan raportointivaatimusten yksityiskohtien jatkuva lisääminen voi merkitä samalla myös tilintarkastuksen odotuskuilun jatkuvaa syvenemistä (Arrington ym. 1983, 243). Samansuuntaisesti ACCA (2019, 8) toteaa, että tilintarkastusta koskevan sääntelyn lisääminen kiihdyttää kehää, jossa tilintarkastajien kasvavien velvollisuuksien kanssa samaan tahtiin kasvavat myös taloudellisen informaation käyttäjien tilintarkastukseen kohdistamat odotukset.

2.4 Yhteenveto teoreettisesta viitekehystä

Tutkielman teoreettinen viitekehys muodostettiin kolmen teeman ympärille. Nämä aihepiirit olivat tilintarkastuksen teoreettinen tausta ja muut lähtökohdat, asunto-osakeyhtiön tilintarkastus sekä tilintarkastuksen odotuskuilu. Kuviossa 7 esitetään tutkielman teoreettisen viitekehysten kokonaisuus. Kuvion 7 mukainen odotuskuilun jaottelu kolmeen osaan, eli (1) tilintarkastukseen liittyviin käsityksiin ja odotuksiin, (2) tilintarkastajan havaittuun suoriutumiseen sekä (3) tilintarkastuksen kehittämiskohteisiin perustuu pääosin Porterin (1993) odotus-suorituskuilusta sekä ACCA:n (2019) odotuskuilumalleista muodostettuun tulkintaan, jota edellä luvun 2.3 yhteydessä täydennettiin vielä muutamien muiden tilintarkastuksen odotuskuilua käsittelevien tutkimusten avulla.



Kuvio 7 Tutkielman teoreettinen viitekehys

Teoriaosuus aloitettiin taustoittamalla tilintarkastusinstituution olemassaolon tarkoitusta agenttiteorian avulla. Agenttitoimeksiannon riskinä on, että rationaalinen agentti maksimoi omaa etuaan päämiehen edun sijaan, mutta toisaalta päämies voi käyttää resurssejaan agentin toiminnan valvontaan (Jensen & Meckling 1976, 308, 323). Niinpä myös tilintarkastuksen tarkoituksena on varmentaa, että agentti toimii päämiehen ohjeiden mukaan

antaen päämiehelle täsmällistä raportointia (Tomperi 2018, 6; Horsmanheimo & Steiner 2017, 23–24; Jensen & Meckling 1976, 323). Tilintarkastus ylläpitääkin tilintekovelvolisuuteen perustuvassa päämies-agenttisuhteessa osapuolten välillä vallitsevaa luottamusta (ks. esim. Sikka ym. 1998, 300). Myös asunto-osakeyhtiön vastuunjako voidaan luonnehtia agenttiteorian avulla. Ylintä ja yleistä päätösvaltaa asunto-osakeyhtiössä käyttävät yhdessä taloyhtiön osakkaat, eli päämiehet, yhtiökokouksessa. Niin kutsutun johdon eli agentit muodostavat hallitus sekä isännöitsijä, jotka toimivat samalla myös yhtiön edustajina. (ks. esim. Arjasmaa & Kaivanto 2015, 34–35.) Yhtiökokouksen valitsema tilintarkastaja valvoo asunto-osakeyhtiön hallintoa ja tilinpitoa toimimalla osakkeenomistajien luottamushenkilönä (AsOYL 9:2.2 §; Arjasmaa & Kaivanto 2015, 37).

Tilintarkastuksen tarkoitus on varmistaa, että asunto-osakeyhtiön tilinpäätös on lakisääteisten vaatimusten mukainen eikä siihen sisälly olennaisia virheitä, jolloin tilinpäätöksen voidaan katsoa antavan oikean ja riittävän kuvan yhteisön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta (Yhteisöjen ja säätiöiden tilintarkastus n.d.; TTL 3:5 §). Olennaisen virheen voidaan olettaa yksin tai yhdessä muiden virheiden kanssa vaikuttavan päätöksiin, joita taloudellisen raportoinnin hyödyntäjä informaation perusteella tekee (ks. esim. Laine 2022; PRH 2021; Tomperi 2018, 33–34). Tilintarkastuslaissa mainitaan tilintarkastajan raportointiin sisältyvän tilintarkastuskertomus, tilinpäätösmerkintä ja mahdollisesti tilintarkastuspöytäkirja, joiden lisäksi tilintarkastaja voi esittää informaatiota myös suullisesti tai vapaamuotoisilla tilintarkastusmuistioilla (Tomperi 2018, 156, 172–174; TTL 3:4–7 §). Asunto-osakeyhtiön virallisen tilintarkastuksen voi suorittaa ainoastaan auktorisoitu tilintarkastaja tai tilintarkastusyhteisö (ks. esim. Sillanpää & Vahtera 2011, 174; Arjasmaa & Kaivanto 2015, 150). Asunto-osakeyhtiön velvollisuudesta valita tilintarkastaja säädetään asunto-osakeyhtiö- sekä tilintarkastuslaissa. Tilintarkastajan valinnasta voidaan määrätä myös yhtiöjärjestyksessä (Jauhiainen ym. 2019, 797; Suomen Kiinteistöliitto ry ym. 2016, 85). Kuitenkin Taloyhtiön hyvä hallinnointitapa -suosituksessa (Suomen Kiinteistöliitto ry ym. 2016, 85) kehoitetaan taloyhtiötä valitsemaan aina tilintarkastaja, mikäli yhtiöllä on ”erilaisia yhtiövastikeperusteita tai huomattavia yhtiölainoja”, vaikka lain vaatimukset eivät sinällään velvoittaisi tilintarkastajan valintaan.

Tilintarkastuksen odotuskuiluun viitataan usein kokonaisuudessaan, mutta tarkemmin määriteltynä sen voidaan katsoa muodostuvan erilaisista osatekijöistä (ACCA 2019, 9). Usein tutkimuskirjallisuudessa suositetaan Porterin (1993) odotus-suorituskuilumallin mukaista jaottelua, jonka ohella tässä tutkielmassa hyödynnettiin tilintarkastajien *Association of Chartered Certified Accountants* (ACCA) -ammattijärjestön (2019) luomia mallia. Porterin (1993) odotus-suorituskuilu muodostuu kohtuullisuus- ja suorituskuilusta, joista edelleen jälkimmäinen koostuu puutteellisesta suorituksesta ja puutteellisista standardeista. Tässä Porterin (1993, 50) viitekehyksessä kuilun ääripäissä ovat yhteiskunnan odotukset tilintarkastuksesta sekä toisaalta yhteiskunnan havainnoima tilintarkastajan suoriutumisen. Osittain samansuuntaisesti ACCA (2019) jaottelee tilintarkastuksen odotuskuilun tieto-, suoritus- sekä kehityskuiluun. Niinpä tässä tutkielmassa tilintarkastuksen odotuskuilun tulkittiin koostuvaan kolmesta pääasiallisesta osatekijästä, jotka ovat (1) tilintarkastukseen liittyvät käsitykset ja odotukset, (2) tilintarkastajan suoriutuminen sekä (3) tilintarkastuksen kehittämiskohteet.

Ensinnäkin, tilintarkastukseen liittyvillä käsityksillä ja odotuksilla ymmärrettiin tässä tutkielmassa viitattavan tilanteeseen, jossa tilintarkastajan käytännön työskentely tai tilintarkastajalta kohtuudella odotettavat velvollisuudet eivät vastaa yhteiskunnan toiveita. Tällöin taloudellisen informaation hyödyntäjien ymmärrys tilintarkastuksesta voi olla puutteellinen tai he yksinkertaisesti kohdistavat tilintarkastukseen epärealistisia odotuksia. (ACCA 2019; Porter 1993.) Usein tilintarkastajien ja taloudellisen informaation hyödyntäjien näkemykset eroavat erityisesti kahdessa kysymyksessä. Ensiksikin, suuri yleisö saattaa joskus olettaa tilintarkastajan keskeisimmän tehtävän olevan havaita ja raportoida absoluuttisella tavalla väärinkäytöksistä (ks. esim. Humphrey 1993, 400; Liggio 1974, 28). Toiseksi, tilintarkastusyriyten tarjoamat konsultointipalvelut herättävät keskustelua, koska niiden voidaan esimerkiksi katsoa kyseenalaistavan tilintarkastajan riippumattomuutta (ks. esim. Humphrey ym. 1993, 402, 409; Kaplan 1987, 4–6).

Toiseksi, puutteellisen suorituksen tilanteessa tilintarkastajan havaittu suoriutuminen ei täytä tilintarkastusta ohjaavien standardien sekä muiden määräysten ja ohjeiden vaatimuksia (ACCA 2019; Porter 1993). Merkittävä näkemys ero tilintarkastajien ja taloudellisen informaation hyödyntäjien välillä liittyy tilintarkastajan toimimiseen epävarmuuden

keskellä, koska tilintarkastajat arvioivat onnistuvansa siinä huomattavasti paremmin kuin mitä taloudellisen informaation hyödyntäjät ajattelevat (Humphrey ym. 1993, 402–403). Lisäksi tilinpäätösinformaation hyödyntäjät arvioivat tilintarkastajien suoriutuvan mahdollisesti heikosti velvollisuudestaan havaita ja raportoida varojen väärinkäytöstä ja muista laittomista toimista. Tilintarkastajien ei myöskään aina arvioida raportoivan riittävän hyvin yritystoiminnan jatkuvuuteen liittyvistä epävarmuuksista. (Porter 1993, 53, 57.) Lisäksi tilintarkastajilla on taipumusta arvioida positiivisimmin omaa suoriutumistaan (Porter 1993, 53, 57), mitä selittää esimerkiksi itsearviointiharha (Humphrey ym. 1993, 404). Usein tilintarkastajat vetoavatkin tilintarkastuksen olleen riittävää, kunhan tilintarkastusstandardeja on noudatettu (ks. esim. Kaplan 1987, 2–3).

Kolmanneksi, puutteellisilla standardeilla Porter (1993) viittaa tilanteeseen, jossa tilintarkastajalle voimassaolevien standardien mukaiset velvollisuudet eivät vastaa tilintarkastajalta kohtuudella odotettavaa. ACCA:n (2019, 6, 10) näkemyksen mukaan kehityskuilun tapauksessa taloudellisen informaation hyödyntäjät toivovat tilintarkastusta ohjaavien standardien tai muiden määräysten ja ohjeiden muuttuvan jollakin tavalla. Maallikot toivovat joskus tilintarkastajille laajempaa vastuuta, mikä voi viestiä heikommasta ymmärryksestä tilintarkastukseen liittyen mutta toisaalta myös mahdollisesta vaatimuksesta laajentaa tilintarkastamista vastaamaan yhteiskunnallisia toiveita (Porter 1993, 59). ACCA:n (2019, 15–16) mukaan yleinen mielipide vaikuttaisi olevan, että tilintarkastajille tulisi kohdistaa enemmän vastuuta muun muassa yritystoiminnan jatkuvuuden sekä väärinkäytösten havaitsemisen suhteen. Osaltaan tilintarkastuksen odotuskuilun voidaankin katsoa muodostuvan luonnostaan siitä, että tilintarkastusala on kehittäessään standardeja lähes aina jonkin verran yhteiskunnan odotuksia jäljessä (Humphrey ym. 1992, 138; Tricker 1982 ref. Humphrey ym. 1992, 138). Toisaalta tilintarkastusta ohjaavan normiston kehittämisen ja tätä kautta yksityiskohtien lisäämisen ei tulisi olla ainoa ratkaisu odotuskuilun kaventamiseen, koska seurauksena voi olla kehämäinen liike, jossa jatkuva sääntelyn kehittäminen samaan aikaan kasvattaa odotuksia (ACCA 2019, 8–9; Arrington ym. 1983, 243).

3 TUTKIELMAN EMPIIRINEN OSUUS

Tässä pääluvussa esitellään tutkimuksen empiirisen osan valintoja perusteluineen. Aluksi kuvaillaan tutkielmassa käytetty aineistonkeruumenetelmä sekä esitellään aineiston käsittelyä ja analysointia. Tämän jälkeen kerrotaan empiirisen aineiston lähteistä, eli havainnollistetaan aineistonkeruumenetelmänä käytettyjen tutkimushaastattelujen käytännön toteutusta. Lopuksi pohditaan vielä tämän laadullisen tutkimuksen luotettavuutta sekä siihen liittyviä rajoitteita.

3.1 Aineiston keruu, käsittely ja analysointi

Aluksi laadullisen tutkielman aineistoon liittyvien seikkojen yhteydessä on olennaista huomioida joitakin kvalitatiiviselle tutkimukselle tunnusomaisia piirteitä. Ensinnäkin, laadullisessa tutkimuksessa aineiston keruu, analysointi ja raportointi eivät useinkaan toteudu lineaarisesti, vaan ne ovat luonteeltaan päällekkäisiä prosesseja (Alasuutari 1993, 211, 236 sit. Hirsjärvi ym. 2009, 125). Tästä huolimatta aineiston keruu, käsittely ja analyysi on selkeyden vuoksi tässä luvussa tarkoituksenmukaista esitellä näennäisen erillisinä vaiheina. Lisäksi laadullisen tutkimuksen tulisi antaa keskeinen rooli tutkittavien henkilöiden näkemyksille, joten mahdollisia aineistonkeruumenetelmiä ovat muun muassa erilaiset haastattelut sekä dokumentit ja havainnointi (Tuomi & Sarajärvi 2018, 62; Hirsjärvi ym. 2009, 164). Näistä menetelmistä haastattelua voidaan kuitenkin pitää suosituimpana tapana kerätä aineistoa laadullisessa tutkimusperinteessä (Hirsjärvi ym. 2009, 205).

Haastattelujen arvioitiin sopivan parhaiten myös tämän tutkielman aineistonkeruumenetelmäksi, mitä voidaan perustella ainakin kolmella tavalla. Ensiksikin, haastattelussa haastateltava henkilö ymmärretään merkityksiä luovaksi subjektiksi, joka saa vapaasti avata omaa ajatusmaailmaansa (Hirsjärvi & Hurme 2022, 32–33; Hirsjärvi ym. 2009, 205), mikä on linjassa tämän tutkielman tieteenfilosofisten taustaoletusten, kuten hermeneuttisen tulkinnan, kanssa. Toiseksi, vuorovaikutuksellisen haastattelun tärkeimpiä etuja

on joustavuus, kun haastattelija voi tarvittaessa esimerkiksi selventää tai toistaa kysymyksiä sekä vaihtaa kysymysten järjestystä (Hirsjärvi & Hurme 2022 32–33; Tuomi & Sarajärvi 2018, 63–64; Hirsjärvi ym. 2009, 204–205). Lisäksi haastattelijalla on mahdollisuus yrittää motivoida haastateltavaa sekä koettaa saada hänet syventämään ja selventämään vastauksiaan (Hirsjärvi & Hurme 2022, 32–34; Hirsjärvi ym. 2009, 205). Kolmanneksi, tilintarkastuksen odotuskulua ei ole aiemmin juurikaan tutkittu asunto-osakeyhtiöiden hallitusten näkökulmasta. Tämän seurauksena haastateltavien vastausten laadun ja laajuuden etukäteisarvioiminen oli haastavaa. Vastausten voitiin kuitenkin olettaa muodostuvan monenkirjaviksi. (Hirsjärvi & Hurme 2022, 33; Hirsjärvi ym. 2009, 205.) Nämä kolme argumenttia puolsivat haastattelun valintaa tämän tutkielman aineistonkeruumenetelmäksi. Erityistä huomiota kiinnitettiin menetelmän joustavuuteen ja saatavien vastausten kattavuuteen. Seuraavaksi esitellään tutkielmaan valittu haastattelulaji.

Tämän tutkielman empiirinen aineisto kerättiin puolistrukturoiduilla teemahaastatteluilla. Haastattelumuotojen ääripäitä ovat strukturoitu haastattelu, jossa kysymysten muoto ja järjestys ovat ennalta lukittuja, sekä avoin haastattelu, jonka toteutuksen voidaan ajatella muistuttavan vapaamuotoisuudessaan keskustelutilannetta (Hirsjärvi ym. 2009, 208–209). Puolistrukturoitu teemahaastattelu sijoittuu strukturoidun lomakehaastattelun ja strukturoimattoman avoimen haastattelun välimaastoon, mutta lähestyyneen kuitenkin luonteessaan enemmän strukturoimattomuutta (Hirsjärvi & Hurme 2022, 46–48; Tuomi & Sarajärvi 2018, 65–66; Hirsjärvi ym. 2009, 208–209). Toisaalta Hyvärisen (2017, 18–19) mukaan teemahaastattelussa voidaan ajatella olevan myös läsnä vahva strukturi, koska tutkija on ennalta määrittänyt käsiteltävä teemat ja kysymykset.

Puolistrukturoidulle teemahaastattelulle ei ole kuitenkaan periaatteessa olemassa tiukkoja sääntöjä. Lähes ainoana määrittävänä piirteenä on haastattelun eteneminen teemojen kautta tarkkojen yksittäisten kysymysten sijaan. (Hirsjärvi & Hurme 2022, 46–48.) Puolistrukturoidun haastattelun teemoihin voi liittyä yksityiskohtaisempia kysymyksiä, mutta niiden muotoilu ja järjestys voivat vaihdella (Tuomi & Sarajärvi 2018, 65–66; Hirsjärvi ym. 2009, 208). Teemahaastattelun teemat perustuvat ilmiöstä jo aiemmin tiedettyyn (Tuomi & Sarajärvi 2018, 66), joka tässä yhteydessä viittaa tutkielman teoreettiseen viitekehykseen. Tämän tutkielman teoreettisen viitekehyksen pohjalta haastatteluteemat

olivat (1) tilintarkastuksen tarkoitus ja tehtävä, (2) tilintarkastajan suoriutuminen ole-
massa olevista vastuistaan sekä (3) tilintarkastuksen muuttamis- tai kehittämistoiveet.

Haastattelutilanteen nauhoittamisesta kerrottiin etukäteen haastateltaville. Haastattelutal-
lenteiden avulla haastattelut muutettiin tekstimuotoon eli laadittiin litteraatit, joiden pe-
rusteella aineiston varsinainen analyysi suoritettiin (Ruusuvuori & Nikander 2017, 367–
369). Haastattelut pyrittiin litteroimaan mahdollisimman pian haastattelutilanteen jäl-
keen. Koska tässä tutkimuksessa tarkoituksena oli ennen kaikkea keskittyä haastateltavan
puheen sisältöön, haastattelutallenteiden pohjalta laadittiin yleislitteraatit, joissa puhetta
ei litteroida kaikkine yksityiskohtineen. Haastattelun pääsisällön purkamisen näkökul-
masta ei ollut tarpeellista sisällyttää tekstiin esimerkiksi äänenpainoja, taukoja tai palaut-
teellisia äännähdyksiä. (Ruusuvuori & Nikander 2017, 367–369.) Lisäksi selkeyden
vuoksi tämän tutkielman neljännessä pääluvussa empiiristen tulosten yhteyteen vali-
koiduista haastattelusitaateista on poistettu mahdolliset sanatoistot. Tutkielman aineiston
analysointi aloitettiin jo litteroitaessa haastattelunauhoitteita merkitsemällä litteraatteihin
muistiin eri värein mahdollisesti jatkokäsittelyn näkökulmasta olennaisia kohtia. Aineis-
ton analysointi alkaakin Koskisen ym. (2005, 231) mukaan laadullisessa tutkimuksessa
yleensä perusteellisella perehtymisellä tutkimusdataan, mikä tarkoittaa aineiston huolel-
lista lukemista sekä tarpeellisten muistiinpanojen tekemistä.

Varsinainen empiirisen aineiston analyysi toteutettiin hyödyntämällä sisällönanalyysia,
jota voidaan luonnehtia laadulliselle tutkimukselle ominaiseksi analyysimenetelmäksi. Se
on luonteeltaan tekstin analysoimista, jossa pyritään hakemaan merkityksiä tekstistä tii-
vistämällä ja selkeyttämällä tutkimusdataa. (Tuomi & Sarajärvi 2018, 78–108.) Tuomen
ja Sarajärven (2018, 87) mukaan sisällönanalyysi mahdollistaa tekstimuotoisen aineiston
objektiivisen ja järjestelmällisen analyysin. Tarkemmin määriteltynä tämän tutkimuksen
sisällönanalyysia voitaisiin luonnehtia aineistolähtöisen sekä teoriaohjaavan analyysin
välimuodoksi. Puhtaasti aineistolähtöisessä sisällönanalyysissa tutkimusdataa analysoi-
daan ilman tutkimuksen sisältöteorian asettamia rajoitteita, mutta teoriaohjaavassa mene-
telmässä analyysin loppupuolella teoria palaa ohjaamaan analyysia (Tuomi & Sarajärvi
2018, 80–82). Seuraavaksi kuvaillaan tarkemmin sisällönanalyysin vaiheita tässä tutkiel-
massa.

Aineistolähtöinen sisällönanalyysi aloitetaan aineiston pelkistämällä, joka tarkoittaa epäolellaisen aineksen poistamista aineistosta ja tutkimustehtävään liittyvien ilmausten etsimistä. Tutkimustehtävän näkökulmasta keskeinen aineisto eritellään muusta datasta. (Koskinen ym. 2005, 230.) Näin aineiston alkuperäisilmauksista muodostuu pelkistetty versio (Tuomi & Sarajärvi 2018, 91–92). Tämän tutkimuksen varsinainen aineistoanalyysi aloitettiin poistamalla litteraateista selkeästi haasteltavien sellaiset puheenvuorot tai niiden osat, joiden voitiin yksiselitteisesti todeta käsittelevän muita aiheita kuin asunto-osakeyhtiön tilintarkastusta.

Toisessa sisällönanalyysin vaiheessa aineistoa ryhmitellään niin, että alkuperäisilmauksista pyritään havaitsemaan samaa ilmiötä kuvaavia käsitteitä, joiden perusteella ilmauksia voidaan ryhmitellä luokkiin (Tuomi & Sarajärvi 2018, 93). Aineistosta poimittavien elementtien valinta tulisi tehdä teorian tai edes aiemman tutkimuskirjallisuuden perusteella (Koskinen ym. 2005, 230). Tässä tutkielmassa alkuperäisilmausten jaottelu suoritettiin ryhmittelemällä samaa aihetta käsitteleviä puheenvuoroja *Microsoft Excel* -laskentataulukko-ohjelmalla. Tällaisia samaa ilmiötä käsitteleviä aiheita olivat esimerkiksi puheenvuorot liittyen siihen, keitä varten asunto-osakeyhtiön tilintarkastus suoritetaan tai miten oman taloyhtiön tilintarkastajan suoriutumista voidaan käytännössä seurata.

Kolmannessa sisällönanalyysin vaiheessa aineisto abstrahoidaan eli käsitteellistetään, joka tarkoittaa siirtymistä aineiston sisältämistä ”kielellisistä ilmauksista teoreettisiin käsitteisiin ja johtopäätöksiin”. Tutkija siis yhdistää edellisessä vaiheessa muodostettuja alaluokkia edelleen yläluokkiin, joista pyritään muodostamaan yhdistäviä pääluokkia, jotka kytkeytyvät tutkimustehtävään. (Tuomi & Sarajärvi 2018, 93–95.) Tässä tutkielmassa haastatteluissa esiin tulleita havaintoja pyrittiin jaottelemaan teoreettisen viitekehysten luvun 2.3 Tilintarkastuksen odotuskuilu määrittämän kolmijaon mukaisesti. Niinpä aineistoa pyrittiin jaottelemaan haastateltavien (1) tilintarkastukseen liittyviin käsitteisiin ja odotuksiin, (2) arvioon tilintarkastajan suoriutumisesta sekä (3) asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen kehittämistoiveisiin. Näiden pääluokkien mukaisesti jaoteltiin myös tutkielman empiirisiä tuloksia esittelevä luku 4.1.

3.2 Empiirisen aineiston lähteet

Tässä luvussa esitellään tutkielman empiirisen osuuden aineisto. Tutkielman havaintoyksikkönä olivat asunto-osakeyhtiöiden puheenjohtajat, joiden perusjoukon eli populaation kokoa voidaan verrata asunto-osakeyhtiöiden runsaaseen lukumäärään Suomessa. Patentti- ja rekisterihallituksen (2022) mukaan vuoden 2022 alkupuolella Suomessa oli noin 90 000 asunto-osakeyhtiötä. Koska tämän laadullisen tutkielman aineistonkeruun tarkoituksena oli kuitenkin hankkia syvällistä tietoa pienestä, tiettyjen kriteerien rajaamasta joukosta, muodostettiin suomalaisten asunto-osakeyhtiöiden puheenjohtajista harkinnanvarainen näyte (Hirsjärvi & Hurme 2022, 59; Hirsjärvi ym. 2009, 134–135, 164).

Tutkimukseen haettiin vapaaehtoisia haastateltavia *Taloyhtiöiden hallitusten jäsenet* -nimisessä suljetussa Facebook-ryhmässä julkaistulla hakuilmoituksella, jonka julkaisuun saatiin lupa ryhmän ylläpidolta. Kyseinen Facebook-ryhmä koostuu noin 5 700 oletta-vasti asunto-osakeyhtiön hallituksessa toimivasta tai hallitustyöskentelystä kiinnostuneesta henkilöstä⁹. Haastattelusta kiinnostuneita henkilöitä pyydettiin olemaan yhteydessä ilmoituksessa nimettyyn sähköpostiosoitteeseen. Ilmoituksessa kerrottiin, että haastatteluun osallistuminen ei edellytä tilintarkastusalan tuntemusta, mutta sitä ei myöskään nimetty esteeksi osallistumiselle. Ilmoituksessa ei myöskään eritelty, edellyttävätkö haastatteluun osallistuminen, että haastateltavan asunto-osakeyhtiössä suoritetaan tilintarkastus¹⁰. Haastateltaville asetettiin kuitenkin ilmoituksessa kaksi ehtoa, joista ensimmäinen oli asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtajuus sekä toinen osakkeenomistajuus asunto-osakeyhtiössä. Lisäksi haastateltavia pyrittiin motivoimaan osallistumaan tutkimukseen arvonnalla. Haastateltavien kesken arvottiin kolme Tampereen yliopistossa kirjoitettua tilintarkastusaiheista teosta. Seuraavaksi kerrotaan tarkemmin, miten ennalta suunniteltujen teemojen ja kysymysten kanssa käytännössä operoitiin haastatteluissa.

⁹ Niinpä todellisuudessa *Taloyhtiöiden hallitusten jäsenet* -ryhmän jäsenistä vain osa täytti tämän tutkimuksen haastateltavalle asetetut kriteerit. Ryhmässä on asunto-osakeyhtiöiden hallitusten puheenjohtajien lisäksi myös hallituksen jäseniä, jotka eivät toimi puheenjohtajina, sekä henkilöitä, jotka eivät välttämättä ole ollenkaan mukana hallitustyöskentelyssä. Lisäksi kaikki haastatteluun sopivat henkilöt eivät todennäköisesti aktiivisesti seuraa ryhmän julkaisuja.

¹⁰ Kaikkien haastatteluun osallistuneiden henkilöiden taloyhtiöt olivat kuitenkin lopulta virallisen tilintarkastuksen kohteita.

Haastattelujen toteutukseen liittyen keskeinen huomio on, että haastattelukysymysten järjestys saattoi vaihdella haastateltavan mukaan, eikä kaikissa haastatteluissa välttämättä käyty läpi kaikkia kysymyksiä. Tämä heijastaa menettelyä, jossa haastateltavan vastauksiin pyrittiin reagoimaan joustavasti ja sopivissa tilanteissa myös ohjaamaan haastattelua kohti aiheita, joista haastateltavalla vaikutti olevan kokemuksia, ajatuksia tai näkemyksiä (ks. esim. Josselson 2013), vaikka nämä aiheet eivät olisikaan välttämättä täysin liittyneet alkuperäiseen teemoitteluun. Tällä menettelyllä yritettiin välttää Hyvärisen (2017, 18–19) mainitsemaa riskiä siitä, että haastattelun teemat ovat liian kaukaisia haastateltavalle. Haastatteluissa pyrittiin kuitenkin aina käymään läpi edes jollakin tasolla jokainen haastatteluteema. Lisäksi haastattelulomakkeessa nähtiin jonkin verran tarpeita muokkaamiselle kahden ensimmäisen haastattelun perusteella. Muutamien kysymysten muotoilua selvennettiin ja haastattelurunkoon lisättiin pari kysymystä. Näiden muutosten ei kuitenkaan merkittävästi katsottu muuttavan haastattelulomakkeen kokonaisuutta. Voitaisiinkin todeta, että kahta ensimmäistä haastattelua hyödynnettiin osittain myös esihaastattelujen tyyppisesti. Tällöin testataan haastattelurungon toimivuutta sekä kysymysten muotoilua ja järjestystä (Hirsjärvi & Hurme 2022, 74). Lopullinen, viimeisessä haastattelussa käytetty haastattelurunko kysymyksineen on tutkielman liitteessä 1. Haastattelut aloitettiin aina kartoittamalla, kuinka paljon haastateltavalla oli kokemusta asunto-osakeyhtiöiden hallitustyöskentelystä sekä millaiseksi hän koki perehtyneisyytensä tilintarkastukseen. Nämä taustatiedot antoivat haastattelijalle vihjeitä haastateltavan odotuksista. Ruusuvuoren ja Tiittulan (2017, 47–50) mukaan haastattelijan tulisi muun muassa tarkkailla, millä tasolla haastateltava toivoo haastattelijan tuovan esiin aiheeseen liittyvää tietämystään.

Haastattelukysymykset lähetettiin etukäteen sähköpostitse haastateltaville todeten, että kysymyksiin voisi halutessaan tutustua etukäteen. Tuomen ja Sarajärven (2018, 64) mukaan haastattelussa yritetään kerätä niin paljon informaatiota kuin mahdollista, jonka takia haastattelukysymykset on tarkoituksenmukaista lähettää etukäteen haastateltaville. Lisäksi esimerkiksi Leino (2011, 45) oli havainnut haastattellessaan isännöitsijöitä asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksesta, että haastattelurungon lähettäminen etukäteen haastateltaville sujuvoitti haastattelujen toteutusta. Haastattelukysymysten lähettämisen etukäteen haastateltaville koettiin tässäkin tutkimuksessa olleen toimiva ratkaisu.

Hakuilmoituksen perusteella haastatteluja sovittiin ja toteutettiin lopulta yhteensä viiden asunto-osakeyhtiön puheenjohtajan kanssa. Haastateltavien määrää ei oltu etukäteen määritelty, koska teemahaastattelussa ei ole olemassa standardia haastateltavien lukumäärästä (Hirsjärvi & Hurme 2022, 58–59). Tämän tutkielman haastateltavien määrä heijastaa paljolti haastatteluun osallistuneiden vapaaehtoisten määrää, vaikka aivan kaikkien haastatteluun ilmoittautuneiden kanssa ei lopulta päädytty toteuttamaan haastattelua. Lisäksi haastattelijan kokemuksen mukaan haastatteluissa saavutettiin riittävää saturaatiota, joten lisähaastattelujen ei koettu tuovan enää merkittävää lisäarvoa. Saturaaation voidaan määritellä olevan saavutettu, kun uusien henkilöiden haastattelu ei enää tuota tutkimusongelman näkökulmasta uutta sisältöä (Tuomi & Sarajärvi 2018, 75). Kaikki haastattelut ajoittuivat marraskuuhun 2022 viikolle 45. Tutkielman laatija arvioi COVID-19-pandemian olevan vielä syksyllä 2022 perusteltu syy toteuttaa haastattelut etämuodossa, minkä lisäksi etätoteutuksella mahdollistettiin haastattelujen järjestämisen ajallinen ja maantieteellinen joustavuus. Haastattelut järjestettiin verkkoneuvotteluina *Microsoft Teams* -ohjelmalla, ja ne nauhoitettiin saman ohjelman nauhoitustyökalulla. Tutkielman kirjoittajan oman arvion mukaan haastattelujen käytännön toteutus oli sujuvaa.

Taulukko 1 Tutkielman haastattelut

<i>Päivämäärä</i>	<i>Haastattelun kesto</i>	<i>Koodaus tutkielmassa</i>
7.11.2022	41 min	PJ1
8.11.2022	60 min	PJ2
8.11.2022	34 min	PJ3
11.11.2022	54 min	PJ4
11.11.2022	28 min	PJ5
<i>Yhteensä</i>	<i>5 haastateltavaa</i>	<i>217 min (ka. 43 min)</i>

Taulukossa 1 on esitetty tutkimuksessa toteutettujen haastattelujen ajankohdat ja kestot minuutin tarkkuudella. Keskimäärin haastattelut kestivät 43 minuuttia. Haastattelun kestolla viitataan haastattelun tallennettuun osaan, josta laadittuja litteraatteja analysoidaan tässä tutkielmassa. Todellisuudessa haastattelutilanteet kestivät noin 10–30 minuuttia pidempään. Lisäksi lähtökohtana tutkimustyössä on, että osallistujien yksityisyyttä on suojeltava (Ihmiseen kohdistuvan tutkimuksen eettiset periaatteet 2019, 12), joten

haastateltaviin viitataan tässä tutkielmassa taulukon 1 mukaisilla koodauksilla. Tutkijan tulee aina huolellisesti arvioida, onko tutkittaville mahdollisuus luvata täydellinen tunnistamattomuus (Ihmiseen kohdistuvan tutkimuksen eettiset periaatteet 2019, 12–13). Tämän tutkielman osallistujille arvioitiin voitavan taata anonymiteettiä, koska haastateltavat haettiin usean tuhannen henkilön joukosta ja haastatteluun oli mahdollisuus ilmoittautua yksityisellä viestillä. Haastateltavista PJ1:llä, PJ2:lla sekä PJ4:llä oli asiantuntemusta tilintarkastuksesta joko koulutuksen, työkokemuksen tai omaehtoisen lukeneisuuden kautta.

Tämän tutkielman tutkimusprosessin aikana pyrittiin haastateltavien henkilöiden tunnistamattomuuden suojaamisen lisäksi muutoinkin huolellisesti huomioimaan *Tutkimuseettisen neuvottelukunnan* (TENK) antamat ohjeistukset liittyen hyvään tieteelliseen käytäntöön sekä ihmiseen kohdistuvan tutkimuksen eettisiin periaatteisiin. TENKin (2019) eettiset periaatteet määrittävät ihmiseen liittyvän, ei-lääketieteellisen, tutkimuksen eettisiä ohjenuoria. Lisäksi TENKin yhteistyössä tiedeyhteisön kanssa laatimia ohjeita hyvästä tieteellisestä käytännöstä noudatetaan kaikessa Suomessa tehtävässä tieteellisessä tutkimuksessa (Ihmiseen kohdistuvan tutkimuksen eettiset periaatteet 2019, 7). Hyvä tieteellinen käytäntö merkitsee tiedeyhteisön tunnustamien toimintatapojen, eli yleisen huolellisuuden ja tarkkuuden sekä rehellisyyden, noudattamista kaikissa tutkimusprosessin vaiheissa. Lisäksi tutkimusprosessien eri vaiheisiin liittyvien menetelmien on oltava eettisesti kestäviä ja tieteellisen tutkimuksen kriteerien mukaisia. Hyvään tieteelliseen käytäntöön lukeutuu myös muiden tutkijoiden työn kunnioittaminen muun muassa viittaamalla heidän työhönsä asianmukaisesti. Tutkimustulosten julkaisun yhteydessä on muistettava vastuullisuus ja avoimuus. Lisäksi tutkijan on huolehdittava muun muassa tarpeellisista tutkimusluvista, sidonnaisuuksien ilmoittamisesta sekä mahdollisesta tutkimusryhmän välisen vastuunjaon selkeydestä. (Hyvä tieteellinen käytäntö 2012, 6–7.)

Hyvän tieteellisen käytännön sekä tutkimusetiikan noudattaminen merkitsevät myös tutkimusaineiston tallentamista ja säilyttämistä tieteellisen tiedon vaatimusten mukaisesti sekä henkilötietojen vastuullista lainmukaista käsittelyä (Ihmiseen kohdistuvan tutkimuksen eettiset periaatteet 2019, 11–12; Hyvä tieteellinen käytäntö 2012, 6). Ihmistieteellisessä tutkimuksessa käsitellään usein henkilötietoja, joiden kanssa operoimisessa tutkijan

on noudatettava Euroopan unionin yleistä tietosuoja-asetusta (*General Data Protection Regulation*, GDPR). Mustanojan (2022) mukaan tietosuojaan liittyen on huolehdittava ennen kaikkea (1) henkilötietojen käsittelyn laillisesta perusteesta, (2) tutkittavien informoimisesta liittyen henkilötietojen keräämiseen ja käyttämiseen sekä (3) henkilötietojen turvallisesta käsittelystä ja poistamisesta.

3.3 Tutkielman luotettavuus

Klassisilla tutkimuksen luotettavuuden kriteereillä viitataan validiteettiin ja reliabiliteettiin (Kihn & Ihantola 2015, 234). Validius liittyy tutkimuksessa hankitun tiedon paikkansapitävyyteen ja perusteltavuuteen eli siihen, millä luotettavuudella ja tarkkuudella tutkimuksen johtopäätökset selittävät tai kuvaavat tapahtunutta (Kihn & Ihantola 2015, 234; Kihn & Ihantola 2008, 82). Sillä tarkoitetaan tutkimuksen kompetenssia mitata aiottua asiaa (Hirsjärvi ym. 2009, 231). Reliaabelius kytkeytyy tutkimuksen loogisuuteen, vakauteen, ennustettavuuteen sekä täsmällisyyteen (Kihn & Ihantola 2008, 82). Reliaabelius viittaakin tutkimuksen tulosten ei-sattumanvaraisuuteen (Hirsjärvi ym. 2009, 231). Näiden termien mielletään kuitenkin usein kytkeytyvän vahvimmin kvantitatiiviseen tutkimukseen, eikä niiden tulkinta laadullisen tutkimuksen yhteydessä ole täysin yksiselitteistä. Näiden perinteisten tutkimuksen luotettavuuden mittareiden sijaan kvalitatiivista tutkimusta voidaan arvioida omilla kriteereillään (Kihn & Ihantola 2008, 88), vaikka laadulliselle tutkimuksen luotettavuuden arvioinnille ei periaatteessa ole olemassa yksiselitteisiä ja yleisesti hyväksytyjä sääntöjä (Tuomi & Sarajärvi 2018, 118, 122).

Laadullisessa tutkimuksessa validius merkitsee ”tutkimusraportin lukijan vakuuttamista tutkimustulosten oikeellisuudesta” ja tutkijan oma toiminta on laadullisen tutkimuksen luotettavuuden arvioinnin keskiössä (Kihn & Ihantola 2008, 88). Kihnin ja Ihantolan (2008, 88) päätelmän mukaan lukuisat tutkijat (ks. esim. Lillis 2006; Grönfors 1982) ovat katsoneet laadullisen tutkimuksen validiuden jakautuvan sisäiseen ja ulkoiseen validiuteen sekä rakennevalidiuteen.

Ensinnäkin, sisäinen validius merkitsee laadullisessa tutkimuksessa muodostettujen tulokintojen sisäistä johdonmukaisuutta ja ristiriidattomuutta, ja sitä edistää tutkimusprosessin eri vaiheiden tarkka ja ymmärrettävä kuvaus (Kihn & Ihantola 2008, 88–89, 92). Yksityiskohtaisen raportoinnin avulla lukijan on mahdollista arvioida tulosten luotettavuutta (Tuomi & Sarajärvi 2018, 123), mitä pidettiin tämän tutkimusraportin kirjoittamisen lähtökohtana. Lisäksi sisäisen validiuden näkökulmasta on tärkeää, että aineisto analysoidaan kokonaisuudessaan ja tasapuolisesti, joten tutkijan tulisi olla avoin myös havainnoille, jotka ovat ristiriidassa tutkimuksen teorian kanssa (Lillis 2006, 467). Tässä tutkielmassa haastattelussa kerättyä aineistoa analysoidiin kokonaisuudessaan huomioiden myös tilanteet, joissa haastateltavien kokemukset olivat erilaisia tai ristiriidassa teoreettisen viitekehyksen kanssa.

Toiseksi, ulkoinen validius viittaa kvalitatiivisen tutkimuksen tulkinnan yleistettävyyteen, joka laadullisen tutkimuksen yhteydessä merkitsee tilastollisen yleistettävyyden sijaan ennemminkin tulosten suhdetta ja vertailua jo ennestään ilmiöstä tiedettyyn (Kihn & Ihantola 2008, 88). Tämän tutkielman haastateltavien edustavuudesta suhteessa perusjoukkoonsa ei voida tehdä johtopäätelmiä, koska haastateltavien valinta perustui tietyn valintatodennäköisyyden sijaan harkinnanvaraisuuteen (KvantiMOTV 2003). Yleensäkin haastattelumuotoisen aineistonkeruun tuloksia ei tulisi yleistää kevein perustein, koska haastattelut ovat aina tiettyyn kontekstiin ja tilanteeseen sidottuja (Hirsjärvi ym. 2009, 207). Lisäksi Hirsjärven ym. (2009, 206) mukaan haastattelujen luotettavuutta haastateltavan mahdollinen halu antaa itsestään suotuisa kuva. Edelleen tämän tutkielman haastateltavien vastauksiin on saattanut vaikuttaa esimerkiksi mahdollisuus tutustua haastattelukysymyksiin etukäteen. On myös huomioitava, että kaikilla haastatelluilla henkilöillä oli joko asiantuntemusta tilintarkastuksesta tai edes jonkinlaista kiinnostusta aiheeseen. Toisaalta tämän tutkielman tarkoituksena ei ollut arvioida haastateltavien tilintarkastukseen liittyvää pätevyyttä (ks. esim. Humphrey ym. 1993, 396), vaan pyrkiä tunnistamaan mahdollisia tilintarkastuksen odotuskulun elementtejä haastateltavien näkemyksistä.

Kolmanneksi, rakennevalidius pohjautuu lukijan mahdollisuuteen selkeästi hahmottaa ja vakuuttua siitä, miten tutkimuksen tulkintaan ja johtopäätöksiin on päädytty. Niinpä

esimerkiksi metodologinen lähestymistapa ja hyödynnettävät menetelmät on valittava huolellisesti. (Kihn & Ihantola 2008, 88–89, 92.) Usein ajatellaan, ettei laadullinen tutkimuspäätelyn tehokkuudessa saavuta määrällistä tutkimusta, koska laadullisessa tutkimuksessa johtopäätösten muodostamiselle ei ole olemassa yksiselitteisiä sääntöjä (Koskinen ym. 2005, 229). Todellisuudessa esimerkiksi puhtaan aineistonlähtöisen analyysin toteuttaminen onkin haastavaa, koska tutkijan ennako-oletukset sekä muissa tutkimusprosessin vaiheissa tekemät valinnat vaikuttavat aina tavalla tai toisella aineistosta johdettuihin tuloksiin (Tuomi & Sarajärvi 2018, 81). Tässä tutkielmassa rakenteellista validiutta on pyritty parantamaan riittävän yksityiskohtaisella tutkimusprosessin kuvauksella, jotta lukija voi arvioida tutkimuksen uskottavuutta. Lisäksi tämän tutkimuksen empiirisen aineiston analyysin yhteydessä on kattavasti suoria lainauksia haastatteluista, jotta tutkielman lukijan on mahdollista arvioida tehtyjen päätelmien perusteita (Hirsjärvi ym. 2009, 233).

Kvalitatiivisen tutkimuksen reliabiliteettia ei voida välttämättä suoraan arvioida mittaus- tulosten toistettavuudella, koska toiminta-analyyttisten tutkimusten keskiössä on ainutkertaisuus (Lukka 1988, 422 ref. Kihn & Ihantola 2008, 90). Tutkittavat tapaukset ymmärretään ainutkertaisiksi ja myös aineistoa tulkitaan tästä näkökulmasta (Hirsjärvi ym. 2009, 164). Niinpä laadullisen tutkimuksen yhteydessä reliabiliteetti voidaan ymmärtää enemmän tietynlaiseksi ristiriidattomuudeksi. Toistettavuuden lisäksi reliabiliteetti käsittää laadullisen tutkimuksen vakuuttavuuden sekä mahdollisten virhelähteiden arvioinnin, joista jälkimmäiseen liittyy empiirisen osion huolellinen ja järjestelmällinen työskentäminen. (Kihn & Ihantola 2008, 90–91.) Tässä tutkielmassa empiirisen aineiston lähteet sekä tutkimusdatan käsittely- ja analysointitapa on pyritty kuvaamaan niin yksityiskohtaisesti, että tutkielma olisi mahdollista suorittaa uudelleen keskeisimmiltä osiltaan samanlaisena.

4 TUTKIELMAN EMPIIRISET TULOKSET

Tässä pääluvussa esitellään tutkimuksessa toteutettujen haastattelujen empiirisiä tuloksia. Empiirisen aineiston kuvaus ja analyysi on jaoteltu kolmeen alalukuun, jotka mukailevat tilintarkastuksen odotuskuilun jaottelua kolmeen osatekijään, kuten teoreettisessa viitekehyksessä esitettiin. Ensin analysoidaan haastateltujen asunto-osakeyhtiöiden puheenjohtajien näkemyksiä ja odotuksia asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksesta. Sitten tarkastellaan puheenjohtajien arvioita oman taloyhtiönsä tilintarkastajan suoriutumisesta sekä kuvaillaan, millaisia kehityskohteita puheenjohtajat kokivat asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksessa olevan. Lopuksi luvussa esitetään vielä yhteenveto haastattelujen perusteella tehdyistä keskeisimmistä empiirisistä tuloksista.

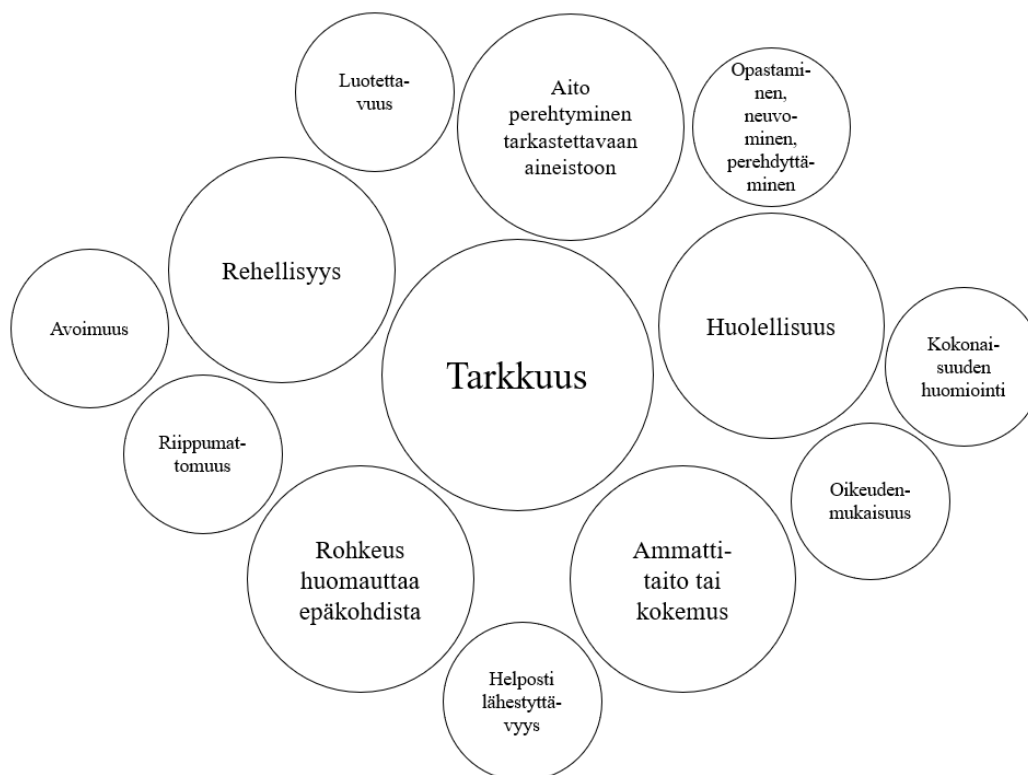
4.1 Empiirisen aineiston kuvaus ja analyysi

4.1.1 Puheenjohtajien tilintarkastukseen liittyvät käsitykset ja odotukset

Tilintarkastajan tärkeimmät ominaisuudet – riippumattomuus

Tilintarkastuksen odotuskuilua muodostavat osaltaan tilintarkastukseen liittyvät virheeliset käsitykset ja liialliset odotukset. Niinpä haastatteluissa pyrittiin aluksi luomaan ymmärrystä siitä, millaisia subjektiivisia ajatuksia ja mielikuvia haastateltavilla puheenjohtajilla oli yleisesti tilintarkastuksesta sekä oman taloyhtiön tilintarkastuksesta. Ensinnäkin, haastattelussa koetettiin hahmottaa, millaisia piirteitä puheenjohtajat odottavat taloyhtiön tilintarkastajalla olevan, joten heitä pyydettiin luettelemaan mielestään tilintarkastajan tärkeimpiä ominaisuuksia. Puheenjohtajien vastauksissa esiintyi hyvin erilaisia sanavalintoja, ja ainoa ominaisuus, joka selkeästi toistui jokaisen viiden haastatellun puheenjohtajan vastauksessa oli tarkkuus. Tarkkuuden lisäksi vähintään kaksi puheenjohtajista mainitsi tilintarkastajan tärkeimmäksi ominaisuudeksi ammattitaidon tai kokemuksen, huolellisuuden ja rehellisyyden sekä sen, että tilintarkastaja todella aidosti perehtyy tarkastettaviin aineistoihin ja uskaltaa tarvittaessa puuttua havaitsemiinsa ongelmiin.

Kuviossa 8 havainnollistetaan, millaisia ominaisuuksia puheenjohtajat pitivät tärkeinä tilintarkastajalle. Ominaisuudet ovat kuviossa satunnaisessa järjestyksessä, mutta ominaisuutta ympäröivän pallon suurempi koko kuvaa ominaisuuden korostumista tarkasteltavassa aineistossa.



Kuvio 8 Haastateltujen nimeämät tilintarkastajan tärkeimmät ominaisuudet

Seuraavaksi esitellään muutamia poimintoja puheenjohtajien vastauksista liittyen tilintarkastajan tärkeimpiin ominaisuuksiin.

– – *tost tärkeimpiä ominaisuuksia tiettenki ylipäänsä – – tarkkuus ja se ammattitaito ylipäänsä et osaa ehkä, miten niitä tehdään niitä tarkistuksia. – – nii se tarkkuus tosiaan tai et pystyy havaitsemaan, toki myös sitte vastuuntunto et ei sitä vaan oletta, että se on ok.* (PJ1)

Luotettavuus, semmonen rehellisyys, sitte sellane halu oikeesti niinku paneutua siihen asiaan, kokemus, tarkkuus. (PJ5)

Tarkka ja huolellinen ja tota puuttuu asioihin, eli täytyy olla sitä tietysti jämmäkkä, jos näkee jotain. – – ja näkee sen kokonaisuuden. (PJ3)

– – *avoimuus ja rehellisyys, rehtiys ja oikeudenmukaisuus.* (PJ2)

No kylhän kirjanpitoon pitää olla hyvin perehtynyt. – – kyllähän se tämmönen kirjanpidon ammattitaito, mutta kyl se myös tällänen hallinnon – –, miten tämmönen yhtiö toimii nii kyllä se on myös tärkeätä, että tilintarkastaja on siihen perehtynyt. – – jonkunlainen niinku huolellisuus myöskin, että kylhän se tilintarkastus vaatii sel- lasta, suorastaan pikkutarkkuuttakin – –. (PJ4)

Puheenjohtajien vastauksista voidaan hahmottaa joidenkin tilintarkastajalta lainsäädän- nössä vaadittavien elementtien, kuten ammattitaidon, tietynlaisen ammatillisen kriittisyy- den sekä huolellisuuden läsnäolo. Sen sijaan tilintarkastajalta edellytettävä objektiivisuus ja riippumattomuus eivät korostuneet haastateltavien vastauksissa, vaikka näin olisi teo- reettisen viitekehyksen näkökulmasta voitu olettaa. Itseasiassa tilintarkastajan tärkeim- pien ominaisuuksien yhteydessä yllättäen vain yksi haastateltava, PJ2, käytti sanaa riip- pumattomuus. Seuraavaksi esitetään puheenjohtajien kertomuksia, jotka joko suoraan tai epäsuorasti liittyvät taloyhtiön tilintarkastajan riippumattomuuteen. PJ2:n ja PJ4:n haas- tatteluissa esiintyi vahvimmin pohdintaa tilintarkastajan riippumattomuudesta. Kuten seuraavista sitaateista havaitaan, PJ2 uskoi saman, pitkäaikaisen tilintarkastajan pitämi- sen taloyhtiössään olleen hyödyllistä, mutta samalla hän pohti myös tilintarkastajan riip- pumattomuutta.

Et hänkin on semmonen avoin, mutta on – – myöskin yhtiöllä pitkään toiminu että hänkin tuntee nyt tavallaan niinku sisältä päin sitä, vaik on ulkopuolinen. – – Ei oo kontaktia millään lailla. Niinkun sanotaanko liitoksissa ei ole, ei omista itse mi- tään yhtiöstä eikä mitään tämmöstä eikä pitäis olla sukulaissuhteitakaan. (PJ2)

Useampia, useampia vuosia. Tietenkin sekin on just semmonen mutkun hyväksi asi- allisesti todettu niin ei olla viititty – – kilpailuttaa, että kun ei tiedetä sit, ketä saa- daan ja – – alueellisesti – – kanssa aika monta yhtiötä hänellä on. (PJ2)

Voidaan kuitenkin todeta, että haastateltujen puheenjohtajien näkemyksissä ei ollut muu- toin havaittavissa erityistä huolta liittyen oman taloyhtiön tilintarkastajan riippumatto- muuteen. Toisaalta PJ3 pohti taloyhtiönsä tilintarkastajan ja edellisen isännöitsijän ystä- vyysuhteen merkitystä, mutta siitäkin huolimatta hän koki luottavansa tilintarkastajaan.

Mä vaan mietin – –, kun täs on siis tilanne että toi isännöitsijä vaihtu meillä nyt ja – – tää tilintarkastaja on tän aiemman isännöitsijän niinku ilmeisesti kaveri. – – Niin tota, mut kyl mä nyt uskon et hän puuttus, jos siinä – – jotain ois ollu. (PJ3)

Seuraavat PJ4:n näkemykset taas kertovat, että asunto-osakeyhtiön hallituksen puheen- johtajan näkökulmasta tilintarkastajalta saatetaan jopa toivoa enemmän

neuvontapalvelujen eli konsultoinnin tarjoamista taloyhtiölle. PJ4 koki, että heidän asunto-osakeyhtiönsä tilintarkastaja oli hyvin varovainen riippumattomuutensa säilymisestä kieltäytyen tehtävistä, joiden voitaisiin arvioida lähestyvän konsultointia. PJ4 pohdikin, onko tilintarkastajien huoli riippumattomuuden turvaamisesta muodostunut kenties jopa liian ehdottomaksi esteeksi taloyhtiön kysymyksiin vastaamiselle.

Kun tää esteellisyyshän on semmonen vähän pinnalla oleva asia ja viime aikoina tai viime vuosina ollu enemmän kun joskus kaheksankytä luvulla, että kyllä sillon aika paljon se ammattitilintarkastaja niinku konsultoi myös, mutta nyt tilintarkastajat ehkä on siinä varovaisempia, tai ainakin tää meidän tilintarkastaja on siinä varovainen ja olen sen ymmärtänyt. Mutta kyllähän hän nytkin sen sanoo, onks tää nyt yhtiöjärjestyksen tai lain mukaista jotkut ratkasut, mutta mikä niistä olis taloyhtiölle niinku tarkoituksenmukasin niin siihen hän ei – – halua kantaa ottaa ja ymmärrän sen kyllä. (PJ4)

No tietysti ei se neuvominen – – konsultointi nii se ei ehkä taas sit oo, no onko se tilintarkastajan tehtävä, että missä se raja menee, että koska tulee esteelliseksi – –. Ku tilintarkastajahan minusta joskus takavuosina enemmän – – oli jossain yhdistyksissäkin, missä olen järjestöissä ollu, – – että kysytään tilintarkastajalta ku tuli joku tällänen ongelma talousasioissa. Niin, että tilintarkastajat ehkä nyt ainaki tälläisissä pienissä yhteisöissä niinku taloyhtiö nii vois ehkä vähän konsultoida kuitenkin enemmän. (PJ4)

Edelleen PJ1:n kertomuksista oli pääteltävissä, että puheenjohtaja voi kokea oman asunto-osakeyhtiön tilintarkastajan jonkin tasoisen tuntemisen luottamusta herättäväksi asiaksi. PJ1 kuvaili taloyhtiönsä nykyiseen tilintarkastajaan kohdistamansa luottamuksensa perustuvan lähinnä kyseisen tilintarkastajan tietämiseen tai tuntemiseen työhistorian kautta.

Nii tääki perustuu varmaan nyt tähän mun tavallaa luottamukseen, tää henkilö mikä meillä on nyt tilintarkastaja on vanha tuttu niinkun vanhoista piireistä tai vaan työhistoriasta, niin tavallaan ehkä se on vaan oma käsitys ja luottamus siihen henkilöön. Mä en tiedä ei se kylläkään perustu mihinkään muuta ku vaan tämmöseen yleiseen käsit-, tarkoitan sitä, että mä en tiedä – – se on vaan, mikä on muodostunut tämmönen käsitys. Emmä todellisuudesta tiedä sit että nimenomaan esimerkiksi meidän oman taloyhtiön et – – mimmosel tarkkuudel hän käy sitä läpi, mut se on se yleinen vanha luottamus siihe henkilöön niin se, joka muodostaa sen käsityksen. Se voi olla täysin vääräkin, mut – – siihen se perustuu tää mun arvio tällä hetkellä. (PJ1)

Tilintarkastuksen tarkoitus ja tehtävät

Tilintarkastajan tärkeimpien ominaisuuksien ohella haastateltavia pyydettiin kertomaan omin sanoin, miten he määrittelisivät tilintarkastus-käsitteen, sekä minkä he uskoivat olevan tilintarkastuksen tärkeimpiä tehtäviä. Puheenjohtajien tilintarkastukselle antamat määritelmät erosivat jonkin verran toisistaan kattavuudessaan ja tarkkuudessaan. Tilintarkastusta ohjaavan normiston kanssa yhdenmukaisimman määritelmän tilintarkastukselle antoi PJ4, jonka vastauksesta tuli selkeästi ilmi tilintarkastuslain 3:1.1 §:n luettelemat tilintarkastuksen kohteet, joita ovat tilikauden kirjanpito, tilinpäätös ja hallinto. Huomioitavaa kuitenkin on, että PJ4:llä oli ammatillista kokemusta tilintarkastuksesta, mikä näkynee vastauksen kattavuudessa.

No se on siis kirjanpidon ja tilinpäätöksen tarkastamista ja myös hallinnon ja tietysti ja että taloyhtiö toimii asunto-osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen ja kaikkien muittenkin lakien mukaisesti. (PJ4)

Et kyl se kirjanpidon ja myös tietysti tän hallintopuolen tarkastaminen on ne tärkeimmät. (PJ4)

Myös PJ1:n ja PJ2:n määritelmiä tilintarkastuksesta voidaan pitää suhteellisen kattavina. Molemmat toivat haastatteluissa esiin, kuinka asunto-osakeyhtiön tilintarkastus on kirjanpidollisten asioiden tarkastamisen lisäksi myös hallinnon toiminnan läpikäyntiä.

Niin mä aattelin et sen tarkoitus on – – tarkastaa et hallinto sekä sitten tietenkä toi kirjanpito et se on niinkun oikein, oikein toimittu molemmilt osin. – – Ja just se tost tavoitteest, tehtäväst ja muun muas just löytää tai havaita sit mahdolliset väärinkäytökset tai muut mahdolliset epäkohdat. (PJ1)

No, täähän on informatiivinen osakkaalle, että me sitten tiedetään vähän, että missä mennään. Nää kaikki muutkin selkokielellä et välttämättä itse tilinpäätöstä niin porukka näkee vaan lukuja, mutta mitä ne luvut kertoo, niin se on se toinen asia. (PJ2)

– – siihen kuulu aika paljon kuuluu niinku kokonaisuudessa just siis isännöitsijä ja taloyhtiö ja – – puhuttamattakaan kirjanpito. (PJ2)

Ja on niinku myöskin tietenkä [tilintarkastaja] on kanssa on tavallaan ulkopuolinen hallituksen tarkkailija – –. (PJ2)

PJ3:n ja PJ5:n määritelmät tilintarkastukselle ja sen tehtäville olivat osittain suppeampia, eivätkä he tuoneet varsinaisesti esille tilintarkastuksen merkitystä myös hallinnon

tarkastamisena. Näissä määritelmissä korostui enemmän tilintarkastus kirjanpidon ja tilinpäätöksen tarkastustoimintana.

— katotaan, että taloyhtiön se oikeudellinen asema on kunnossa ja rahat käytetään oikein, että sen takia sitä tehdään. (PJ3)

— että on noudatettu niitä kaikkia säädöksiä näissä tilinhoidossa ja — juurikin ne väärinkäytökset, että semmosta ei pääse missään nimessä tapahtumaan. Ja kylmä niinku näkisin, että siinähan tilintarkastajakin pystyy siitä näkemään sen, että ajatellaanko — taloyhtiön sitä elinkaarta — ja sitä jatkuvuutta mietitään. Et kylmun mielestä ois tärkeä et se tilintarkastaja sitte kattoo sitä kokonaisuutta, että et mihin niitä rahoja käytetään, et onks se niinku just sen taloyhtiön jatkuvuuden kannalta se tärkeä asia. (PJ3)

No hyvin yksinkertastaen se mun mielest on sitä, että kun — asianomaset on saanu kaikki tilit valmiiksi, että kaikki kirjaukset on ajantasalla ja näin nii sitte joku ulkopuolinen sen silmäilee lävitse ja sit tekee huomioita sieltä mahdollisesti joistain asioista ja vertailee varmaan sitä sitte varmaan omaan kokemukseensa ja edellisiin vuosiin. (PJ5)

Teoreettisen viitekehyksen näkökulmasta voidaan pitää osittain yllättävänä, että yllä olevissa haastatteluista poimituissa sitaateissa vain PJ1 ja PJ3 mainitsivat selkeästi sanallistettuna tilintarkastajan tehtävän olevan havaita mahdollisia väärinkäytöksiä. Tilintarkastajan rooli väärinkäytösten havaitsijana ei siis merkittävästi korostunutkaan aineistossa, vaan tilintarkastuksen ymmärrettiin enemmän varmistavan, että asunto-osakeyhtiön kirjanpito, tilinpäätös ja hallinto ovat kunnossa ja oikein hoidettuja. Toisaalta esimerkiksi PJ5 kuvaili tilintarkastajan tärkeimpiä tehtäviä tavalla, josta voitaisiin ainakin osittain päätellä tilintarkastajan roolin myös väärinkäytösten havaitsijana olevan läsnä.

No mun mielestä — tilintarkastajan pitäis uskaltaa ja pystyä huomauttaa, jos siel on jotai sellasta, mikä vaikka sotii taloyhtiön niinku etua vastaan, että jos se huomaa siellä oikeesti jonku virheen nii siitä pitäis pystyä sitte huomauttamaan tai jos siellä on joku lainvastaisuus räikee. (PJ5)

Lisäksi osa haasteltavista, muun muassa PJ2 ja PJ4, pohtivat myös hallituksen ja tilintarkastajan välistä vastuunjakoa kirjanpidon oikeellisuuden valvonnassa. Seuraavista kuvauksista voidaan päätellä, että tilintarkastus saatetaan asunto-osakeyhtiöissä mieltää niin sanotusti tarkastusketjun viimeiseksi lenkiksi.

Kyllä hän pitkälti sen näkee tiliöinnissä. Tiliöinnissähan voi olla paljonkin hänen mielestä eri, näkökulma voi olla erilainen, mikä on, vaikka se on ihan oikeinkin,

mutta hän myöskin sinne päin oikasee niitä – –. Jos ei itse niinku huomaa, vaikka kylhän mekin niinku käydään nää aika tarkastikin käydää niitä syynitään läpi, että tilit ois suurin piirtein viety oikeille momenteille niinku sillä lailla numeraalisesti. Et – – isoissa isännöitsijä toimistoissa nii ainahan siel sattuu olemaan et menee laskut naapuripuitteeseen ja kaikkee semmosta että. Sitä varten meilläkin pitää niinku hallituksen myöskin pitää tarkistaa niitä. Et nytkin siinä on muutama, mikä on taas lipsahtanu meidän puitteeseen ja naapurin puitteeseen päin. (PJ2)

No kyl se tärkein on se, että kirjanpito antaa niinku oikeen kuvan, – – koska me hallituksessa ollaan hyvin paljon ulkona siitä kirjanpidosta. Totta kai meillä on lain mukaan oikeus saada kaikki tiedot, mutta käytännössähän se menee niin, että eihän me niit sitte että mehän vaan katotaan tilinpäätös, et onks ne tulot suurin piirtein niin kaikki saatu ja sitten onks näissä korjausprojekteissa nii onks näissä nyt kaikki laskut asiallisia ja niin kylhän se, se kirjanpito on tietenki tärkein siinä. Mutta totta kai tää muunki lainmukaisuuden niin tarkastaminen on siinä tärkeetä. Mutta kun tää tilintarkastajahan on melkeen niinku ainoa, joka nytte tän isännöitsijätoimiston lisäksi on, jolla on käytössä se kaikki aineisto. Kyllähän me tietysti, hallituksellakin olis, mutta eihän meillä oo sellaseen aikaa eikä ammattitaitookaan. – – Ja luottamushan meil on siihen just, että mitä me näitä katotaan, että tilintarkastajahan ne sitten kattoo meiningillä vähän ajatellaan. (PJ4)

Kaikilla puheenjohtajilla oli ymmärrys siitä, että asunto-osakeyhtiön tilintarkastus on ensisijassa osakkeenomistajien edunvalvontaa. Lisäksi eräs haastateltavista esimerkiksi koki tilintarkastusta tehtävän osittain myös hallitusta varten sekä edelleen toisen haastateltavan mielestä tilintarkastus oli isännöitsijääkin varten suoritettavaa. Yksi haastateltavista myös näki tilintarkastuksella olevan laajempaa yhteiskunnallista merkitystä.

– – kyl mä näkisin et se on myös niinku osakkaiden edunvalvontaa tai – – et osakkaita vartenhan se tehdään. (PJ1)

No kyllähän se osakkaita varten tietysti on, – – ja tietysti myös hallitusta varten. Eihän hallitus kuitenkaan sitä kirjanpitoa mitenkään niin tarkasti etukäteen. Kylhän meillä nykyään on netissä saatavissa siis nää menotositteet, mutta tulotositteita ei ole, – – et ei meillä se aineisto kuitenkaa oo käytössä. Siis onhan meillä oikeus ne saada, mutta eipä meillä oo aikaa sellasia ruveta erikseen vaatimaan, koska se tämmönen jälkikäteisvaatimus tai tämmöne valvonta, se on aika työlästä kuitenkin. Kun välttämättä isännöintitoimisto ei siihen suhtaudu niinku myönteisesti nii tilintarkastaja on myös niinku hallitusta varten, mut tietysti tärkeintä et osakkaita varten. (PJ4)

Mun mielestä osakkaille ja tietenkin julkishallinnolle kanssa, verojen puitteista ja sitten tilintarkastus myöskin ottaa sitä harmaata taloutta karsii pois, toivon mukaan. Mikä on sit taas niinku yhteiskunnallisesti on taas saadaan sitä kautta takas. Et toi niinku lyhyellä sanonnalla. (PJ2)

No mun mielest se on – – sekä niitä osakkaita että sitte tuota isännöitsijää myös – – varten. (PJ5)

Osakkaita varten ja – – just sen taloyhtiön elinkaarta – – ajatellen. (PJ3)

Seuraavaksi on esitelty PJ1:n ja PJ4:n kattavat perustelut sille, mihin asunto-osakeyhtiön tilintarkastusvelvollisuus perustuu.

Se on se kolkyt huoneistoo vähintää ja toki sit yhtiöjärjestys kans voi määrittää sen – – ja tota ilmeisemmin jos – – osakkaat vaatii sitä et tilintarkastaja valitaan – –. Sit ilmeisemmin liittyys tää myös nää samat kun tavallisessa osakeyhtiössä nää taseen loppusummat ja liikevaihdot asiat myös. Et jos yks edel niistä täytyy eiku kaksko niitä pitäis olla täytyy niit edellytyksii. Mut varmaa harvemmin, no se on ehkä aika harvaa et taloyhtiöt on nii isoja et. Et tota, näitä sovelletaan näitä. (PJ1)

Siis muistaakseni se nyt on niin, että me ylitetään just se kolmenkytä, jos on vähintään kolmekymmentä asuntoo tai kolmekymmentä huoneistoo, nii pitää olla siis tilintarkastaja. Pienemmillä voi olla toiminnantarkastaja ja muistaakseni meillä myös yhtiöjärjestyksessä on, että puhutaan tilintarkastajasta. (PJ4)

Toisaalta esimerkiksi PJ3:n vastaus oman taloyhtiön tilintarkastajan valintavelvollisuudesta oli huomattavasti suppeampi. PJ3:n voitaisiin jäljessä olevassa sitaatissa tulkita viittaavan taloyhtiönsä suuruudella kuitenkin lakisääteisiin vaatimuksiin, joissa esimerkiksi asunto-osakeyhtiön huoneistojen lukumäärä aiheuttaa tilintarkastusvelvollisuuden. Näin pitkälle tähtäviä johtopäätöksiä ei voida kuitenkaan varmuudella tehdä.

No meidän taloyhtiö on niinku suuri, niin tarvitsemme ehdottomasti tilintarkastajan tähän toimintaan. (PJ3)

4.1.2 Asunto-osakeyhtiön tilintarkastajan suoriutuminen

Tilintarkastuksen odotuskuilun voidaan katsoa muodostuvan taloudellisen informaation hyödyntäjien tilintarkastukseen liittyvistä odotuksista verrattuna tilintarkastajan arvioitun suoriutumiseen. Tilintarkastajan arvioitu suoriutuminen onkin keskeinen tekijä tilintarkastuksen odotuskuilussa. Yllättäen kuitenkin joidenkin haastateltujen asunto-osakeyhtiöiden puheenjohtajien kertomuksista ilmeni, että oman taloyhtiön tilintarkastajan suoriutumisen arvioiminen ei välttämättä ole yksiselitteistä, koska tilintarkastajan käytännön työskentely ei aina ole erityisen näkyvää asunto-osakeyhtiön suuntaan. PJ1, jolla

oli asiantuntemusta niin sanottujen tavallisten osakeyhtiöiden tilintarkastuksesta, kuvaili asunto-osakeyhtiön tilintarkastusta seuraavanlaisesti.

Toki täs tulee se, et koska normaalitilintarkastuksessa sä oot itse niiku mukana siinä ja tiedät, annat sen aineiston ja niin edelleen ja mahdollisesti kysymyksiin vastataan niin tässähän, todellisuudessa, sitä ei niinku tiedä, miten se käytännös tapahtuu ihan noin niiku faktisesti se tilintarkastus. (PJ1)

Mut se on hyvä kysymys sitte et millä tarkkuudella se [tilintarkastaja] ne [tilintarkastuksen] tekee et tota sitä ei valitettavasti osakas tai asukas tai hallituksen jäsen tiedä itseasiassa. (PJ1)

Toki se on aika suppea sitte, koska se on ainoos se allekirjotus, minkä näkee että se [tilintarkastus] on tehty, että eipä siin sitte muuta tietoa siit juurikaan sit saa. (PJ1)

Samaan tematiikkaan liittyvänä voidaan pitää myös PJ3:n seuraavaa kuvailua suhteestaan taloyhtiönsä tilintarkastajaan ja mahdollisuudestaan saada tietoa tilintarkastajan työskentelystä.

En oo ees ikinä nähny meiän tilintarkastajaa. Et ei oo kyllä mitään ollu semmost mahdollisuutta sit saada tietoa hänen työskentelystään, et luottanu täysin isännöitsijän niinku et hän on sen valinnut aikonaan ja hyväksi havaittu kuitenkin nii. (PJ3)

Toisaalta kaikkien haastateltujen puheenjohtajien asunto-osakeyhtiöissä tilanne ei ollut samanlainen. PJ4 ja PJ2 kuvailivat haastateltavista laajimmin oman tilintarkastajansa suoriutumista. Näiden puheenjohtajien kertomuksia yhdisti mahdollisesti muita puheenjohtajia vaivattomampi tai aktiivisempi yhteydenpito omaan tilintarkastajaan. Esimerkiksi PJ2 kuvaili yhteydenpidon omaan tilintarkastajaan onnistuvan monella tavalla, vaikka yhteydenpitoa ei välttämättä ollutkaan erityisen paljon. PJ2:n taloyhtiön hallituksen oli esimerkiksi mahdollista mennä tapaamaan tilintarkastajaa isännöitsijätoimistolle.

Ei niin hirveen useesti [taloyhtiö pidä yhteyttä tilintarkastajaan]. Et kyl me muutama kerran vuodessa ollaa – – yhteyksissä puhelimitse taikka sitten naamatusten. Teamsin puitteissa me ei olla kokeiltu edes kertaakaan, – – kun tietää kanssa, että koska on – – [tilintarkastaja] huoltoyhtiöllä niinku katsomassa papereita vaik tänä päivänä ei tarvii katsoo, kun ne on sähköisesti. (PJ2)

Että kun me tiedetään kuitenkin et isännöitsijä infoo – –jos [tilintarkastaja] tulee paikanpäälle nii koska tarkistaa ja voidaan sillon vaikka mennä paikan päälle ja keskustella hänen kanssaan ja kaikkee tämmöstä. Et hänkin on semmonen avoin, mutta on ollu myöskin yhtiöllä pitkään toiminu että hänkin tuntee nyt tavallaan niinku sisältä päin sitä, vaik on ulkopuolinen. (PJ2)

Tilintarkastajan suoriutumista PJ2:n asunto-osakeyhtiössä oli arvioitu muun muassa keskustelemalla muiden saman tilintarkastajan tarkastamien taloyhtiöiden hallitusten kanssa. PJ4 taas koki, että asunto-yhtiön tilintarkastajan suoriutumista oli arvioitu hänen taloyhtiönsä hallituksessaan esimerkiksi tilintarkastajan antamien muistioiden avulla.

Niistä mitä tiedän ja – – hallituksien kesken sit ollaan voitu keskustella, että onko pidetty vai eikö ole pidetty – –. Ei sillä lailla ei pidetty, että hän on negatiivinen niinku kirjauksissa sun muuta. Et hänhän tekee vain sitä työtänsä, mitä hänet ollaan niinku palkattukin tekemään. (PJ2)

– – meillä on – – hallituksessa suuri luottamus tilintarkastukseen, että ei me paljon siit oo keskusteltu. No kylhän mä olen nyt siis, meillähän on nyt hyvä tilintarkastaja. Ammattimainen. Erittäin hyvä. Hän antaa aina myös sellasen muistion, jossa on – – hallitukselle terveisiä tai sellasia näkemyksiä, niin kyllähän me se olla hallituksessa niinku käyty läpi ja todettu, että kylhän me nyt siinä ollaan – – tilintarkastuksesta oltu kiinnostuneita. Mutta eihän tällästä muistiookaan nyt yleensä meille oo kukaan muu tilintarkastaja aikasemmin antanu, taikka en mä tiedä, onko antanu, isännöitsijähän ei oo sitä niinku tuonu hallitukseen. Eikä nytkään ole tuonu, vaan – – mä olen niinku kysyny, et onko antanu, koska mä aavistin, että tää tilintarkastaja varmasti antaa jonkun muistion erikseen niinku hallinnolle ja sit on erikseen se tilintarkastus virallinen tilintarkastuskertomus. (PJ4)

Huolimatta edellä esitetyn empiirisen aineiston perusteella tehdystä havainnosta liittyen siihen, että taloyhtiön tilintarkastajan työskentelyn arvioiminen ei välttämättä aina ole yksiselitteistä, olivat haastateltavat puheenjohtajat pääosin tyytyväisiä tai jopa erittäin tyytyväisiä nimenomaan asunto-osakeyhtiönsä nykyisen tilintarkastajan suoriutumiseen.

No kyllä me ollaan oltu pääsääntöisesti tyytyväisiä ja varsinki ku helposti verrataan – – aikasempii nii kylhän hän on. – – Kyl me tää on huomattu, et meillä on kovan luokan ammattilainen tilintarkastajana. (PJ4)

No on nää hänen kertomukset ainakin tilinpäätöksestä ollu todella – – kattavia. – – Että tässä on noudatettu ja tehty ja niinku todella ja ehkä ohjeistettukin jossain kohtaa, ja sit todettu et tää on niinku säädösten mukaisesti toimittu, – – ja oon käsitittäny, että saahaan niinku ajallaan aina noi paperit ja ettei siinäkään ollu mitään et tarvis odotella niinku tilintarkastusta. Sanosin että on kyllä ihan erinomainen suoriutuminen ollu. (PJ3)

Toisaalta vaikka nykyiseen tilintarkastajaan oltiin pääosin tyytyväisiä, ei asia ollut välttämättä yhtä selkeä puhuttaessa puheenjohtajien asunto-osakeyhtiöiden edellisistä tilintarkastajista. Muun muassa PJ5:n kokemukset taloyhtiönsä edellisen tilintarkastajan toiminnasta piirsivät hyvin kielteisen kuvan tilintarkastajan suoriutumisesta. PJ5:n

taloyhtiössä tilintarkastajaa olikin hiljattain vaihdettu, joten PJ5 ei kyennyt vielä antamaan arviota nykyisen tilintarkastajan suorituksesta. Kuitenkin edellisen tilintarkastajan heikkoa suoriutumista kuvaa seuraava lainaus.

No siis meil on ollu tässä vuoden sisällä aikalainen pettymys sit sen suhteen tai oiskohan siit puoltoista vuotta, – – kun luin kokouspapereita niin edelliseltä isännöitsijältä – – tuli mieleen kysyä, että – – kuinkas kauan tilintarkastajalla oli aikaa tutustua näihin dokumentteihin, kun näyttää, että te ootte nää tulostaneet vasta – – kaks tuntia ennen tämän kokouksen alkua ja – – sit selvis, että se on lähinnä käyny kahvilla siellä isännöitsijän luona se tilintarkastaja ja laittanu nimen paperiin siihen kohtaan kun on pyydetty. (PJ5)

Myös PJ1 toi haastattelussa esiin kielteisiä kokemuksiaan liittyen edellisen taloyhtiönsä tarkastustoimintaan, mutta silloin kyseessä oli ollut toiminnantarkastus, joka ei ole suoraan verrannollinen tilintarkastukseen. Lisäksi PJ4 pohti kriittisesti edellisen tilintarkastajan suoriutumista, joka oli tilinpäätöksen tarkastamisen suhteen ollut hänen mielestään melko lyhytkatseista.

– – tähän tän tilinpäätöksen laatimiseen, että kyllä hän – – siitakin esitti kommentteja tai tälläisiä kysymyksiä, mut se ei ollu kritiikkiä tai totes, että ne on lain puitteissa. Että kyllä tää aikasemmin tai yleensä se taloyhtiössä on – – jääny nyt sellaseks aika niinku vähän nippelihommaks se tilintarkastus mun ymmärtääkseni. (PJ4)

Tilintarkastajan velvollisuus raportoida toiminnan jatkuvuudesta

Teoreettisen viitekehyksen yhteydessä todettiin, että taloudellisen informaation hyödyntäjien mielestä tilintarkastajat eivät aina tarpeeksi herkästi kommentoi epäilyksistään liittyen tarkastettavan yhtiön tulevaisuuden toimintakykyyn. Tällaisia näkemyksiä ei kuitenkaan esiintynyt asunto-osakeyhtiöiden puheenjohtajien vastauksissa. Joko asian ei esimerkiksi katsottu olevan ajankohtainen oman yhtiön vakavaraisuuden takia tai sitten jatkuvuuteen liittyvien kysymysten koettiin kuuluvan ensisijassa jonkin muun tahon, kuten kirjanpitäjän tai itse hallituksen, vastuulle.

Et ei varmaa oo ollu sit semmost huoltakaan, et ois tarvinnu ikinä, meiän taloyhtiö on niin vakaa, – – että ei oo tarvinnu muutenkaa tässä nyt kun on tätä kaikkee kriiseilyä tässä – – taloyhtiön hoidossakin niin – – ei oo tarvinnu mieltii, että jäätäs jotenki sitten tai että pitäis kerätä jotain vastikkeita – –. Kyllä mä uskon, että hän sitte puuttuis kyllä, jos täällä nyt sitte – – ei oiskaa enää sitä puskuria – –. (PJ3)

Koska lähinnähän se [toiminnan jatkuvuus] on niiku kirjanpitäjän havainnoima asia, ehkä tai ainaki normaaliyrityksis ku ajattelee --. (PJ1)

-- ei oo niihin tarvinnu puuttua, että kyl me ollaan -- itse pyritty niihin vaikuttaa omalta osalta. Elikkä valistamalla meidän kuluttajaa elikkä osakkeen kautta vuokralaisia, et pitäkää huolta, ilmoittakaa ja kaikkii tämmöstä että. Et kuitenkin -- tää on yhteispeliä. (PJ2)

Toisaalta PJ3 kylläkin määritteli yhdeksi tilintarkastajalle kuuluvaksi tehtäväksi kiinnittää huomiota nimenomaan siihen, että asunto-osakeyhtiössä tehdyt päätökset ovat pitkällä aikavälillä järkeviä.

Ja kyl mä -- näkisin, että siinähan tilintarkastajakin pystyy -- näkemään sen, että ajatellaanko sitä -- taloyhtiön elinkaarta -- ja sitä jatkuvuutta --. Et kyl mun mielestä ois tärkeä et se tilintarkastaja sitte kattoo sitä kokonaisuutta, että mihin niitä rahoja käytetään, et onks se niiku just sen taloyhtiön jatkuvuuden kannalta se tärkeä asia. (PJ3)

Myös PJ4 ajatteli olevan tärkeää, että tilintarkastaja katsoo nimenomaan pidempää aikaväliä tilintarkastuksessa. PJ4:n mukaan heidän tilintarkastajansa olikin ottanut tämän kaltaisiin asioihin kantaa.

Jos tämmösiin laajempiin, -- jos sen vuoden verotuksesta nyt selvittääänki, että -- tilinpäätös ei -- mitään turhaa voittoa näytä niin pitäs kuitenkin ajatella niinko usean vuoden ajalle tätä, että miten tätä niinko suunnitellaan sitte. (PJ4)

No kyllä hän [tilintarkastaja] on ottanu kantaa, että just tässä viimisessä muistiossa -- et meil oli rahaa kertyny tilille --. Nii meil oli aivan liian paljon rahaa. (PJ4)

4.1.3 Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen kehittämiskohteet

Kohdat, joissa tilintarkastuksessa koetaan olevan kehittämistarvetta, vaikuttavat osaltaan tilintarkastuksen odotuskuilun olemassaoloon. Aluksi, empiirisen aineiston perusteella voidaan yksiselitteisesti todeta, että ainakaan yksikään haastatelluista puheenjohtajista ei maininnut mitään tehtävää, jota taloyhtiön tilintarkastajalta olisi syytä poistaa. Taustalla oli joko se, ettei tälle nähty tarvetta tai sitten mitään poistettavaa velvollisuutta ei osattu nimetä. Sen sijaan päinvastoin, osa puheenjohtajista koki, että tilintarkastajan

tehtäväkenttää voisi joiltakin osin vielä laajentaa. Toisaalta esimerkiksi PJ3 ei kokenut tarpeelliseksi lisätä tilintarkastajalle uusia velvollisuuksia.

Päinvastoin, sitä pitäis melkein laajentaa mielestäni enempi. No, aika pitkällekin tilintarkastajalla on mahdollisuutta puuttua näin hallinnollisiinkin tavallaan lainsäädännönkin mukaisesti, mutta kuitenkin on, että en mä – – sillä laill ihan lähtis rajoittamaan siitä. (PJ2)

Mut mä en kyl poistais mitään ainakaan, mut sit myös mul tulee mieleen täst velvollisuudest myös se vastuu, koska mun käsittääkseni tilintarkastaja on kuitenkin vastuu, et se ei voi vaan laittaa nimeään mihin vaan paperiin, mut mä en tiedä onks siin koskaan mitään sanktioita loppupeleissä sitte, vaiks se vaati aikamoisen prosessin että saadaan joku tämmönen esimerkiksi jos nyt siel olis väärinkäytös havaittavissa sitte taloudellisii menetyksii niinku yhtiölle. Et mikä on se tilintarkastajan vastuu siin kohdassa? Se on varmaan semmonen prosessi et mä en tiedä, vaikka siinä onkin se vastuu, nii onko sil mitään seuraamuksii kuitenkaan koskaan? (PJ1)

No en mä osaa sanoo, et mitää velvollisuuksia poistaa tartteis – – (PJ4)

Mutta en nyt ois lisäämässä tilintarkastajalle velvollisuuksia lisää, että uskon et hänel on ihan hirveesti kyllä sitten jo velvollisuuksia hoitaa tää tilintarkastus. (PJ3)

Sen sijaan huomionarvoista puheenjohtajien mieltämistä asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen kehittämideoista on, että havaitut kehittämiskohteet olivat hyvin vaihtelevia vertailtaessa haastateltavien vastauksia keskenään. Ainoat tekijät, jotka osittain esiintyivät useammassa kuin yhdessä haastattelussa olivat tilintarkastajan ja asunto-osakeyhtiön välisen yhteydenpidon mieltäminen myönteiseksi asiaksi sekä osittain jo tilikauden aikana suoritettava tarkastustyö.

Asunto-osakeyhtiön ja tilintarkastajan välinen kommunikaatio

Kaikissa haastatteluissa tilintarkastajan ja asunto-osakeyhtiön välinen kommunikaatio koettiin lähtökohtaisesti myönteiseksi asiaksi. Osa puheenjohtajista ajatteli, että vuorovaikutus voisi olla aktiivisempaa taloyhtiön ja tilintarkastajan välillä. Toisaalta vaikka lisävuorovaikutukselle tilintarkastajan kanssa ei olisi koettu tarvetta omassa yhtiössä, nähtiin se joka tapauksessa yleisesti suotuisaksi ilmiöksi. Seuraavaksi havainnollistetaan, miten puheenjohtajat ajattelivat asunto-osakeyhtiön ja tilintarkastajan välisen yhteydenpidon lisäämisestä.

PJ1 ei kokenut omassa taloyhtiössään varsinaista tarvetta enemmän yhteydenpidolle tilintarkastajan kanssa, mutta uskoi kommunikaation olevan silti hyödyllinen asia. Myös PJ3 uskoi, että yhteistyöhenki oli molempien, tilintarkastajan sekä taloyhtiön, edun mukainen.

Nii kyl se varmaan – – uskoisin et jos kävis sitä vuorovaikusta hallituksen kans esimerkiks nii varmaa sais erilaista tietoo ja erilaisen kuvankin ehkä sitten tai ilman muuta paremman, tarkemman. (PJ1)

Ja ehkä voisi myös – – ohjata, jos huomaa jotain, että välttämättä hallitus ja ei välttämättä sitte osaa aina kaikkea ja on varmasti niinku puhuttavissa ne asiat että pitää kuitenkin ne kommunikointivälit – –, et asioista puhutaan – – ja ollaan yhteisellä – – asialla tässä. – – Et varmasti tilintarkastajakin toivoo, että hoidetaan homma hyvin ja näin. (PJ3)

Myös PJ2 kuvaili arvostavansa matalan kynnyksen vuorovaikutusta oman taloyhtiönsä tilintarkastajan kanssa.

Se on yhteistyötä myöskin! Sitä mitä se pitää mun mielestä ainakin olla, vuorovaikutusta. Molemmat saa parhaamman hyödyn toinen toisistaan. Sama juttuhan se on, tilintarkastajakin pystyy kenties perehtymään myöskin syvemmillä omaakin tarkastusta. – – että nythän meillä on just parasta aikaa tulossa julkisivuremppaa sun muuta, nii senkin puitteista niinku kaikenlaista lisäongelmaa ynnä muuta et tulee perille tarkastuksen puitteeseen kenties. Mutta kysymällähän niistä selviää. (PJ2)

– – nimenomaan semmosella matalan kynnyksen omaava [tilintarkastaja]. Että sä voit keskustella, [tilintarkastaja] ei oo semmonen niinku jyrkkäpiponen ”en kerro mitään” – –. (PJ2)

On kuitenkin hyvä huomioida, että tämän tutkielman empiirisen aineiston perusteella on haastavaa päätellä, onko asunto-osakeyhtiön ja tilintarkastajan välisen yhteydenpidon määrä ja tapa enemmän taloyhtiön suunnasta juontuva toive ja odotus vai enemmän tilintarkastajan luonteesta ja toimintatavoista riippuva asia. Toisaalta PJ4 totesi haastattelussa, että yleisesti yhteydenpito tilintarkastajiin oli vaatinut nimenomaan taloyhtiön suunnalta aktiivisuutta.

No kyl se on vaatinu – – [oma-aloitteisuutta] meillä. Et kylhän tilintarkastajakin vois tietysti, ku hän antaa sitä muistioo isännöitsijälle terottaa sitä, että se on hyvä käsitellä hallituksessa. Mutta hänhän ehkä olettaa, että se nyt sitte käsitellään aina. Hänen pitäis tietysti pöytäkirjoista nähdä se onks edellisenä vuonna käsitelty vai ei. Että kyllä se vois olla parempaa tää yhteydenpito. Ja sit tietysti ku se on vaan – – yhden kerran vuodessa. Että helposti sitä ajattelis, että olisko joku toinenkin kerta

joku välitilintarkastus niinku paikallaan jossain vaiheessa ja – – tällästen muistion tekeminen sitte hallitukselle. Niinku ainahan se ehkäsevä puuttumine ois kumminki parempaa ku pelkästään tällänen jälkikäteinen. No tietysti tilintarkastushan nyt on jälkikäteistä, mut kylhän – – esimerkiks siinä [yhtiössä], missä mä olin nii – – ammattitilintarkastajan työhän oli semmosta jatkuvaa työtä. (PJ4)

Tilikauden aikainen tarkastustyö

PJ4:n edellä esitetystä puheenvuorossa havaitaan myös näkemys asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksen suoritusajankohdan erosta verrattuna suuremman yhtiön tilintarkastukseen, joka ajoittuu osittain jo tilikauden ajalle eikä ainoastaan tilikauden päättymisen jälkeiseen aikaan. Idea tai toive tällaisesta osittain jo tilikauden aikana tehtävästä tarkastustyöstä esiintyi myös joidenkin muiden haastateltujen puheenjohtajien vastauksissa, mikä huomataan muun muassa PJ5:n seuraavasta maininnasta. Myös PJ3 totesi, että nykyistä useammin suoritettava asunto-osakeyhtiön talouskatsaus voisi olla hyödyllinen menettely.

No ehkä sitä vois niinku jo siinä tilikauden aikanakin vähä tarkastella asioita, mutta kyllä se [yhteydenpito] on riittäny. (PJ5)

Et meillä on aina – – tietysti ennen yhtiökokousta – – tilinpäätöskokous ja sitte katotaa myös niinku tavallaa ei nyt kvartaaleittain, mutta sekin vois olla niinku toimivampi, – – kvartaaleittain semmonen katselmus siihen talousarvioon tai taloudenhoitoon, mutta puolivuositain ollaan niinku käyty sitä läpi, et miltä näyttää nyt tilanne. (PJ3)

Lisäksi PJ2:n kertomuksissa oman taloyhtiön tilintarkastajasta voitiin havaita odotuksia osittain jo tilikauden aikana tehtävästä tarkastustyöstä, mutta toisin kuin joidenkin muiden puheenjohtajien taloyhtiöissä, PJ2:n yhtiössä jatkuva tarkastustyö oli jo todellisuutta. Seuraavissa puheenvuoroissa PJ2 kuvailee asunto-osakeyhtiönsä tilintarkastajan toimintaa.

– – ei se ole vaan se, että on tunnin siellä, vaan aineistohan liikkuu kuitenkin hänellä koko ajan, et hän pystyy siinä tsekkaamaan päivittäin vaikkapa että missä mennään. – – että turhaan sä teet hirveitä työtä itsellesi viimesinä päivinä. (PJ2)

– – siinä on kuitenkin juuri se että aika hektistähän se on, että kun niinku meilläkin on, onks se, huhtikuun, huhtikuuhun mennessä niin pitää – – tilintarkastajalle antaa raportti ja sit hänellä on se vissii kuukauden päivät aikaa niinku tehdä se tarkistus

niin mahdottomuushan se on, jos siellä on paljon, tekee just – – väliraportit välissä.
(PJ2)

Muut tilintarkastuksen kehittämiskohteet

Tilintarkastajan ja asunto-osakeyhtiön välisen yhteydenpidon mieltäminen myönteiseksi asiaksi sekä ajatus osittain jo tilikauden aikana tehtävästä tilintarkastuksesta toistui useamman kuin yhden haastateltavan vastauksissa. Osassa haastatteluista nousi myös esiin joitakin yksittäisiä teemoja, joiden joku puheenjohtajista koki olevan mahdollinen kehityskohde taloyhtiöiden tilintarkastuksessa. Näitä yksittäisiä haastatteluissa esiintyneitä asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksen kehitysideoita esitellään seuraavaksi.

Ensinnäkin, sisäinen tarkastus oli teema, joka nousi vahvasti esiin PJ4:n haastattelussa. Hänen mukaansa taloyhtiöiden sisäinen valvonta oli hänen kokemukseensa perustuen lähes olematonta, ja yhtiöiden asioiden hoitaminen vahvasti isännöitsijätoimistoille keskitettyä. PJ4 koki, että tilintarkastajilla olisi ammattitaitoa ohjeistaa asunto-osakeyhtiötä sisäisen valvonnan järjestämisessä, mutta ainakin asunto-osakeyhtiön nykyinen tilintarkastaja tuntui kieltäytyvän tällaisesta konsultoinnista, jotta hän ei tulisi esteelliseksi suorittamaan tilintarkastusta.

No me ollaan keskusteltu hallituksessakin ja mä olen tilintarkastajan kans keskustellu tästä tämmösestä niinku sisäisestä valvonnasta jo, että miten hallituksen pitäis – – valvoo tätä kirjanpitoa ja näin tätä päätöksen toteutumista ja meilläkin se on ihan, että isännöitsijä hyväksyy jopa oman isännöitsijätoimistonsa laskut. Ja et meil ei oikein se sisäinen valvonta oo järjestetty ja mä oon tästä tilintarkastajan kans kyllä keskustellu, että miten tää nyt on taloyhtiöissä ja se mitä mul on nyt kokemusta nii sitte sisäistä valvontaa paljon mitään ole et. Että mut ja tilintarkastaja nyt sit on et ei hän voi tästä konsultoida tai tässä oikein neuvo, että ettei teillä se nyt mitenkään huonommin ole kuin muissakin, et tai mikä on niinku semmonen yleinen käytäntö, että se on just näin. (PJ4)

Näin pienessä taloyhtiössä taas kovin montaa voi olla, et olis vielä erikseen joku sisäinen tarkastus tai joku tämmönen konsultti – –, joka sitte ohjais isännöitsijätoimistoa ja hallitusta ja et viel tilintarkastaja, nii tulee jo taas liian raskaaks. Et ku tilintarkastajalla kuitenkin varmaan on näkemyksiä tälläsista asioista. (PJ4)

Toiseksi, PJ4 oli havainnut, että asunto-osakeyhtiöiden kohdalla tilintarkastajien olisi tarpeen kiinnittää tarkastustyössään enemmän huomiota myös asunto-osakeyhtiössä

suoritettavien rakennusprojektien hallintaan. Asunto-osakeyhtiössä rakennusprojekti voi viitata esimerkiksi julkisivuremonttiin tai kokonaisvaltaiseen vesi-, sähkö- tai lämpöjärjestelmien uusimiseen. Huomionarvoista on, että myös PJ2:n voitaisiin tulkita osittain haastattelussaan sivunneen samankaltaista teemaa, mutta tällöin keskittymiskohteena olivat enemmän oikeanlaiset menettelyt yksittäisissä huoneistoissa tapahtuvissa remonteissa. Kolmanneksi, PJ4 nosti esille projektinhallintaan liittyen sekä yleisestikin, kuinka tilintarkastajat voisivat myös keskittyä nykyistä enemmän taloyhtiön sopimuksien asianmukaisuuden valvontaan.

– – näissä urakkahommissa nii näissä remonttiprojekteissa ei oikein oo sellasta hallintaa kellään. (PJ4)

Että tässä ehkä on yks kohta, – – mihin tilintarkastaja vois enemmän just näihin projekteihin nii puuttua. – – Ja ku se projektihallinta on huonoa isännöintitoimitossa. Mut ne luottaa siihen, et on valvoja ja urakoissahan on valvoja. Meilläkin on rakennusinsinöörejä erilaisina valvojina, mut nehän taas lähtee siitä et he valvoo vaan sitä teknistä puolta. – – Kokonaishallintoo nii sehän olis niinko isännöitsijällä, että siinä jää vähän sellanen aukko. (PJ4)

Et nää on niinku semmosia, mitä tilintarkastajakin joutuu puuttumaan, jossain määrin tietenki myöskin siitä, et onko tehty muutostyöilmotus, koska se on tehty, ollaanko tehty sitä ja tätä. Onko vastuu, onko se yhtiön vai onko se osakkaan vastuulla? Kuinka pitkä vastuuta se on? – – Ja mitä teet sillon, kun muutostyöilmotusta ei ollakaan tehty? (PJ2)

Ja kyl tää sopimuspuoli ehkä on tässä tilintarkastuksessa muutenki sellane, joka kaipais vähän enemmän huomioo. Kun taloyhtiöllähän on kumminki näitä jatkuvia sopimuksia. On sähköhankinnasta, on kattojen huollosta, – – kaiken näkösestä etävalvonnasta, nii varmaan joku kaksikymmentä erillissopimusta, jotka on jatkuvasti, niihin tulee koko ajan pieniä korotuksia ja ne elää vaan niinku omaa elämäänsä. Että ja sit näissä tulee monen näköstä sopimusta näissä korjausprojekteissa. Vaan se urakkasopimus, mutta sitte jää tää mitä lisätöitä tilataan, mitä suunnitelmia tilataan, mitä valvontaa tilataan. Että on niinko, että tää on niinko tämmöstä sopimusmaailmaa. (PJ4)

Sen sijaan PJ1 nosti vastauksissaan esille tekemänsä yleisen havainnon väärinkäytösten ilmenemisestä taloyhtiöissä tilintarkastuksen suorittamisesta huolimatta. Niinpä PJ1 pohti, olisiko tilintarkastajien valvontaa tarpeen kehittää jollakin tavalla. Ainoastaan PJ1:n haastattelussa esiintyi tämän kaltaisia ajatuksia, mikä on vastoin teoreettisen viitekehyksen perusteella muodostettua oletusta, jonka mukaan taloudellisen informaation hyödyntäjät toivoisivat tilintarkastajille laajempaa vastuunkantoa juuri muun muassa

väärinkäytösten havaitsemiseen liittyen. Onkin osittain yllättävää, etteivät muut haastatellut puheenjohtajat tuoneet esille tämän kaltaisia näkemyksiä.

Mut sitten, jos nyt lukee tai medias mitä on näit väärinkäytöksiä, mitkä tulee sit vast vuosien viiveellä, nii sittehä herää kysymys, et miten se on mahdollista, et on voinu vuosien ajan jatkua joku väärinkäytös. Just nimenomaan näis isännöitsijäyhtiöis on ollu ja muuta, et kyllähän sen tilintarkastuksen ois pitänyt havaita, tai itselle tulee ainakin semmoinen mielikuva, et miten se on mahdollista. Et sillon on jossain ollut joku häikkä ettei oo ihan niinku perusteellisesti tehty sitä työtä. (PJ1)

Et siin mieles se ehkä vaatis sit jotain, en tiedä kylläkään miten, jotain kontrollia kautta tarkistusjuttua että se oikeesti niinku toimii ——. Nii jostain syystä, mä en tiedä miks sitten menee ohi nää tämmöset väärinkäytökset et jotain siel on sillon ongelmaa siin tarkastuksessa tai ylipäänsä hallinnon hoitamisessa tai tilinpäätös-kirjanpidossa. (PJ1)

Tilintarkastuksen kustannukset

Puheenjohtajien mukaan tilintarkastuksen aiheuttamiin kustannuksiin ei oltu yhdessäkään asunto-osakeyhtiössä suhtauduttu erityisemmin kielteisesti. Monet puheenjohtajat kertoivat tilintarkastajan korvauksen olevan taloyhtiön sisäisessä keskustelussa melko neutraali asia, mitä kuvaavat PJ1:n ja PJ3:n vastaukset.

Ei kyl se on ihan OK ollu aina et, sen laskun mukaan aina mennään joo, et ei oo viel ainakaan tullu, mitenkää kielteistä suhtautumista. (PJ1)

Ei oo kyllä ikinä ollu puhetta niistä että. Tiedän, että se on sillee arvokasta. Eräässä yhdistyksessä, ku toimin, niin siellä välillä ihmeteltiin sitä hintaa sitten, et miten se voi olla näin paljon, mutta tota näin se vaan nyt on, että se siitä pitää maksaa myös, mikä on tärkeää ja mikä pitää toimia. Ei oo niinku ikinä mitenkään hämmästeltty taloyhtiössä sitä hintaa. (PJ3)

Lisäksi joidenkin puheenjohtajien vastauksista heijastuu, että tilintarkastajalle maksettavan korvauksen nähtiin olevan asianmukainen suhteessa tilintarkastuksen vaatimaan työmäärään. Tämä kuvastuu esimerkiksi seuraavista PJ2:n ja PJ4:n tilintarkastajan palkki-oon liittyvistä kuvauksista. Ylipäätään kustannusten ei koettu välttämättä olevan tärkein kriteeri asunto-osakeyhtiön tilintarkastajan kohdalla. Vastauksista voidaankin päätellä, että mahdollisesti osa puheenjohtajista uskoi taloyhtiönsä olevan valmis maksamaan tilintarkastuksesta enemmän, mikäli se tarkoittaa myös tarkastuksen laadun paranemista.

Et vaikka moni yhtiö välttämättä ei haluais sitä [tilintarkastusta] tehdä, se on kuitenkin – – meidän kohdalla se on – – tonnin pintaan, mitä – – tilintarkastus laskuttaa siitä, mutta tietenkin hänkin tekee sitä, ei se ole vaan se, että on tunnin siellä, vaan aineistohan liikkuu kuitenkin hänellä koko ajan, et hän pystyy siinä tsekkaamaan päivittäin vaikkapa että missä mennään. (PJ2)

Ei hänkään [tilintarkastaja] voi kertoa – – julkisuudessa, et hei tollakin yhtiöllä on muute nii paljon lainaa ja sitä ja tätä ja tota – –. Siinä on taas ne omat vaitiolovelvollisuudet, – – mikä on ihan hyväkin, että on. Et kaikkii tämmöstä. Ja sitä varten – – myöskin kustannukset on tietenkin korkeemmat. (PJ2)

Et hänellä [tilintarkastajalla] nyt on isompi [palkkio], mutta kyllä siinä sit on ammattitaitokin on, että, se hyöty varmasti on paljon isompi kun vaan jostain muutamasta satasesta. Että ei se mikään sellanen kriittinen kysymys oo ollu, etteikö me voida tätä tilintarkastajaa pitää, että se olis jonkun mielestä liian kallista. (PJ4)

Että sitä ei niinku ihan ymmärretä, että halpa ei ole aina se paras... (PJ5)

4.2 Keskeisimmät tulokset

Puheenjohtajien tilintarkastukseen liittyvät käsitykset ja odotukset

Kaikkien haastateltujen puheenjohtajien mukaan tarkkuus, tai jopa pikkutarkkuus, oli tilintarkastajalle tärkeä ominaisuus. Tarkkuus-käsitteen toistuminen haastateltavien vastauksissa on ainakin osittain yllättävä havainto, koska esimerkiksi suomalainen tilintarkastuslaki ei tunne kyseistä sanaa. Lisäksi useampi kuin yksi puheenjohtaja ajatteli tilintarkastajan tärkeimpien ominaisuuksien joukossa olevan muun muassa ammattitaitoisuus, rehellisyys tai huolellisuus, jotka tilintarkastuslaissakin mainitaan. Tilintarkastuslain mukainen ammatillinen kriittisyys ei saanut mainintoja, mutta toisaalta sen voitiin epäsuorasti tulkita olevan läsnä joissakin haastatteluissa. Myöskään yleinen etu ei suorassa sanamuodossaan esiintynyt puheenjohtajien näkemyksissä. Keskeiseksi havainnoksi nostettiin kuitenkin se, että vain yksi haastateltava, PJ2, mainitsi tilintarkastajan riippumattomuuden tärkeäksi ominaisuudeksi, eikä haastateltavien näkemyksissä juuriakaan korostettu esimerkiksi tilintarkastuksen objektiivisuutta. PJ4 itseasiassa osittain koki, että tilintarkastajien ehdottomuus riippumattomuuden suhteen oli jopa välillä turhana esteenä asunto-osakeyhtiön ja tilintarkastajan väliselle yhteistyölle. Lisäksi PJ1:n mukaan hänen luottamuksensa asunto-osakeyhtiönsä nykyiseen tilintarkastajaan perustui

ennen kaikkea henkilön ja hänen kokemuksensa tuntemiseen työhistorian kautta. PJ3:nkaan luottamus taloyhtiönsä tilintarkastajaan ei ollut erityisemmin heikentynyt, vaikka tilintarkastaja oli ollut edellisen isännöitsijän ystävä. Tätä asunto-osakeyhtiön tilintarkastajan riippumattomuuden merkityksen vähäisempää korostamista tai ylipäättään esiintymistä haastateltujen näkemyksissä voidaan pitää yhtenä tämän tutkielman keskeisenä havaintona. Toisaalta on tärkeää huomioida, että esimerkiksi PJ1:n ja PJ3:n kertomukset eivät automaattisesti tarkoita tilintarkastajan riippumattomuuden olleen tilanteissa uhattuna.

Haastattelujen perusteella havaittiin, että puheenjohtajien käsitykset tilintarkastuksen tarkoituksesta ja tehtävistä olivat osittain erilaisia, vaikka kukaan haastateltavista ei sisällyttänyt vastaukseensa mitään varsinaisesti tilintarkastukseen kuulumatonta. Erityisesti PJ1:n, PJ2:n ja PJ4:n vastaukset olivat kokonaisuudessaan kattavia. Näiden puheenjohtajien mukaan asunto-osakeyhtiön tilintarkastus oli taloudellisten aspektien, kuten kirjanpidon, tarkastamista, mutta myös hallinnon valvontaa. PJ1:n vastauksen mukaan tilintarkastus merkitsi hallinnon sekä kirjanpidon tarkastamista tavoitteena ollen havaita mahdolliset virheet. Myös PJ2 määritteli tilintarkastuksen olevan kirjanpidon, isännöitsijän ja hallituksen valvontaa. Edelleen PJ4 ymmärsi tilintarkastuksen olevan kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tarkastamista korostaen laillisuusvalvonnan näkökulmaa. PJ3 hahmotti tilintarkastuksen olevan asunto-osakeyhtiön rahavirtojen, oikeudellisen aseman ja jatkuvuuden valvontaa sekä väärinkäytösten ehkäisemistä. PJ5:n vastaus painotti tilintarkastusta tilinpäätöksen tarkastamisena sekä mahdollisista virheistä huomauttamisena. Lisäksi PJ2:n ja PJ4:n kertomusten perusteella voitiin tulkita, että asunto-osakeyhtiön tilintarkastus on mahdollista hahmottaa myös kirjanpidon oikeellisuuden viimekäden varmistajaksi.

Tilintarkastajan tehtävä havaita ja raportoida väärinkäytöksistä sai haastateltavien vastauksissa erilaisia merkityksiä. PJ1 nosti väärinkäytösten ja muiden epäkohtien havaitsemisen tilintarkastajan keskeisimmäksi tehtäväksi. Lisäksi PJ3:n mukaan tilintarkastajan tehtävänä oli ehkäistä väärinkäytöksiä. Samansuuntaisesti myös PJ5 mainitsi, että tilintarkastajan tulee kyetä huomauttamaan tarkastustyönsä seurauksena havaitsemistaan ongelmista. Näidenkin puheenjohtajien vastaukset alkoivat kuitenkin enemmän siitä

näkökulmasta, että tilintarkastus on kirjanpidon tai tilinpäätöksen tai hallinnon oikeellisuuden valvontaa.

Kaikille puheenjohtajille oli selvää, että asunto-osakeyhtiön tilintarkastus suoritetaan ensisijassa yhtiön osakkaita varten. PJ1 sanallisti tilintarkastuksen olevan nimenomaan osakkaiden edunvalvontaa. Toisaalta PJ4 koki tilintarkastuksen myös hallituksen näkökulmasta hyödylliseksi, ja PJ5 taas totesi tilintarkastusta tehtävän myös isännöitsijää varten. PJ3:n mukaan tilintarkastus oli merkityksellistä myös asunto-osakeyhtiön elinkaaren näkökulmasta. Lisäksi PJ2 näki tilintarkastusta tehtävän myös julkishallintoa varten, koska hän ymmärsi tilintarkastuksella olevan verojen kiertoa ehkäisevä vaikutus. PJ1, PJ2 ja PJ4 hahmottivat tilintarkastuksen lakisääteiseksi vaatimukseksi asunto-osakeyhtiölleen. PJ3:n ja PJ5:n vastaukset olivat asunto-osakeyhtiönsä tilintarkastusvelvollisuu-teen liittyen suppeampia, mutta esimerkiksi kysymyksenasettelun vaikutusta saatuihin vastauksiin ei tässä yhteydessä voida sulkea pois.

Asunto-osakeyhtiön tilintarkastajan suoriutuminen

Suurin osa haastatelluista puheenjohtajista piti tilintarkastusalan mainetta yleisesti Suomessa hyvänä ollen myös joko tyytyväinen tai erittäin tyytyväinen asunto-osakeyhtiönsä nykyisen tilintarkastajan suoriutumiseen. Poikkeuksen tähän toi PJ5, joka ei vielä kyennyt kertomaan arviota taloyhtiönsä nykyisestä tilintarkastajasta, koska tämä oli ollut yhtiön tarkastajana vasta lyhyen ajan. Toisaalta PJ5 tai PJ4 eivät olleet täysin tyytyväisiä asunto-osakeyhtiönsä edellisen tilintarkastajan suoriutumiseen. PJ4:n kokemus oli näistä kahdesta lievempi, koska hän lähinnä arvioi kriittisesti aiemman tilintarkastajan kykyä katsoa asunto-osakeyhtiön tilannetta pidemmällä aikavälillä. PJ5 oli sen sijaan hyvin pettynyt asunto-osakeyhtiönsä aiemman tilintarkastajan suoriutumiseen kokonaisvaltaisesti. Myös taloyhtiön edellisellä isännöitsijällä oli ollut tilanteessa merkittävä rooli, mutta tilintarkastajakin oli PJ5:n mukaan alisuoriutunut ja ollut jopa epärehellinen. Lisäksi myös PJ1:llä oli kriittisempiä kokemuksia muusta kuin nykyisestä asunto-osakeyhtiöstään, jossa selkeitä väärinkäytöksiä oli jäänyt huomaamatta tarkastustyössä, mutta kyseessä oli ollut toiminnantarkastaja tilintarkastajan sijaan. Ainakin tämän tutkielman haastattelujen pohjalta voitaisiinkin todeta, että tilintarkastusalaan ja oman asunto-osakeyhtiön

tilintarkastajiin kohdistuu puheenjohtajien ajatuksissa luottamusta ja arvostusta, mutta kielteisemmätkin kokemukset taloyhtiöiden tilintarkastajan suoriutumiseen liittyen ovat mahdollisia.

Lisäksi haastattelujen perusteella paljastui, että asunto-osakeyhtiön tilintarkastajan toiminnasta ei aina välttämättä saada paljoakaan tietoa taloyhtiön hallituksen suuntaan, vaikka näin ei tietenkään ollut kaikkien puheenjohtajien yhtiöissä. Erityisesti PJ1 oli huomannut, että asunto-osakeyhtiöiden ja niin kutsuttujen tavallisten osakeyhtiöiden tilintarkastukset voivat erota toisistaan nimenomaan tiedonsaannin suhteen. PJ1 kertoi luottavansa asunto-osakeyhtiönsä nykyiseen tilintarkastajaan, mutta hän totesi myös, että tilintarkastuksen varsinaisesta suorittamisesta ei sinällään hallituksen suuntaan välttämättä saada tietoa. Suurimmassa osassa puheenjohtajien taloyhtiöissä isännöitsijä olikin henkilö, johon tilintarkastaja oli pääosin yhteydessä. PJ4 kertoi esimerkiksi joutuneensa erikseen pyytämään isännöitsijältä hallitukselle tutustuttavaksi tilintarkastajan tekemät muistiot. Toisaalta PJ2:n asunto-osakeyhtiössä tilintarkastajan suoriutumista oli arvioitu keskustelemalla muiden saman tilintarkastajan tarkastamien asunto-osakeyhtiöiden hallitusten kanssa, minkä lisäksi isännöitsijä ilmoitti, kun tilintarkastaja oli tulossa käymään isännöitsijätoimistolla.

Haastateltujen puheenjohtajien keskuudessa ei ollut havaittavissa erityisen suuria odotuksia liittyen asunto-osakeyhtiön tilintarkastajan velvollisuuteen raportoida taloyhtiön tulevaisuuden toimintakyvystä. PJ3 ja PJ4 kertoivat kyllä kokevansa tärkeäksi, että tilintarkastaja tarkastelee asunto-osakeyhtiön tilannetta pidemmällä aikavälillä. PJ3:n kertoman mukaan hänen taloyhtiössään tilintarkastajan ei ollut kuitenkaan tarvinnut puuttua yhtiön jatkuvuuteen liittyviin kysymyksiin, mutta PJ4:n mukaan heidän tilintarkastajansa oli esimerkiksi huomauttanut yhtiöllä olevan liikaa likvidiä omaisuutta. Lisäksi PJ1 ajatteli tulevaisuuden toimintakyvyn olevan kenties parhaiten kirjanpitäjän havainnoima seikka ja PJ2 korosti hallituksen vastuuta.

Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen kehittämiskohteet

Suurin osa haastatelluista puheenjohtajista oli selkeästi sitä mieltä, että asunto-osakeyhtiön tilintarkastajalta ei ainakaan tulisi poistaa mitään velvollisuuksia. Tilintarkastuksen kehitystarpeista haastatteluissa sai eniten mainintoja asunto-osakeyhtiön ja tilintarkastajan välisen kommunikaation mieltäminen myönteiseksi asiaksi sekä jo osittain tilikauden aikana tapahtuva tarkastustyö. Ensinnäkin, muun muassa PJ2 kertoi arvostavansa avoimuutta tilintarkastajan suunnasta ja uskoi, että vuorovaikutuksen kautta myös tilintarkastuksen syvällisyys paranisi. Myös PJ1 uskoi, että vuorovaikutus voisi tarkentaa tilintarkastusta, vaikka hän ei sinällään kokenut omassa taloyhtiössään tarvetta aktiivisemmalle yhteydenpidolle tilintarkastajaan. PJ3 sanoitti asian niin, että asunto-osakeyhtiön hallituksen ja tilintarkastajan tavoitteet ovat lopulta yhteisiä, jolloin avoin kommunikaatio on kaikkien osapuolten etu. PJ4:n mukaan yhteydenpito tilintarkastajaan oli vaatinut aktiivisuutta nimenomaan asunto-osakeyhtiön suunnasta. Toiseksi, useamman haastateltavan mukaan saattaisi olla hyödyllistä, jos asunto-osakeyhtiön tilintarkastusta tehtäisiin osittain jo tilikauden aikana. Perusteluina tähän esitettiin esimerkiksi tilintarkastajan työmäärän tasaisempaa jakautumista vuoden mittaan sekä yleensä taloyhtiön tilanteen ajantasaisempaa seuraamista. Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen kehitystarpeita, jotka esiintyivät ainoastaan yksittäisissä haastatteluissa, olivat asunto-osakeyhtiön sisäinen tarkastus, projektinhallinta, sopimussuhteet sekä paremmat kontrollit.

Tilintarkastuksen aiheuttamat kustannukset oli haastateltavien mukaan heidän taloyhtiöissään koettu melko neutraaliksi asiaksi, eivätkä ne olleet herättäneet erityisemmin keskustelua yhtiöiden sisällä. Joidenkin haastateltujen puheenjohtajien kertomuksissa tilintarkastajan palkkion katsottiin olevan suurin piirtein linjassa tilintarkastajan tehtävän ja sen asunto-osakeyhtiölle tuottaman arvon kanssa. Lisäksi muun muassa PJ4 ja PJ5 pohivat, kuinka hyvästä tilintarkastuksesta tulisi olla asunto-osakeyhtiöissä myös tarvittaessa valmis maksamaan enemmän.

5 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Tilintarkastuksen odotuskuilu on vuosikymmenten ajan itsepintaisesti säilynyt keskeisenä tilintarkastusalan uskottavuutta horjuttavana haasteena, minkä seurauksena se on kiinnostanut myös monia kansainvälisiä tutkijoita (mm. Liggio 1974; Kaplan 1987; Porter 1993; Astolfi 2021). Odotuskuilun tutkimusta voitaisiin luonnehtia ajallisesti laajaksi kokonaisuudeksi, jota leimaa myös määrällinen runsaus. Tässä tutkielmassa odotuskuilua tutkittiin suomalaisten asunto-osakeyhtiöiden osalta hyödyntämällä kvalitatiivista menetelmää. Niin asunto-osakeyhtiöiden näkökulma kuin myös kvalitatiivinen tutkimusstrategia ovat molemmat jääneet vähäiselle huomiolle tilintarkastuksen odotuskuiluun keskittyneessä aiemmassa tutkimuksessa. Kuitenkin asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksen nauttimalla luottamuksella on monen suomalaisten varallisuuden sekä asumisen sujuvuuden näkökulmasta olennainen merkitys.

Tutkielman päätavoitteena oli lisätä ymmärrystä tilintarkastuksen odotuskuilusta asunto-osakeyhtiöiden kontekstissa hallitusten puheenjohtajien omakohtaisten näkemysten ja kokemusten osalta. Tutkielman konkreettisena tavoitteena oli tutkia, tuleeko asunto-osakeyhtiöiden puheenjohtajien oman taloyhtiön tilintarkastukseen liittyvissä näkemyksissä esille tilintarkastuksen odotuskuilun piirteitä. Tutkimusprosessia ohjasi seuraava tutkimuskysymys:

Onko asunto-osakeyhtiöiden hallitusten puheenjohtajien näkemyksissä ja kokemuksissa oman asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksesta havaittavissa tilintarkastuksen odotuskuilun piirteitä?

Tutkimustehtävään vastaamisen ehtona oli monitahoisen tilintarkastuksen odotuskuilun ilmiön jäsentely osa-alueisiin, joita voitaisiin konkreettisesti tutkia. Teoreettisessa viitekehyksessä tilintarkastuksen odotuskuilun määriteltiin muodostuvan (1) tilintarkastukseen liittyvistä käsityksistä ja odotuksista, (2) tilintarkastajan suoriutumisesta sekä (3) tilintarkastuksen kehittämiskohteista. Näihin osatekijöihin päädyttiin analysoimalla erityisesti Porterin (1993) luomaa tilintarkastuksen odotus-suorituskuilua sekä *Association of Chartered Certified Accountants* (ACCA) -yhteisön (2019) ehdottamaa mallia.

Tutkielman empiirinen aineisto kerättiin puolistrukturoiduilla teemahaastatteluilla, jotka toteutettiin yhteensä viiden asunto-osakeyhtiön puheenjohtajan kanssa. Tämän jälkeen aineisto analysoitiin sisällönanalyysin menetelmin. Onkin tärkeää huomata, että vain muutamasta harkinnanvaraisesti valitusta haastatellusta koostuneen näytteen hyödyntäminen aineistona heikentää tämän tutkielman tulosten yleistettävyyttä, mikä on huomiotava seuraavaksi esiteltävien keskeisimpien tulosten sekä niiden perusteella tehtävien johtopäätösten yhteydessä. Tulokset esitellään varsinaista tutkimuskysymystä tarkentavien kolmen alakysymyksen kautta.

Keskeiset tulokset ja johtopäätökset

Tutkimuskysymystä tarkentava ensimmäinen alakysymys oli seuraavanlainen: *Miten tilintarkastuksen odotuskuilu tulee esille puheenjohtajien asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksen tarkoitukseen ja tehtäviin liittyvissä käsityksissä ja odotuksissa?*

Keskeisimpiä havaintoja puheenjohtajien tilintarkastukseen liittyvissä käsityksissä ja odotuksissa oli tilintarkastajan riippumattomuuden vähäinen korostuminen haastattelussa, vaikka riippumattomuus on tärkeimpiä tilintarkastuslaissa (4:6–7 §) sekä *International Ethics Standards Board for Accountants* (IESBA) -komitean (2022, 31–32) kansainvälisissä eettisissä säännöissä määriteltyjä tilintarkastajan työtä ohjaavia periaatteita. Välittömästi tätä havaintoa kuvaa se, että viidestä haastateltavasta ainoastaan yksi mainitsi sananmukaisesti riippumattomuuden tilintarkastajan tärkeimmäksi ominaisuudeksi. Haasteltavista PJ4 myös pohti tilintarkastajan ehdottoman riippumattomuuden tarkoituksenmukaisuutta suhteellisen pienen yhtiömuodon eli asunto-osakeyhtiön kohdalla. Lisäksi riippumattomuus oli välillisesti teemana läsnä, kun PJ1 kuvaili luottamuksensa oman asunto-osakeyhtiönsä tilintarkastajaan perustuvan jonkintasoiseen henkilön ja tämän kokemuksen tuntemiseen, ja kun PJ3 ei uskonut asunto-osakeyhtiönsä tilintarkastajan ja aiemman isännöitsijän ystävyyden olleen erityisen ongelmallista. PJ1:n ja PJ3:n kertomukset eivät automaattisesti tarkoita tilintarkastajan riippumattomuuden olleen tilanteissa uhattuna. Tämän tutkielman näkökulmasta huomionarvoista on kuitenkin lähes tismikulma, joka antaa arvoa tilintarkastajan riippumattomuudelle osittain vastakkaisille ilmiöille, kuten tuttavuudelle.

Tutkimuskirjallisuudessa on havaittu, että epäselvyyksiä tilintarkastuksen tarkoitukseen liittyen syntyy erityisesti kahdesta asiasta, jotka ovat tilintarkastajan velvollisuus havaita ja raportoida väärinkäytöksistä (ks. esim. Liggio 1974; Humphrey ym. 1993, 400) sekä tilintarkastajan tarjoamat neuvontapalvelut eli konsultointityyppinen toiminta (ks. esim. Kaplan 1987, 4–6; Humphrey ym. 1993, 402, 409). Tässä tutkielmassa haastatelluista asunto-osakeyhtiöiden puheenjohtajista ainoastaan kaksi mainitsi selkeästi sanallistettuna tilintarkastajan tehtävän olevan havaita väärinkäytöksiä. Niinpä voitaisiinkin todeta, että tilintarkastajan rooli väärinkäytösten estäjänä ei vastoin teoreettisen viitekehyksen oletamaa erityisemmin korostunut haastateltujen puheenjohtajien tilintarkastukseen liittyvissä käsityksissä. Ylipäätään haastateltujen puheenjohtajien käsityksiä tilintarkastuksesta ei voida pitää erityisen virheellisinä. Toisaalta puheenjohtajien vastausten laajuudessa ja kattavuudessa oli välillä merkittäviäkin eroja, ja joidenkin haastateltavien yksittäisissä vastauksissa oli havaittavissa joitakin puutteellisuuksia. Kaikki haastateltavat eivät esimerkiksi maininneet asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen kattavan myös hallinnon tarkastusta.

Tutkielman toinen tarkentava alakysymys oli muotoiltu seuraavanlaisesti: *Miten tilintarkastuksen odotuskuilu tulee esille puheenjohtajien arvioissa oman asunto-osakeyhtiön tilintarkastajan suoriutumisesta?*

Teoreettisen viitekehyksen yhteydessä tunnistettiin lukuisia osa-alueita, joilla tilintarkastajien oltiin aiemmassa tutkimuksessa havaittu mahdollisesti suoriutuvan heikommin kuin mitä taloudellisen informaation hyödyntäjät toivoisivat, ja myös nämä asiat muodostavat osaltaan tilintarkastuksen odotuskuilua. Tällaisia osa-alueita olivat muun muassa tilintarkastajan taito toimia epävarmuuden keskellä (Humphrey ym. 1993, 399, 402–403) sekä ilmoittaa epäkohdista tarkastuskohteen toiminnan jatkuvuuden näkökulmasta (Porter 1993, 53, 57). Tämän kaltaiset teoreettisessa viitekehyksessä kuvaillut aiheet eivät kuitenkaan juurikaan keränneet mainintoja tämän tutkielman haastateltavien keskuudessa.

Ylipäätään haastattelujen perusteella havaittiin, että suurin osa haastatelluista puheenjohtajista oli tyytyväisiä yhtiönsä nykyisen tilintarkastajan suoriutumiseen, ja PJ2:n ja PJ4:n

voitaisiin luonnehtia olleen jopa erityisen tyytyväisiä asunto-osakeyhtiöidensä tilintarkastukseen. Lisäksi haastateltavien näkemykset yleisesti tilintarkastusalasta Suomessa olivat pääosin myönteisiä, ja osa haastateltavista toi esiin arvostustaan tilintarkastajien ammattitaitoa kohtaan. Toisaalta puhuttaessa edellisistä tilintarkastajista haastateltujen keskuudessa esiintyi myös kielteisempiä kantoja. PJ5 kuvaili asunto-osakeyhtiönsä edellisen tilintarkastajan toimineen jopa vilpillisesti. Lisäksi PJ4 ajatteli, että taloyhtiön edellisen tilintarkastajan tarkastustyö oli ollut mahdollisesti liian lyhytjänteistä. Voitaisiinkin varovaisesti päätellä, että tämän tutkielman haastateltavien keskuudessa tilintarkastuksen odotuskuilu ei merkittävästi muodostunut asunto-osakeyhtiön tilintarkastajan odotuksia vastaamattoman tarkastustyön seurauksena. Toisaalta erityisesti PJ5:n kertomus liittyen huomattavaan pettymykseen asunto-osakeyhtiönsä edellisen tilintarkastajan heikon suoriutumisen suhteen luo merkittävän poikkeuksen päätelmään.

Lisäksi tämän tutkielman toinen keskeinen tilintarkastajan suoriutumiseen liittyvä havainto oli, että asunto-osakeyhtiön tilintarkastajan työskentelystä ei välttämättä saada asunto-osakeyhtiön hallituksen suuntaan juurikaan tietoa. Esimerkiksi PJ1 pohti, kuinka asunto-osakeyhtiössä ainoa tieto tilintarkastuksesta voi olla tarkastustyön lopussa annettava tilinpäätösmerkintä kertomuksineen. Lisäksi PJ3 mainitsi, ettei ollut edes tavannut taloyhtiönsä tilintarkastajaa. Tällöin tilintarkastajan suoriutumisen arviointi saattaa olla haastavaa tai ainakaan arvioinnille ei ole yksiselitteistä muodostaa perusteluja. Tämä on mielenkiintoinen havainto, koska tilintarkastuksen odotuskuilun keskeisiä komponentteja on juuri yhteiskunnan tai taloudellisen informaation hyödyntäjien arvio tilintarkastajan suoriutumisesta (ACCA 2019; Porter 1993). Toisaalta PJ2 kuvaili asunto-osakeyhtiönsä yhteydenpidon tilintarkastajaan tapahtuvan matalla kynnyksellä, ja PJ4:n mukaan tilintarkastajan suoriutumista arvioitiin hallituksessa muun muassa tilintarkastajan pöytäkirjoissa kertomien havaintojen asianmukaisuuden kautta. Niinpä tiedonsaanti tilintarkastajan työskentelystä ja tätä kautta mahdollisuus taloyhtiön hallituksessa arvioida tilintarkastajan suoriutumista vaikuttaisivat vaihtelevan merkittävästikin ainakin tässä tutkielmassa haastateltujen puheenjohtajien taloyhtiöiden välillä.

Kolmas tarkentava alakysymys kuului seuraavanlaisesti: *Miten tilintarkastuksen odotuskuilu tulee esille puheenjohtajien asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksen kehittämiseen liittyvissä näkemyksissä?*

Tilintarkastuksen kehittämiseen liittyen teoreettisen viitekehyksen mukaan tilintarkastajien usein toivottaisiin ottavan enemmän vastuuta väärinkäytösten havaitsemisesta sekä yritystoiminnan jatkuvuuden arvioinnista (ACCA 2019, 14–16). Kuitenkin tämän tutkielman haastateltavista ainoastaan PJ1 pohti tilintarkastajien valvonnassa olevan kenties kehittämiskohtia. Myöskään toive tilintarkastajan vastuun kasvattamisesta taloyhtiön toiminnan jatkuvuuden suhteen ei saanut erityisiä mainintoja haastateltujen puheenjohtajien kertomuksissa.

Tämän tutkielman empiirisessä osassa puheenjohtajien asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksen kehittämiseen tai muuttamiseen liittyvissä ajatuksissa useammin kuin yhdessä haastattelussa mainintoja saivat taloyhtiön ja tilintarkastajan välisen kommunikaation myönteinen merkitys sekä osittain jo tilikauden aikana tapahtuva tarkastustyö. Muun muassa PJ2 toi esiin arvostustaan tilintarkastajan avoimuuteen, ja PJ3:n koki taloyhtiön ja tilintarkastajan tavoitteiden olevan yhteneväisiä ja avoimen kommunikaation edistävän molempien osapuolten asiaa. PJ1 koki, että asunto-osakeyhtiöiden ja tilintarkastajien välillä voisi olla aktiivisempaa yhteydenpitoa, vaikka hän ei mieltänytkään sille tarvetta omassa yhtiössään. Tässä yhteydessä on kuitenkin huomioitava, että kommunikaation mieltäminen myönteiseksi asiaksi ei välttämättä merkitse, että haastateltavat puheenjohtajat kokisivat sen varsinaiseksi tilintarkastuksen kehityskohteeksi. Lisäksi muun muassa PJ3 ja PJ5 pohtivat, kuinka asunto-osakeyhtiöissä voisi olla hyödyllistä tarkastella asioita tilintarkastajan kanssa osittain jo tilikauden aikana. Tutkielman tuloksissa huomionarvoista on myös se, että suurin osa haastateltavista myös totesi, etteivät he olisi ainakaan halukkaita poistamaan tilintarkastajalta velvollisuuksia.

Tutkielman tulosten ja johtopäätösten merkittävyys

Tämän tutkielman tuloksilla voidaan arvioida olevan teoreettista merkitystä sekä toisaalta myös käytännöllisiä mahdollisuuksia. Empiirisen osuuden haastattelujen avulla

tutkielmassa voitiin hahmottaa, miten tilintarkastuksen odotuskuilu oli läsnä asunto-osakeyhtiöiden puheenjohtajien kertomuksissa. Oletettavasti tilintarkastuksen odotuskuilua ei ole juurikaan tutkittu suomalaisten asunto-osakeyhtiöiden osalta, joten tämä tutkielma osaltaan korjaa tätä tutkimuksellista aukkoa. Suurin osa odotuskuilua käsittelevästä aiemmasta tutkimuksesta on keskittynyt niin kutsuttuihin perinteisiin osakeyhtiöihin, mikä voi myös osaltaan selittää, miksi jotkin tämän tutkielman tuloksista eivät olleet yhteneväistä teoreettisessa viittekehysessä esitetyn kanssa. Edelleen tämän tutkielman kvalitatiivisen lähestymistavan voidaan katsoa täydentävän tilintarkastuksen odotuskuilua käsittelevää aiempaa tutkimusta, joka on korostuneesti keskittynyt kvantitatiivisiin menetelmiin (Deepal & Jayamaha 2022, 311).

Käytännön näkökulmasta tämän tutkielman avulla voidaan ymmärtää, miten asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastusta voitaisiin mahdollisesti kehittää vastaamaan paremmin taloyhtiöiden sisäisiä odotuksia sekä mihin tilintarkastuksen osa-alueisiin asunto-osakeyhtiössä olisi kenties syytä perehtyä huolellisemmin. Parhaassa tapauksessa tutkielman tulokset kannustavat asunto-osakeyhtiöitä ja tilintarkastajia keskustelemaan avoimesti taloyhtiöiden tilintarkastuksesta. Tämä voisi osaltaan auttaa kaventamaan tilintarkastuksen odotuskuilua, joka vaikuttaisi olevan ilmiönä ainakin jollakin tasolla läsnä tässä tutkielmassa haastateltujen asunto-osakeyhtiöiden puheenjohtajien oman taloyhtiön tilintarkastukseen liittyvissä näkemyksissä ja kokemuksissa.

Tutkielman rajoitteet ja jatkotutkimusaiheet

Tämän tutkielman tuloksia luettaessa ja arvioitaessa on huomioitava niihin vaikuttavat rajoitteet. Tässä laadullisessa tapaustutkimuksessa pyrittiin hankkimaan syvällistä ja yksityiskohtaista tietoa pienestä tietyin kriteerein valitusta joukosta (Hirsjärvi ym. 2009, 134–135, 164), mikä tämän tutkielman tapauksessa heikentää tulosten yleistettävyyttä. Lisäksi tutkielmassa haastateltujen puheenjohtajien tilintarkastukseen liittyvä tietämys saattoi poiketa keskimääräisestä, koska kaikilla haastateltavilla oli joko asiantuntemusta tilintarkastuksesta tai ainakin olettavasti henkilökohtaista kiinnostusta aiheeseen. Edelleen tässä tutkielmassa tilintarkastuksen odotuskuilua tutkittiin ja analysoitiin ainoastaan asunto-osakeyhtiöiden puheenjohtajien omakohtaisten näkemysten ja kokemusten osalta,

eikä esimerkiksi asunto-osakeyhtiöiden osakkaiden tai isännöitsijöiden näkökulmia huomioitu. Lisäksi koska tilintarkastuksen odotuskuilussa katsotaan yleensä olevan kyse tilintarkastajien sekä maallikoiden välisistä näkemyseroista tilintarkastukseen liittyen, olisi taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajien ajattelun rinnalla tärkeää tutkia myös tilintarkastajien näkemyksiä ja kokemuksia asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksesta.

Tämän tutkielman perusteella voidaan nimetä myös joitakin mahdollisia jatkotutkimusaiheita. Ensinnäkin, kokonaisvaltaisempaa ymmärrystä tilintarkastuksen odotuskuilusta saataisiin vertailemalla asunto-osakeyhtiöiden sisäisiä, eli osakkaiden ja hallitusten jäsenten, tilintarkastukseen liittyviä näkemyksiä ja kokemuksia taloyhtiöiden tarkastusta suorittavien tilintarkastajien ajatuksiin. Toiseksi, haastateltavia voitaisiin ryhmitellä esimerkiksi tilintarkastukseen liittyvän perehtyneisyyden mukaan, jolloin pystyttäisiin tutkimaan, miten tilintarkastusalan tuntemus vaikuttaa asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsenen näkemyksiin taloyhtiön tilintarkastuksesta.

LÄHTEET

- Alasuutari, P. (1993). *Laadullinen tutkimus* (1. painos). Tampere: Vastapaino.
- Arjasmaa, P. & Kaivanto, K. (2015). *Toimiva hallitus: Taloyhtiön hallituksen käsikirja* (11. painos). Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus.
- Arrington, C., Hillison, W. & Williams, P. (1983). The Psychology of Expectations Gaps: Why Is There So Much Dispute About Auditor Responsibility? *Accounting and Business Research*, 13(52), 243–250. doi: 10.1080/00014788.1983.9729761
- Association of Chartered Certified Accountants (ACCA). (2019). *Closing the expectation gap in audit*. Verkkojulkaisu. Viitattu 11.10.–20.11.2022. https://www.accaglobal.com/content/dam/ACCA_Global/professional-insights/Expectation-gap/pi-closing-expectation-gap-audit.pdf
- Astolfi, P. (2021). Did the International Financial Reporting Standards Increase the Audit Expectation Gap? An Exploratory Study. *Accounting in Europe*, 18(2), 166–195. doi: 10.1080/17449480.2020.1865549
- Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599*. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>
- Aulasmaa, M. (2022). Moni taloyhtiö voi joutua nostamaan vastikkeita niin, että kipuraja ylittyy – yhä useampi suomalainen saattaa kohta maksaa naapurinmaksuja. Yle Uutiset. Verkkoartikkeli. Viitattu 15.12.2022. <https://yle.fi/a/3-12655622>
- Baron, C., Johnson, D., Searfoss, D. & Smith, C. (1977). Uncovering Corporate Irregularities: Are We Closing the Expectation Gap. *The Journal of Accountancy*, 144(4), 56–66. <https://www.proquest.com/trade-journals/uncovering-corporate-irregularities-are-we/docview/206737182/se-2?accountid=14774>
- Bell, E., Bryman, A. & Harley, B. (2019). *Business research methods* (5. painos). Oxford: Oxford University Press.
- Berle, A. & Means, G. (1968). *The Modern Corporation and Private Property* (tarkistettu 4. painos). New York: Harcourt, Brace & World.
- Cohen, J., Ding, Y., Lesage, C. & Stolowy, H. (2015). Media Bias and the Persistence of the Expectation Gap: An Analysis of Press Articles on Corporate Fraud. *Journal of Business Ethics*, 144(3), 637–659. doi: 10.1007/s10551-015-2851-6
- Commission on Auditors' Responsibilities (CAR) & Cohen, M. (1978). *Commission on Auditors' Responsibilities: Report, conclusions, and recommendations; Cohen Commission Report*. Association Sections, Divisions, Boards, Teams. 433. https://egrove.olemiss.edu/aicpa_assoc/433
- Creswell, J. (2014). *Research Design: Qualitative, Quantitative and Mixed Methods Approaches* (4. painos). Los Angeles: Sage Publications.
- Deepal, A. & Jayamaha, A. (2022). Audit expectation gap: a comprehensive literature review. *Asian Journal of Accounting Research (AJAR)*, 7(3), 308–319. doi: 10.1108/AJAR-10-2021-0202
- Eisenhardt, K. (1989). Agency Theory: An Assessment and Review. *The Academy of Management Review*, 14(1), 57–74. doi: 10.2307/258191
- Etelämaa, J. (2007). *Taloyhtiön tilintarkastus* (2. uud. painos). Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus.

- Euroopan komission vihreä kirja, Tilintarkastuspolitiikka: kriisin opetukset (ETA:n kanalta merkityksellinen teksti)*. (2010). KOM(2010) 561 lopullinen. Bryssel. Viitattu 5.10.2022. [https://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2009_2014/documents/com/com_com\(2010\)0561_/com_com\(2010\)0561_fi.pdf](https://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2009_2014/documents/com/com_com(2010)0561_/com_com(2010)0561_fi.pdf)
- Furuhjelm, M. (2012). Kuka voidaan valita taloyhtiön hallitukseen? Kotitalo. Verkkoartikkeli. Viitattu 5.11.2022. <https://www.kotitalolehti.fi/blogi/hip-hei-hallitukseen/>
- Grönfors, M. (1982). *Kvalitatiiviset kenttätömenetelmät* (1. painos). Helsinki: WSOY.
- Halonen, K. & Steiner, M.-L. (2009). *Tilintarkastusprosessi käytännössä*. Helsinki: Alma Talent. E-kirja. Vaatii käyttöoikeuden. <https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.libproxy.tuni.fi/teos/DAEBIXCTDG#/kohta:1/piste:b796>
- Hirsjärvi, S. & Hurme, H. (2022). *Tutkimushaastattelu: teemahaastattelun teoria ja käytäntö* (2. painos). Helsinki: Gaudeamus. E-kirja. Vaatii käyttöoikeuden. <https://www.ellibslibrary.com/book/9789523458123>
- Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. (2009). *Tutki ja kirjoita* (15. uud. painos). Helsinki: Tammi.
- Horsmanheimo, P. & Steiner, M.-L. (2017). *Tilintarkastus: asiakkaan opas* (5. uud. painos). Helsinki: Alma Talent. E-kirja. Vaatii käyttöoikeuden. [https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.libproxy.tuni.fi/teos/IAEBHXCTEB#/kohta:6.\(\(20\)Tilintarkastuksen\(\(20\)kulkun\(\(20\)6.2\(\(20\)Tilintarkastuksen\(\(20\)suunnittelu\(\(20\)taivoite/piste:b0](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.libproxy.tuni.fi/teos/IAEBHXCTEB#/kohta:6.((20)Tilintarkastuksen((20)kulkun((20)6.2((20)Tilintarkastuksen((20)suunnittelu((20)taivoite/piste:b0)
- Humphrey, C., Moizer, P. & Turley, S. (1992). The audit expectations gap — plus a change, plus c'est la meme chose? *Critical Perspectives on Accounting*, 3(2), 137–161. doi: 10.1016/1045-2354(92)90008-F
- Humphrey, C., Moizer, P. & Turley, S. (1993). The Audit Expectations Gap in Britain: An Empirical Investigation. *Accounting and Business Research*, 23(1), 395–411. doi: 10.1080/00014788.1993.9729907
- Hyvän tilintarkastustavan lähteet. (n.d., no date, ei päivämäärää). Suomen Tilintarkastajat ry. Verkkosivu. Viitattu 5.10.2022. <https://tilintarkastajat.fi/tilintarkastus/hyva-tilintarkastustapa/hyvan-tilintarkastustavan-lahteet/>
- Hyvärinen, M. (2017). Haastattelun maailma. Teoksessa Hyvärinen, M., Nikander, P. & Ruusuvoori, J. (toim.) *Tutkimushaastattelun käsikirja*. Tampere: Vastapaino, 9–38. E-kirja. Vaatii käyttöoikeuden. <https://www.ellibslibrary.com/book/9789517686112>
- Hyvä tieteellinen käytäntö ja sen loukkausepäilyjen käsitteleminen Suomessa*. (2012). Tutkimuseettinen neuvottelukunta (TENK). Viitattu 20.10.2022. https://tenk.fi/sites/tenk.fi/files/HTK_ohje_2012.pdf
- Ihmiseen kohdistuvan tutkimuksen eettiset periaatteet ja ihmistieteiden eettinen ennakoarvointi Suomessa: Tutkimuseettisen neuvottelukunnan ohje 2019*. (2019). Tutkimuseettinen neuvottelukunta (TENK). Tutkimuseettisen neuvottelukunnan julkaisu 3, 2019. Viitattu 20.10.2022. https://tenk.fi/sites/default/files/2021-01/Ihmistieteiden_eettisen_ennakoarvioinnin_ohje_2020.pdf
- International Ethics Standard Board for Accountants (IESBA). (2022). *Handbook of the International Code of Ethics for Professional Accountants*. Verkkojulkaisu. Viitattu 10.10.2022. https://www.ifac.org/system/files/publications/files/2022-IESBA-Handbook_ENG_Web_Secure.pdf
- International Federation of Accountants (IFAC). (n.d.). Supporting International Standards. Verkkosivu. Viitattu 5.10.2022. <https://www.ifac.org/supporting-international-standards>

- Jauhiainen, J., Järvinen, T. & Nevala, T. (2019). *Asunto-osakeyhtiölaki* (4. uud. painos). Helsinki: Alma Talent.
- Jensen, M. & Meckling, W. (1976). Theory of the firm: Managerial behavior, agency costs and ownership structure. *Journal of Financial Economics*, 3(4), 305–360. doi: 10.1016/0304-405X(76)90026-X
- Josselson, R. (2013). *Interviewing for Qualitative Inquiry: A Relational Approach* (1. painos). New York: Guilford Press. E-kirja. Vaatii käyttöoikeuden. <https://ebook-central.proquest.com/lib/tampere/detail.action?docID=1137446>
- Junes, T. (2022). Lapsiperheen varallisuus on usein kiinni asunnossa. Tilastokeskus. Verkkoartikkeli. Viitattu 11.10.2022. <https://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2022/lapsiperheen-varallisuus-on-usein-kiinni-asunnossa/>
- Kaplan, R. (1987). Accountants' Liability and Audit Failures: When the Umpire Strikes Out. *Journal of Accounting and Public Policy*, 6(1), 1–8. doi: 10.1016/0278-4254(87)90002-0
- Kasanen, E., Lukka, K. & Siitonen, A. (1991). Konstruktiivinen tutkimusote liiketaloustieteessä. *Liiketaloudellinen Aikakauskirja*, 40(3), 301–329.
- Kasanen, E., Lukka, K. & Siitonen, A. (1993). The constructive approach in management accounting research. *Journal of Management Accounting Research* 5, 243–264.
- Kihn, L.-A., & Ihantola, E.-M. (2008). Tutkimuksen laadun arvioinnista. Teoksessa Hyvönen, T., Laine, M., & Mäkelä, H. (toim.), *Laskenta-ajattelun tutkija ja kehittäjä Professori Salme Näsi 60 vuotta*. Tampere: Tampereen yliopisto, Taloustieteiden laitos, 81-95.
- Kihn, L.-A. & Ihantola, E.-M. (2015). Approaches to validation and evaluation in qualitative studies of management accounting. *Qualitative Research in Accounting and Management*, 12(3), 230–255. doi: 10.1108/QRAM-03-2013-0012
- Kihn, L.-A. & Näsi, S. (2011). Tilintarkastusta käsittelevien väitöskirjojen tutkimusstrategiset valinnat – Aihepiiri ja tutkimusote. Teoksessa Jokipii, A. & Miettinen, J. (toim.) *Contributions to Accounting, Auditing and Internal Control: Essays in Honour of Professor Teija Laitinen*. Vaasan yliopisto, Acta Wasaensia No. 234, 61–87. http://www.uwasa.fi/materiaali/pdf/isbn_978-952-476-333-2.pdf
- Kirjanpitolautakunnan yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta 1.2.2017*. (2017). Työ- ja elinkeinoministeriö: Kirjanpitolautakunta (KILA). https://kirjanpitolautakunta.fi/documents/10197/10349155/AsOy_yleisohje_01022017f.pdf
- Knüpfer, S. & Puttonen, V. (2018). *Moderni rahoitus* (10. uud. painos). Helsinki: Alma Talent. E-kirja. Vaatii käyttöoikeuden. <https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.libproxy.tuni.fi/teos/EADBEXDTEB#piste:b0>
- Koskinen, I., Alasuutari, P. & Peltonen, T. (2005). *Laadulliset menetelmät kauppatieteissä*. Tampere: Vastapaino.
- Kvantitatiivisten menetelmien tietovaranto (KvantiMOTV). (2003). Otos ja otantamenetelmät. Verkkosivu. Viitattu 25.10.2022. <https://www.fsd.tuni.fi/menetelmaopetus/otos/otantamenetelmät.html>
- Laine, R. (2018). Mitä tilintarkastus on? Suomen Tilintarkastajat ry. Profiitti – Talous & tilintarkastus 2, 2018. Verkkoartikkeli. Viitattu 18.9.2022. <https://tilintarkastajat.fi/blogit/mita-tilintarkastus-on/>
- Laine, R. (2022). Tilintarkastaja keskittyy olennaisiin virheisiin. Suomen Tilintarkastajat ry. Verkkoartikkeli. Viitattu 10.10.2022. <https://tilintarkastajat.fi/blogit/tilintarkastajan-pitaisi-keskittyä-olennaisiin-virheisiin/>

- Laine, T. (2018). Miten kokemusta voidaan tutkia? Fenomenologinen näkökulma. Teoksessa Valli, R. (toim.) *Ikkunoita tutkimusmetodeihin. 2, Näkökulmia aloittelevalle tutkijalle tutkimuksen teoreettisiin lähtökohtiin ja analyysimenetelmiin* (5. uud. ja täydennetty painos). Jyväskylä: PS-kustannus, 25–42. E-kirja. Vaatii käyttöoikeuden. <https://www.ellibslibrary.com/book/978-952-451-825-3>
- Leino, L. (2011). *Asunto-osakeyhtiön tilintarkastus – Ammatti-isännöitsijöiden näkemyksiä tilintarkastuksen sisällöstä*. Haaga-Helia ammattikorkeakoulu. Liiketalouden koulutusohjelma. Opinnäytetyö. Viitattu 20.9.2022. <https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/36009/Leino.Lauri.pdf;jsessionid=E11FC9C1763092F897BFADDF61002B0D?sequence=1>
- Liggio, C. (1974). The Expectation Gap: The Accountant's Legal Waterloo? *Journal of Contemporary Business*, 3(3), 27–44. Julkaistu uusintapainoksena vuonna 1975 *The CPA (New York)*, 45(7), 23–29.
- Lillis, A. (2006) Reliability and validity in field study research. Teoksessa Hoque, Z. (toim.) *Methodological Issues in Accounting Research: Theories and Methods*. London: Spiramus, 461–475.
- Lukka, K. (1988). *Budjettiharhan luominen organisaatiossa*. Turun Kauppakorkeakoulun julkaisuja, Sarja A-5: 1988.
- Mitä on isännöinti? (n.d.). Isännöintiliitto ry. Verkkosivu. Viitattu 6.10.2022. <https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/>
- Moll, J., Major, M. & Hoque, Z. (2006) The Qualitative Research Tradition. Teoksessa Hoque, Z. (toim.) *Methodological Issues in Accounting Research: Theories and Methods*. London: Spiramus, 375–398.
- Mustanoja, L. (2022). Tietosuoja ja Tampereen yliopiston opinnäytetyöt. Tampereen yliopisto. GDPR-ajokortti -kurssi. Pdf-tiedosto. Vaatii käyttöoikeuden. Viitattu 24.10.2022.
- Möller, S. (2022). Taloyhtiöiden kustannukset jyrkässä nousussa – katso, onko kotikuntasi viiden kalleimman tai halvimman joukossa. Yle Uutiset. Verkoartikkeli. Viitattu 15.12.2022. <https://yle.fi/a/3-12616625>
- Neilimo, K. & Näsi, J. (1980). *Nomoteettinen tutkimusote ja suomalainen yrityksen taloustiede. Tutkimus positivismiin soveltamisesta*. Yrityksen taloustieteen ja yksityisoikeuden laitoksen julkaisuja, Sarja A2: Tutkielmia ja raportteja 12, Tampere.
- Oikeusministeriö. (n.d.). Taloyhtiöiden hyvä hallintotapa -suositus. Verkkosivu. Viitattu 5.10.2022. <https://oikeusministerio.fi/taloyhtioiden-hyva-hallintotapa-suositus>
- Olojede, P., Erin, O., Asiriwa, O. & Usman, M. (2020). Audit expectation gap: an empirical analysis. *Future Business Journal*, 6(1), 1–12. doi: 10.1186/s43093-020-00016-x
- Patentti- ja rekisterihallitus (PRH). (2019). Mitä on hyvä tilintarkastustapa? Verkkosivu. Viitattu 19.9.2022. <https://www.prh.fi/fi/tilintarkastusvalvonta/tilintarkastuksen-laatu/mitaonhyvatilintarkastustapa.html>
- Patentti- ja rekisterihallitus (PRH). (2021). Olennaisuus. Verkkosivu. Viitattu 12.10.2022. https://www.prh.fi/fi/tilintarkastusvalvonta/tilintarkastusvalvonta/laaduntarkastuksen_vuosiraportit/laadunvalvonnan_vuosiraportti_2019/laaduntarkastusten_havainnot_aihealueittain/olennaisuus.html
- Patentti- ja rekisterihallitus (PRH). (2022). Yritysten lukumäärät kaupparekisterissä. Tilasto. Viitattu 2.11.2022. <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.html>

- Perttula, S. (2011). Sanasta sanaan suomentaminen – sitaattiko? Jyväskylän ammatti-korkeakoulu. Oppariblogi. Viitattu 28.9.2022. <https://blogit.jamk.fi/oppari/2011/12/20/sanasta-sanaan-suomentaminen-sitaattiko/>
- Porter, B. (1993). An Empirical Study of the Audit Expectation-Performance Gap. *Accounting and Business Research*, 24(93), 49–68. doi: 10.1080/00014788.1993.9729463
- Reckers, P., Jennings, M., Lowe, D. & Pany, K. (2007). Judges' Attitudes Toward the Public Accounting Profession. *European Accounting Review*, 16(3), 625–645. doi: 10.1080/09638180701507197
- Ruusuvuori, J. & Nikander, P. (2017). Haastatteluaineiston litterointi. Teoksessa Hyvärinen, M., Nikander, P. & Ruusuvuori, J. (toim.) *Tutkimushaastattelun käsikirja*. Tampere: Vastapaino, 367–380. E-kirja. Vaatii käyttöoikeuden. <https://www.elibrary.com/book/9789517686112>
- Ruusuvuori, J. & Tiittula, L. (2017). Tutkimushaastattelu ja vuorovaikutus. Teoksessa Hyvärinen, M., Nikander, P. & Ruusuvuori, J. (toim.) *Tutkimushaastattelun käsikirja*. Tampere: Vastapaino, 39–65. E-kirja. Vaatii käyttöoikeuden. <https://www.elibrary.com/book/9789517686112>
- Satopää, R. (2019). *Hyvän tilintarkastustavan käsitteellistäminen ja käytännön muotoutuminen: Tutkimus pienyritysten tilintarkastuksesta*. Turun yliopiston julkaisuja, Sarja - Ser. E Osa - Tom. 52. *Oeconomica*. E-kirja. <https://www.utu-pub.fi/bitstream/handle/10024/148460/AnnalesE52Satop%c3%a4%c3%a4.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Scott, W. (2015). *Financial accounting theory* (7. painos). Toronto: Pearson.
- Sikka, P., Puxty, A., Willmott, H. & Cooper, C. (1998). The Impossibility of Eliminating the Expectations Gap: Some Theory and Evidence. *Critical Perspectives on Accounting*, 9(3), 299–330. doi: 10.1006/cpac.1997.0159
- Sillanpää, M. & Vahtera, V. (2011). *Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä* (3. uud. painos). Helsinki: WSOYpro.
- Stearns, P. (2007). *The Industrial Revolution in World History* (3. painos). Boulder, Colo: Westview Press.
- Suomen Kiinteistöliitto ry, Isännöintiliitto ry, Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry & oikeusministeriö. (2016). *Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositus*. Helsinki: Kiinteistömedia. Verkkojulkaisu. <https://view.taiqa.com/kiinteistolehti/taloyhtion-hyva-hallintotapa-suositus#/page=1>
- Suomen Tilintarkastajat ry. (2021). Maine- ja tunnettuuskysely. Pdf-dokumentti. Viitattu 8.10.2022. <https://tilintarkastajat.fi/wp-content/uploads/2021/09/tilintarkastusala-ja-suomen-tilintarkastajat-ry-main-ja-tunnettuuskysely-2021.pdf>
- Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositus. (n.d.). Isännöintiliitto ry. Verkkosivu. Viitattu 5.10.2022. <https://www.isannointiliitto.fi/isannointiliitto-vaikuttaa/taloyhtiovaikutaminen/taloyhtion-hyva-hallintotapa/>
- Tilintarkastajaa koskeva lainsäädäntö. (n.d.). Suomen Tilintarkastajat ry. Verkkosivu. Viitattu 5.10.2022. <https://tilintarkastajat.fi/tilintarkastus/tilintarkastaja/tilintarkastuslainsaadanto/>
- Tilintarkastajana. (n.d.). Suomen Tilintarkastajat ry. Verkkosivu. Viitattu 5.10.2022. <https://tilintarkastajat.fi/tilintarkastus/tilintarkastaja/>
- Tilintarkastuslaki 18.9.2015/1141*. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151141>

- Tilintarkastusprosessi. (n.d.). Suomen Tilintarkastajat ry. Verkkosivu. Viitattu 15.10.2022. <https://tilintarkastajat.fi/tilintarkastus/yhteisojen-tilintarkastus/tilintarkastusprosessi/>
- Tomperi, S. (2018). *Tilintarkastus: normeista käytäntöön* (4. painos). Keuruu: Edita.
- Tricker, R. (1982). Corporate Accountability and the Role of the Audit Function. Teoksessa Hopwood, A., Bromwich, M. & Shaw, J. (toim.) *Auditing Research: Issues and Opportunities*. Lontoo: Pitman Books.
- Tuomi, J. & Sarajarvi, A. (2018). *Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi* (Uud. laitos. vuoden 2002 painoksesta). Helsinki: Tammi. E-kirja. Vaatii käyttöoikeuden. <https://www.ellibslibrary.com/book/9789520400118>
- Valkama, J. (2022). Yhtiökokoukseen etäyhteyksin. *Isännöinti-lehti* 4, 2022. Verkkoartikkeli. Viitattu 6.10.2022. <https://www.isannointiliitto.fi/isannointilehti/yhtiokokoukseen-etayhteyksin/>
- Yhteisöjen ja säätiöiden tilintarkastus. (n.d.). Suomen Tilintarkastajat ry. Verkkosivu. Viitattu 5.10.2022. <https://tilintarkastajat.fi/tilintarkastus/yhteisojen-tilintarkastus/>
- Zhang, P. (2007). The Impact of the Public's Expectations of Auditors on Audit Quality and Auditing Standards Compliance. *Contemporary Accounting Research*, 24(2), 631–654. doi: 10.1506/T776-2658-Q417-1110

LIITTEET

LIITE 1: Teemahaastattelurunko

1. Taustakysymykset

- Mikä on tittelinne tai asemanne taloyhtiössänne?
- Millainen koulutus teillä on?
- Kertoisitteko työhistoriastanne?
- Kuinka monen asunto-osakeyhtiön hallituksessa olette toimineet a) vuosien mittaan b) tällä hetkellä?
- Miten monen vuoden (tai kuukauden) ajan olette toimineet asunto-osakeyhtiön hallituksessa?
- Miten suuri osa ajastanne kuluu asunto-osakeyhtiön hallitusjäsenen tehtävissä?
- Toimitteko asunto-osakeyhtiön hallituksessa asukkaan ja/tai sijoittajan roolissa?
- Kertoisitko lyhyesti asunto-osakeyhtiöstänne (esim. rakennusvuosi, huoneistojen lukumäärä)?
- Miten kuvailisitte perehtyneisyyttänne tilintarkastukseen?
- Miten kuvailisitte taloyhtiönne sisäistä asiantuntemusta arvioida tilintarkastajanne suoriutumista?

2. Tilintarkastuksen tarkoitus ja tehtävä

- Määrittele vapaasti omin sanoin tilintarkastus-käsite.
- Mikä on mielestänne tilintarkastuksen tärkein tavoite / tehtävä?
 - o Millaisia muita tavoitteita tilintarkastuksella mahdollisesti mielestänne on?
- Milloin taloyhtiö on velvollinen valitsemaan tilintarkastajan?
- Keitä varten taloyhtiönne tilintarkastus suoritetaan?
- Mihin asioihin tilintarkastajanne perehtyy tarkastustyössään?
- Mitkä ovat mielestänne tilintarkastajanne tärkeimpiä ominaisuuksia?
- Miten kuvailisitte taloyhtiössänne vallitsevia odotuksia tilintarkastajan työskentelyä kohtaan?

3. Tilintarkastajan suoriutuminen olemassa olevista vastuistaan

- Miten kuvailisitte tilintarkastusalan mainetta Suomessa?
- Miten kuvailisitte taloyhtiönne mahdollisuuksia saada tietoa tilintarkastajan työskentelystä?
- Miten arvioisitte tilintarkastajanne yleistä suoriutumista taloyhtiönne tilintarkastuksesta?
- Onko olemassa alueita, joilla arvioisitte tilintarkastajanne suoriutuneen hyvin?
- Onko taloyhtiönne tilintarkastuksessa ollut tilanteita, joissa tilintarkastajanne suoriutuminen ei ole vastannut odotuksianne?
- Miten kuvailisitte tilintarkastajanne kykyä havaita ja raportoida väärinkäytöksiä tilintarkastuksessa?
- Miten kuvailisitte tilintarkastajanne kykyä havaita ja raportoida asioista, joilla voi olla vaikutusta taloyhtiön tulevaisuuden toimintakykyyn?
- Miten kuvailisitte tilintarkastajanne kykyä tarkastaa, onko isännöitsijä toiminut lainsäädännön ja yhtiöjärjestyksen edellyttämällä tavalla?

- Miten kuvailisitte tilintarkastajanne kykyä tarkastaa, onko hallitus toiminut lainsäädännön ja yhtiöjärjestyksen edellyttämällä tavalla?
- Miten tilintarkastajanne tulisi mielestänne toimia, jos hän on epävarma jostakin tarkastustyöhön liittyvästä seikasta?

4. Tilintarkastuksen muuttamis- tai kehittämistoiveet

- Koetteko, että tilintarkastajaltanne vaaditaan sopivasti suhteessa hänen kykyihinsä ja muihin edellytyksiin?
- Miten mahdollisesti kehittäisitte tai muuttaisitte taloyhtiönne tilintarkastusta tai tilintarkastusta yleisesti Suomessa?
 - o Lisäisittekö tilintarkastajalle joitakin velvollisuuksia?
 - o Poistaisitteko tilintarkastajalta joitakin velvollisuuksia?
- Miten taloyhtiössänne suhtaudutaan tilintarkastuksen aiheuttamiin kustannuksiin?

5. Muuta

Mahdollisuus täydentää aiempia vastauksia tai kertoa vapaasti jotakin.