

7

Hallinnon tarkastus asunto- osakeyhtiössä – laadullinen tutkimus

Lili-Anne Kihn, Eeva-Mari Ihantola, Jaakko Rönkkö ja Mari Filatov

Tämän tutkimuksen tarkoituksena oli lisätä tietoa asunto-osakeyhtiöiden hallinnon tarkastuksesta tilintarkastajien näkökulmasta. Tutkimuksessa pyrittiin vastaamaan seuraaviin tutkimuskysymyksiin: Miten tilintarkastajat käytännössä kokevat hallinnon tarkastuksen 1) tarkoituksen, 2) merkityksen ja 3) sisällön asunto-osakeyhtiöissä? Empiirinen tutkimus pohjautui yhdeksältä kokeneelta tilintarkastajalta kerättyyn laadulliseen haastatteluaineistoon. Tutkimus havainnollistaa ja selkeyttää hallinnon tarkastuksen roolia ja sisältöä aiemmin empiirisesti tutkimattomassa kontekstissa. Empiiriset tulokset valottavat hyvän tilintarkastustavan perustana olevaa ammatti-osaamista ja hyväksi todettuja käytäntöjä hallinnon tarkastuksen osalta.

Avainsanat: asunto-osakeyhtiö, empiirinen tutkimus, hallinnon tarkastus, huomautusvelvollisuus, tilintarkastaja

Johdanto

Tämä empiirinen tutkimus käsittelee hallinnon tarkastusta asunto-osakeyhtiöissä. Tilintarkastuslain (18.9.2015/1141, TTL) 3:1:n mukaan hallinnon tarkastus on yksi tilintarkastuksen kohteista yhteisön tai säätiön tilikauden kirjanpidon ja tilinpäätöksen lisäksi. Hallinnon tarkastuksen avulla tilintarkastaja selvittää, onko yhteisön johto toiminut lainsäädännön ja yhtiöjärjestyksen edellyttämällä tavalla.

Hallinnon tarkastusta on tärkeä tutkia empiirisesti, koska ainoastaan Ruotsissa ja Suomessa tilintarkastuksen kohteisiin kuuluvasta hallinnon tarkastuksesta (Ruohonen 2017, 41) on toistaiseksi vain vähäistä empiiristä evidenssiä. Ruotsissa hallinnon tarkastusta on sivuttu Burrowesin ja Pearssonin (2000) johdon toimien tarkastamista käsittelevässä kyselytutkimuksessa ja Suomessa Virtasen (2002), Kososen (2005) ja Torpon (2012) laskentatoimen väitöskirjoissa. Yleisemmin aihealueen tutkimus on ollut oikeustieteellistä ja kohdistunut osakeyhtiöihin (ks. esim. Vahtera 2019; Ruohonen 2020).

Hallinnon tarkastusta on tärkeä tutkia myös asunto-osakeyhtiöissä, koska asunto-osakeyhtiö on merkittävä yhtiömuoto Suomessa ja koska se erityisenä osakeyhtiötyyppinä (Vahtera 2019, 61) poikkeaa muista osakeyhtiöstä monin eri tavoin. Kaupparekisteriin rekisteröityneitä asunto-osakeyhtiöitä oli tammikuussa 2022 yhteensä 90521 (Patentti- ja rekisterihallitus 2022). Osakeyhtiöistä poiketen asunto-osakeyhtiöiden tavoitteena ei ole voiton tavoittelu vaan osakkeenomistajien asumistarpeen tyydyttäminen. Osakkaat ovat tyypillisesti velvollisia maksamaan yhtiöjärjestyksen mukaan määräytyviä vastikemaksuja ja tekemään muutostyöilmoituksia. (Furuhjelm ym. 2019a, 44–45; Sillanpää & Vahtera 2011, 16). Isännöitsijällä on usein osaamis- ja informaatioetumatkaa, ja vastuullisissa johtotehtävissä on tyypillisesti maallikkojäseniä, joilla ei ole erityisasiantuntemusta hallitustyöskentelystä (HE 24/2009; Vahtera 2017, 139–140). Vaikka yhtiöjärjestyksen pakottavat määräykset ovat asunto-osakeyhtiöissä muita osakeyhtiöitä laajemmat (asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599 (AOYL) 7:1 §; osakeyhtiölaki 21.7.2006/624 (OYL) 2:3 §; Vahtera 2019, 61), asunto-osakeyhtiöiden hallintoa ei muutoin koske yhtä tiukka valvonta ja sääntely kuin esimerkiksi suurissa pörssiyrityksissä. Näistä syistä johtuen tilintarkastuksen merkitys korostuu asunto-osakeyhtiöiden ulkoisessa valvonnassa (Työ- ja elinkeinoministeriö 2018, 70–73; Filatov 2021, 76). Ajankohtaiseksi asunto-osakeyhtiöiden hallinnon tarkastuksen tutkimuksen tarpeen tekevät useat viime vuosina paljastuneet isännöitsijöiden tekemät kavallukset (esim. MTV uutiset 12.10.2020; Yle Uutiset 21.2.2022) sekä taloyhtiöissä merkittäviä päätöksiä edellyttävät ajankohtaiset ilmiöt, kuten esimerkiksi energiakriisi ja vanhenevien rakennusten saneeraustarpeet.

Tämän tutkimuksen tarkoituksena on lisätä tietoa asunto-osakeyhtiöiden hallinnon tarkastuksesta tilintarkastajien näkökulmasta. Tutkimuksessa pyritään vastaa-

maan seuraaviin tutkimuskysymyksiin: *Miten tilintarkastajat käytännössä kokevat hallinnon tarkastuksen 1) tarkoituksen, 2) merkityksen ja 3) sisällön asunto-osakeyhtiöissä?* Tutkittavasta aiheesta pyritään siten muodostamaan mahdollisimman kokonaisvaltainen kuva.

Tutkittavaa ilmiötä taustoitetaan asunto-osakeyhtiölain, tilintarkastuslain ja valittujen kansainvälisten tilintarkastusstandardien (ISA-standardien) pohjalta. Lisäksi ilmiötä taustoitetaan agenttiteoreettisella lähestymistavalla, mikä on keskeinen lähestymistapa tilintarkastustutkimuksessa (Ittonen 2010, 11; Meklin 2009; Watts & Zimmerman 1983, 614–616). Kirjanpitolaki ja muu lainsäädäntö rajataan tämän tutkimuksen ulkopuolelle. Tutkimus rajataan koskemaan niitä asunto-osakeyhtiöitä, jotka ovat tilintarkastusvelvollisia joko lakisääteisesti, tai yhtiöjärjestyksen tai yhtiökokouksen päätöksen pohjalta.

Empiirinen tutkimus pohjautuu yhdeksältä kokeneelta tilintarkastajalta kerättyyn laadulliseen haastatteluaineistoon. Vaikka aiempi tilintarkastukseen liittyvä empiirinen tutkimus on toteutettu etupäässä laboratoriotutkimuksella ja kyselyin kerättyjen aineistojen pohjalta kvantitatiivisesti (ks. Power & Gendron 2015; Kihn & Näsi 2011; Alitalo ym. 2021), myös laadulliselle syvälliselle ymmärtämiseen tähtäävälle empiiriselle tutkimukselle on tarvetta (Power & Gendron 2015, 148).

Lainsäädännöllinen ja teoreettinen viitekehys

Asunto-osakeyhtiön hallinto

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi (AOYL 1:2). Asunto-osakeyhtiön toimielimet ovat yhtiökokous, hallitus, isännöitsijä ja tilintarkastajat (AOYL).

Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa *yhtiökokouksessa* (ellei päätösvaltaa laissa tai yhtiöjärjestyksessä ole uskottu yhtiön hallitukselle) (AOYL 6:1). Yhtiökokous päättää asunto-osakeyhtiön keskeisistä asioista, kuten talousarviosta, yhtiövastikkeen määrästä sekä vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle. Yhtiökokous myös valitsee hallituksen jäsenet sekä tilintarkastajan (AOYL 6:3). *Hallituksen* yleisinä tehtävinä ovat yhtiön hallinnon, kiinteistön ja rakennuksen pidon sekä muun toiminnan asianmukainen järjestäminen. Lisäksi hallitus vastaa siitä, että yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on järjestetty asianmu-

kaisesti. (AOYL 7:2.1.) Toisin kuin liiketoimintaa harjoittavissa yhtiöissä (Furuhjelm ym. 2019b, 31; Sillanpää & Vahtera 2011, 206), asunto-osakeyhtiön hallitus tarvitsee yhtiökokouksen päätöksen toimiin, jotka ovat yhtiön koko ja toiminta huomioon ottaen laajakantoisia tai epätavallisia, tai vaikuttavat olennaisesti osakkaiden hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuteen tai muihin osakehuoneiston käyttämisestä aiheutuviin kustannuksiin (AOYL 7:2).

Isännöitsijä voidaan valita, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään tai yhtiökokous niin päättää (AOYL7:1). Isännöitsijäksi voidaan valita joko luonnollinen henkilö tai rekisteröity yhteisö. Jos isännöitsijäksi valitaan rekisteröity yhteisö, sen on ilmoitettava yhtiölle, kenellä on päävastuu isännöinnistä. (AOYL 7:20–21.) Isännöitsijän yleisenä tehtävänä on huolehtia kiinteistön ja rakennusten pidosta ja hoitaa yhtiön muuta päivittäistä hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Isännöitsijä vastaa siitä, että yhtiön kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty (AOYL 7:17). Hallituksen ja isännöitsijän tulee noudattaa päätöksenteossaan aina *osakkaiden yhdenvertaisuuden periaatetta* (AOYL 1:10) sekä *huolellisuusperiaatetta* (AOYL 1:11).

Tilintarkastaja valitaan yhtiökokouksen päätöksellä valvomaan johdon toiminnan lainmukaisuutta. Asunto-osakeyhtiössä johdolla tarkoitetaan nimenomaisesti hallitusta ja isännöitsijää (AOYL 7:1). Tilintarkastaja on valittava, 1) jos yhtiön rakennuksessa tai rakennuksissa on vähintään 30 osakkeenomistajien hallinnassa olevaa huoneistoa; 2) jos osakkeenomistajat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista, sitä vaativat (AOYL 9:5); tai 3) jos yhtiöjärjestyksessä, yhtiösopimuksessa tai säännöissä määrätään tilintarkastuksen toimittamisesta (TTL 2:2). AOYL 1:10:n mukaan kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Yhtiökokous, hallitus tai isännöitsijä ei saa tehdä päätöstä tai ryhtyä muuhun toimenpiteeseen, joka on omiaan tuottamaan osakkeenomistajalle tai muulle epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella.

Hallinnon tarkastuksen tarkoitus

Hallinnon tarkastus on *laillisuustarkastusta* kuten muukin tilintarkastus (Kosonen 2005, 245; Ruohonen 2020, 303).¹ Hallinnon tarkastusta säännellään pääosin

¹ Laillisuustarkastuksen ohella tilintarkastusta ja hallinnon tarkastusta ohjaavia yleisiä periaatteita ovat *olennaisuuden periaate* ja *kohtuullisen varmuuden periaate* (Horsmanheimo & Steiner 2017, 254), *ammattieettiset periaatteet* (TTL 4:1) sekä *hyvä tilintarkastustapa* (TTL 4:3). ISA 240-standardin mukaan tilintarkastajan velvollisuutena on hankkia *kohtuullinen varmuus* siitä, ettei tilinpäätöksessä kokonaisuutena ole väärinkäytöksestä tai virheestä – kuten vilpillisestä taloudellisesta raportoinnista tai varojen väärinkäytöstä – johtuvaa olennaista virheellisyttä (IFAC 2018, 421). Tilintarkastajan on noudatettava ammattieettisiä periaatteita ja suoritettava tilintarkas-

tilintarkastuslaissa, jossa hallinnon tarkastuksen tarkoitus kytketään vahvasti lailisuustarkastukseen, tilintarkastuskertomuksen sisältöön sekä tilintarkastajan huomautusvelvollisuuteen (Horsmanheimo & Steiner 2017, 254–255). Tilintarkastajan on huomautettava tilintarkastuskertomuksessa, jos vastuuvollinen henkilö on 1) syylistynyt 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 (TTL 3:5.5). Tilintarkastajan tulee ottaa kantaa ainoastaan yhteisön toimivan johdon lainmukaisuuteen eikä puuttua yhtiötä koskeviin tarkoituksenmukaisuuskysymyksiin (Ruuhonen 2020, 303). Hallinnon tarkastus ei esimerkiksi ota kantaa siihen, miten kannattavasti ja järkevästi yhteisön johto on toiminut taloudellisesti (Horsmanheimo & Steiner 2017, 254). Johdon tuki edellytetään noudattavan päätöksenteossaan osakkaiden yhdenvertaisuusperiaatetta (AOYL 7:17) ja huolellisuusperiaatetta (AOYL 1:10).

Hallinnon tarkastuksen merkitys – agenttiteoreettinen lähestymistapa

Tilintarkastuksen ja siihen Suomessa sisältyvän hallinnon tarkastuksen merkitystä selitetään usein agenttiteorian avulla (Cohen, Krishnamoorthy & Wright 2002; Meklin 2009; Ruuhonen 2020, 49–51; Sikka, Filling & Liew 2009). Alkujaan Jensenin ja Mecklingin (1976) kehittämä agenttiteoria soveltuu tilanteeseen, jossa yhtiön omistus ja johto ovat eriytyneet. Agenttiteoria perustuu ajatukseen agenttisuhteesta, joka syntyy, kun päämies (osakkeenomistaja) antaa omistamansa resurssin agentin (johdon eli tässä hallituksen ja isännöitsijän) käyttöön ja antaa agentille tehtäväksi hoitaa ja käyttää varoja päämiehen tavoitteen mukaan. Päämiehen ja agentin oletetaan olevan rationaalisia toimijoita, jotka maksimoivat kumpikin omaa etuaan. Tämän seurauksena päämies ei voi olla varma siitä, toteuttaako agentti sille annetut tehtävät päämiehen edun ja tavoitteen mukaan. (Jensen & Meckling 1976.) Yksi ratkaisu päämiehen ja agentin välillä vallitsevaan informaation epäsymmetriaan on, että päämies hankkii tilintarkastajan varmentamaan, että agentin antama informaatio yrityksen taloudellisesta tilanteesta on oikeaa ja riittävää (Sikka ym. 2009, 137). Perinteisten päämies-agenttikonfliktien ohella yhtiöissä saatetaan tunnistaa osakkeenomistajien keskinäisiä ristiriitoja tavoitteiden ja käytettävissä olevan informaation suhteen. Tutkimuskirjallisuudessa päämiesten välillä vallitsevia ristiriitoja kutsutaan

tuslaissa tarkoitetut tehtävät ammattitaitoisesti, rehellisesti, objektiivisesti ja ammatillinen kriittisyys säilyttäen sekä huolellisesti yleinen etu huomioon ottaen (TTL 4:1). Lisäksi tilintarkastaja on veloitettu noudattamaan hyvää tilintarkastustapaa (TTL 4:3), jonka sisältöön vaikuttavat lait ja asetukset, kansainväliset tilintarkastusalan standardit, ammattieettiset periaatteet ja IESBA:n eettiset säännöt, viranomaisten päätökset ja tuomioistuinten ratkaisut, tilintarkastusalan keskeisten järjestöjen ohjeet ja suositukset (Suomen Tilintarkastajat ry. 2021) sekä huolellisten ammattihenkilöiden yleisesti noudattama tilintarkastuskäytäntö (Suomen Tilintarkastajat ry 2019).

päämies-päämies-konflikteiksi, joiden lieventämiseksi tilintarkastus voi niin ikään toimia ratkaisuna (Carey ym. 2000).

Hallinnon tarkastuksen sisältö vaiheittain

Hallinnon tarkastuksen sisältöä ei edellä mainittua tarkemmin määritellä säännösten tasolla (Blümme 2008, 58; Ruohonen 2020, 35; Torpo 2012, 96). Aiemmassa kirjallisuudessa tilintarkastuksen (mukaan lukien hallinnon tarkastuksen) sisältöä on kuitenkin pyritty hahmottamaan tarkemmin kuvaamalla sitä eri suoritusvaiheisiin jakautuvana prosessina. Tässä tutkimuksessa hallinnon tarkastuksen sisältö jaetaan suunnitteluun, toteutukseen ja raportointiin (Ruohonen 2020, 304).

Hallinnon tarkastuksen *suunnittelun* yhteydessä tilintarkastajan tulisi tunnistaa yhtiötä koskevat keskeiset riskit ja relevantit säädökset (AOYL, TTL ja KPL) sekä tapauskohtaisesti mahdolliset muut säännökset, joita yhtiön johdon tulee toiminnassaan noudattaa. Lisäksi tilintarkastajan tulee tunnistaa keskeiset yhtiön hallintoon kohdistuvat riskit (kuten vaaralliset työyhdistelmät), jotka vaikuttavat siihen, mihin tilintarkastaja kohdistaa tarkastustoimenpiteitä yhtiön hallinnon tarkastusta toteuttaessaan. (Ruohonen 2020, 304.)

Hallinnon tarkastuksen toteutus sisältää ne tarkastustoimenpiteet, joita tilintarkastaja suorittaa arvioidessaan johdon ja yhtiökokouksen päätöksenteon lainmukaisuutta ja tuleeko hänen antaa tilintarkastuskertomuksessa huomautus (TTL 3:5.5). Keskeisiä hallinnon tarkastuksen kohteita ovat *yhtiökokouksen ja hallituksen kokousten päätökset, pöytäkirjojen muotoseikat ja päätösten täytäntöönpano* (Etelämaa 2002; Koski & af Schultén 2000; Riistama 2000; Ruohonen 2020; Tomperi 2018). Myös *yhtiöjärjestyksen noudattamisen tarkastaminen* liittyy ennen kaikkea hallinnon tarkastamiseen (Vahtera 2019, 58–74). Tilintarkastajan pitää myös pyrkiä tunnistamaan, liittyykö *tärkeimpiin sopimuksiin* erityisiä riskejä tai mahdollisia lainvastaisuuksia (Ruohonen 2020, 173). *Kaupparekisterimerkintöjen oikeellisuuden* tarkastamisella on olennainen merkitys, sillä niitä hyödyntävät päätöksenteossaan esimerkiksi velkojat ja tulevat osakkeenomistajat (Ruohonen 2020, 258). Hallinnon tarkastuksen kohteena on myös *osakasluettelo*, jonka ylläpito on hallituksen vastuulla (Ruohonen 2020, 151). Hallinnon keskeinen tehtävä on yhtiön omaisuuden huolellinen hoito, joten asunto-osakeyhtiön *vakuutukset* kuuluvat myös hallinnon tarkastuksen kohteisiin (Riistama 2000, 164; Tomperi 2018, 131). Muina hallinnon tarkastuksen kohteina on mainittu *sisäinen valvontajärjestelmä* (Torpo 2012), *veroasioiden hoito* (Riistama 1999, 248) ja *vaaralliset työyhdistelmät* (Riistama 2000, 151).

Edellä mainittuja kohteita on syytä tarkastaa myös asunto-osakeyhtiön hallinnon tarkastuksessa. Erityisesti tulee tutustua tehtyjen päätösten noudattamiseen ja täytäntöönpanoon (Sillanpää & Vahtera 2011, 181). Oleellista on valvoa sekä johdon

huolellisuusvelvoitteen että osakkeenomistajien yhdenvertaisuuden toteutumista. Yhdenvertaisuusperiaate korostuu asunto-osakeyhtiöissä, joissa osakkeenomistajilla on velvollisuus suorittaa vastikemaksuja yhtiölle (Matilainen 2012, 72). Tomperi (2018, 130) nostaa yhtiöjärjestyksestä tarkastettaviksi seikoiksi erityisesti yhtiövastikkeen määräytymisperusteiden ja lainaosuuksien maksamista koskevien määräysten noudattamisen. Sillanpään ja Vahteran (2011, 181) mukaan hallinnon tarkastukseen kuuluu myös osakeluettelon pidon lainmukaisuuden ja AOYL:n edellyttämien kunnossapito- ja muutostyöilmoitusten säilytyksen asianmukaisuuden tarkastaminen.

Kolmannessa vaiheessa tilintarkastus huipentuu tilintarkastajan raportointiin. Tilintarkastaja raportoi tilintarkastuskertomuksessa tarkastuksen tuloksista. Tilintarkastajan on tehtävä suoritetusta tilintarkastuksesta tilinpäätökseen merkintä, jossa viitataan tilintarkastuskertomukseen (TTL 3:4). Tilintarkastajan on *huomautettava tilintarkastuskertomuksessa*, jos tarkastuskohteen johto on syyllistynyt tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus tarkastuskohdetta kohtaan, tai jos johto on rikkonut tarkastuskohdetta koskevaa lakia taikka sen yhtiöjärjestyksiä, yhtiösopimusta tai sääntöjä (TTL 3:5). Muita mahdollisia raportoinnin muotoja ovat tilintarkastuspöytäkirja (TTL 3:7), tilintarkastusmuistio ja suullinen raportointi.

Menetelmät ja empiirinen aineisto

Tutkimusstrategia ja haastateltavien valinta

Tämän tutkimuksen tavoitteena on lisätä tietoa hallinnon tarkastuksen käytännöstä tilintarkastajan näkökulmasta asunto-osakeyhtiöiden kontekstissa. Koska kyseessä on vähän kartoitettu ilmiö, josta olemassa olevaa ymmärrystä halutaan syventää, tutkimus toteutettiin laadullisena tutkimuksena. Aineiston keruumetodina käytettiin puolistrukturoituja teemahaastatteluita (teemoista asunto-osakeyhtiön hallinnon tarkastuksen tarkoitus, merkitys ja sisältö). Tutkija pystyi tällöin joustavasti ohjaamaan tiedonhankintaa haastattelutilanteessa ja haastateltavilla oli vapaus tuoda esille omia kokemuksiaan ja mielipiteitään laajastikin (Hirsjärvi & Hurme 2008).

Haastateltavien valinnassa käytettiin harkinnanvaraista näytettä (Hirsjärvi & Hurme 2008, 58–59). Haastateltavien tuli täyttää kolme kriteeriä: 1) auktorisoitu HT- tai KHT-tutkinnon suorittanut kokenut tilintarkastaja, 2) riittävä kokemus asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksesta ja 3) edustaa pientä, keskisuurta tai suurta tilintarkastusyhteisöä, jotta tutkimustulokset pohjautuvat erilaisten tilintarkastusyhteisö-

jen toimintatapoihin. Haastatellut yhdeksän auktorisoitua tilintarkastajaa koodattiin lyhenteillä H1–H9 anonyymiteetin turvaamiseksi (Liite 1).

Aineiston käsittely ja analysointi

Tutkimushaastattelut tallennettiin haastateltavien suostumuksella, jolloin haastattelijoiden oli mahdollista keskittyä haastateltavan aktiiviseen kuunteluun ja jatkokysymysten esittämiseen. Aineisto litteroitiin² pian haastattelun jälkeen sanatarkasti joitakin täytesanoja ja toistoja lukuun ottamatta. Aineiston analyysissa käytettiin laadullista sisällönanalyysiä (Tuomi & Sarajärvi 2018), joka toteutettiin osin tietokoneavusteisesti ATLAS.ti-ohjelmaa apuna käyttäen, osin manuaalisesti. Aineistosta poimitut tutkimuksen tavoitteiden kannalta relevantit sitaatit ryhmiteltiin teoreettisen viitekehyksen pohjalta kolmeen luokkaan eli käsityksiin hallinnon tarkastuksen 1) tarkoituksesta, 2) merkityksestä ja 3) sisällöstä, joka jaettiin edelleen tarkastuksen suunnitteluun, toteutukseen ja raportointiin.

Tutkimuksen luotettavuus

Tutkimuksen validiteettia pyrittiin parantamaan selkeästi määritellyillä käsitteillä, huolellisesti muodostetulla teoreettisella viitekehyksellä, kriteerit täyttävillä haastateltavilla, tarkoitukseen sopivilla tutkimusmenetelmillä, aineiston mahdollisimman tasapuolisella analyysillä, ja huolellisesti tehdyillä päätelmillä, jotka on avoimesti selitetty tutkimusraportissa. Tutkimuksen empiiristen tulosten yhteydessä on esitetty suoria ja epäsuoria lainauksia tutkimushaastatteluista, jotta lukijalla on mahdollisuus arvioida tutkijoiden esittämien johtopäätösten loogisuutta ja uskottavuutta. (Kihn & Ihantola 2008, 87–90). Reliabiliteetti pyrittiin varmistamaan kuvaamalla tutkimushaastatteluiden toteutusta, aineiston käsittelyä ja analysointia sekä tutkimustulosten rajoitteita mahdollisimman tarkasti (ks. Kihn & Ihantola 2008, 90–91). Tallennetun haastatteluaineiston litterointi tehtiin huolellisesti ja tarkasti, jotta aineistoon ei muodostuisi virheitä ennen varsinaisen analyysin huolellista toteuttamista.

² Yksi kirjoittajista litteroi ensimmäiset haastattelut. Tutkimusapulainen litteroi loput haastattelut.

Tulokset

Hallinnon tarkastuksen tarkoitus ja merkitys

Kaikkien haastateltavien mukaan hallinnon tarkastuksen tarkoituksena on ensinnäkin johdon toiminnan lainmukaisuuden valvonta ja toiseksi neuvonta laillisuuskysymyksissä. Tällöin ei haastateltavien mukaan oteta kantaa yhtiötä koskeviin tarkastuksen mukaisuuskysymyksiin vaan ainoastaan johdon toiminnan lainmukaisuuteen. Jos ja kun tilintarkastaja saa tietää merkittävistä yhtiössä tapahtuvista päätöksistä jo etukäteen, hän voi neuvoa päätöksenteon yksityiskohdissa jo ennen kuin päätös tehdään (H1). Hg korosti, että vaikka asiakkaita ohjeistetaan lain ja hyvän tavan mukaisista menettelyistä, on hyvin tarkasti pidettävä huolta siitä, ”*että ne päätökset kuitenkin tehdään sitten siellä yhtiön puolella, että se [ohjeistus] on enemmän tämmöistä esimerkinomaista kertomista, että kuinka asiat voitaisiin tehdä.*” Isännöitsijän valinta on asunto-osakeyhtiössä seikka, johon tilintarkastajan ei tule ottaa kantaa (H2).

Hallinnon tarkastuksen koettiin linkittyvän niin vahvasti muuhun tilintarkastukseen, että haastateltavien oli vaikea ajatella suorittavansa tilintarkastusta ilman hallinnon tarkastusta. Hallinnon tarkastuksen nähtiin myös aina olevan sidoksissa kirjanpidon ja tilinpäätöksen tarkastukseen, koska yhtiökokouspöytäkirjan mukaisien päätösten (koskien esimerkiksi vastikkeita, rahastointeja ja isoja urakoita) pitäisi näkyä kirjanpidossa ja tilinpäätöksessä asianmukaisesti. Esimerkiksi H2 totesi, että ”*pöytäkirjojen lukemista ja kirjanpidon tarkastusta tehdään samaan aikaan ja katsotaan, että päätösten mukaiset asiat näkyvät kirjanpidossa ja toisinpäin, että kaikista asioista on päätökset.*”

Kaikkien haastateltavien mukaan hallinnon tarkastuksen rooli on erittäin merkittävä. Asunto-osakeyhtiön tarkastuksessa hallinnon tarkastuksen merkityksen koettiin korostuvan moniin muihin yhtiömuotoihin verrattuna. Erityisen merkittävänä hallinnon tarkastusta pidettiin osakkeenomistajien aseman turvaamisen kannalta, koska asunto-osake on yksityishenkilön tärkeä ja usein ainoa varallisuuskohde. Myös isännöitsijän ja lainanantajien mainittiin hyötyvän hallinnon tarkastuksesta samoin kuin tulevien asunnonostajien ja sopimuskuppaneiden. Verottajan ei puolestaan koettu olevan kiinnostunut asunto-osakeyhtiöiden taloudenpidosta, sillä lähtökohteisesti asunto-osakeyhtiöt eivät maksa yhteisöveroja. H2 kuitenkin nosti esille, että laiminlyötyessä asunto-osakeyhtiön hallintoa jättämällä velvoitteita hoitamatta tai toimimalla vastoin lakia, voisivat tilintarkastajan tekemät havainnot kiinnittää myös verottajan huomiota.

Tilintarkastajan suorittamaa hallinnon tarkastusta pidettiin merkittävänä myös, koska asunto-osakeyhtiössä hallitukselta saattaa usein puuttua talouden ja juridiikan

osaamista. Yhtiökokouksessa äänivaltaansa käyttävillä osakkeenomistajilla edellä mainittu osaaminen voi olla vielä heikompaa. Nämä seikat tuovat isännöitsijälle merkittävän aseman, josta syystä hänen toimintansa valvonta on tärkeää, kuten esimerkiksi H5 totesi:

... [hallinnon tarkastuksen] näen erittäin tarpeellisena johtuen siitä lähinnä, että taloyhtiöiden hallitukset koostuvat yleensä pelkästään maallikoista, joilla ei ole lakien tuntemusta, ei myöskään taloushallinnon tuntemusta, ja ei niitä isännöitsijöitä oikein muut sitten valvo. (H5)

Hallinnon tarkastuksen sisältö

Edellä muodostetussa hallinnon tarkastuksen sisällöllisessä viitekehyksessä hallinnon tarkastus jäseneltiin tilintarkastusprosessin mukaan suunnitteluun, toteutukseen ja raportointiin. Seuraavaksi kuvataan, mitä haastatellut kokevat sisältyvän kuhunkin vaiheeseen.

Suunnittelu ja riskien arviointi

Hallinnon tarkastusta suunnitellessaan tilintarkastajan tulee tunnistaa sekä edellä mainitut yhtiötä koskevat keskeiset säädökset että olennaiset riskit, jotta tilintarkastaja voi tarkastuksen edetessä arvioida yhtiön hallinnon hoidon lainmukaisuutta. Haastateltavilta kysyttiin, millaisia riskejä asunto-osakeyhtiössä on tunnistettavissa ja millaisiin seikkoihin tilintarkastajan tulisi hallinnon tarkastuksessa erityisesti kiinnittää huomiota. Esiin tuodut riskit voidaan ryhmitellä kolmeen ryhmään: 1) isännöitsijään 2) päätöksentekoon ja toimeenpanoon sekä 3) osakkeenomistajiin liittyviin riskeihin.

Isännöitsijään liittyvät riskit

Merkittävänä riskinä pidettiin *vaarallisia työyhdistelmiä*, jotka ovat keskeinen riski kaikissa osakeyhtiöissä. Suuremmissa yhtiöissä talouden eri toiminnot, kuten kirjanpito, maksatus ja laskutus ovat tyypillisesti eriytetty toisistaan, jotta vaarallisia työyhdistelmiä ei pääsisi muodostumaan. Asunto-osakeyhtiön kontekstissa vaaralliset työyhdistelmät linkittyvät H1:n ja H2:n mukaan vahvasti juuri isännöitsijän toimintaan, kun isännöitsijä hoitaa kirjanpidon, maksatukset ja laskut, eikä kukaan muu valvo hänen toimintaansa. Tilanne lisää luonnollisesti virheellisyyden riskiä, kun yksi ja sama taho ilman valvontaa hoitaa yhtiön taloutta eikä kaikkia pieniä tapahtumia välttämättä viedä hallituksen hyväksyttäviksi. Lisäksi väärinkäytösten mahdollisuus

kasvaa, ellei sisäistä valvontaa ole järjestetty asianmukaisesti. H1 toteaaakin, että tämä isännöitsijään liittyvä riski vaatii korostetumpia tarkastustoimenpiteitä.

Isännöitsijän toimintaa ylipäätään pidettiin merkittävänä riskinä, varsinkin jos isännöitsijä ei ole *ammattitaitoinen* ja tilintarkastajalle entuudestaan tuttu. Haastateltava H5 kiteytti asian seuraavasti: ”*isännöinnin taso on se, mikä tätä tarkastustoimintaa määrittelee*”. Suurin osa haastateltavista kertoi luottavansa yleisesti ottaen enemmän suurissa ja tunnetuissa isännöintitoimistoissa työskenteleviin isännöitsijöihin. Yksin toimiviin, uusiin ja kokemattomiin isännöitsijöihin haastateltavat suhtautuivat huomattavasti varauksellisemmin ja kokivat näissä tilanteissa joutuvansa tekemään enemmän töitä ja olemaan erityisen tarkkana (H5). Isännöitsijän *luotettavuuden* kerrottiin myös olevan yksi asiakasvalintaan keskeisesti vaikuttava seikka. H2 totesi olevan sellaisia isännöitsijöitä, joiden hoitamia taloyhtiöitä ei ota enää tarkastukseen, koska ”*isännöitsijä ei vaan osaa hommaansa eikä ole ammattitaitoinen*”. Isännöitsijään liittyvää riskiä tasapainottavana tekijänä H5 mainitsi hallituksen jäsenten valvutuneisuuden lisääntymisen, minkä hän koki olevan seurausta median isännöintiä koskevasta uutisoinnista. Hänen mukaansa lisääntynyt kiinnostus isännöitsijän toimintaan edesauttaa taloyhtiön asianmukaista hoitamista ja väärinkäytösten esiintuloa.

Päätöksentekoon ja toimeenpanoon liittyvät riskit

Asunto-osakeyhtiön hallitukseen liittyvänä riskinä tuli esille *hallituksen jäsenten kokemattomuus* hallitustyöskentelystä ja puuttuva asunto-osakeyhtiöiden toimintaa ohjaavan lainsäädännön tuntemus, mikä haastateltujen mukaan näkyy puutteina päätöksenteossa ja pöytäkirjoissa. Yhtäältä isännöitsijän ammattitaidon todettiin usein korjaavan näitä puutteita (H6) mutta toisaalta epäsymmetrisen informaation koettiin tuovan isännöitsijälle myös mahdollisuuden väärinkäytöksiin (H3).

H1 nosti esiin riskin siitä, että *osakkaiden yhdenvertainen kohtelu ei toteudu*. Eriytyisenä riskinä mainittiin mahdolliset yhtiössä käynnissä olevat suuret *saneeraukset*, jolloin tehtyjen kilpailutusten ja päätösten oikeellisuuden sekä rahoitusvastikkeiden asianmukaisen perinnän tarkastuksen nähtiin korostuvan (H1, H8). Hallinnon tarkastuksen suunnitteluun vaikuttavana riskinä tuli esiin myös *yhtiöjärjestyksen erikoismääräykset*, esimerkiksi vastikeperusteisiin liittyen, joiden noudattamista pitää erityisesti tarkastaa. H9 totesikin, että ”*kun on riittävän monimutkainen yhtiöjärjestys, niin silloin riski on suurempi, että sitä ei myöskään osata kunnolla noudattaa*”.

Lisäksi riskinä nostettiin esiin erilaiset *erimielisyydet ja konfliktit*, joiden yhteydessä pitää tarkastaa, onko johto hoitanut tilanteita huolellisesti ja taloyhtiön edun mukaisesti (H8). H9 nosti esiin rakennusurakoihin liittyvät puutteet, virheet tai lisälaskutukset, joiden selvittelyn yhteydessä korostuvat päätöksenteon lainmukaisuus ja pöytäkirjojen tarkkuus. Hallinnon tarkastuksen kokonaistyömäärästä tällaiset riidat

saattavat H9:n mukaan käsittää jopa yli puolet, koska tilanteet ovat yleensä hyvin vaativia ja myös taloudelliselta vaikutukseltaan merkittäviä.

...jos taloyhtiössä jotain erimielisyyksiä tai riitoja on osakkeenomistajien tai urakoitsijoiden tai muiden tahojen kanssa, niin ne on semmoisia, joita pyritään havaitsemaan. Osataan kohdentaa tällaisiin riita-asioihin sitten myös tarkastustoimenpiteitä. Niissäkin palaa monesti tilanne siihen, että onko johto huolellisesti hoitanut taloyhtiön toimintaa ja erityisesti taloyhtiön edun mukaisesti riitatilanteita vienyt eteenpäin. (H8)

Osakkeenomistajiin liittyvät riskit

Asunto-osakeyhtiön kokoa joko pidettiin tai ei pidetty seikkana, joka vaikuttaisi hallinnon tarkastuksen suunnitteluun tai riskien arviointiin. *Osakkaiden välisiä riitoja* pidettiin kuitenkin riskinä, joka useimmin realisoituu nimenomaan pienemmissä taloyhtiöissä.

Mitä pienempi taloyhtiö, niin sitä useammin siellä on osakkaiden välisiä riitoja, jotka sitten hallinnon tarkastuksessa tulee tosi tärkeäksi, että mitä siellä on pöytäkirjattu. ... Ei ehkä ymmärretä, että kun omatoimi-isännöitsijän omassa kylpyhuoneessa tapahtuu vesivahinko, niin miten sitä toimitaan. Tämän tyyppiset asiat aiheuttaa ongelmia. Päätöksenteko ei ole aina tarpeeksi hyvin dokumentoitua, ei ole jääviysasioita. ... Mitä isommasta talosta on kysymys, sitä harvemmin ne [riidat] on osakkaiden välisiä. (H9)

Hallinnon tarkastuksen suunnitteluun vaikuttavaksi seikaksi nähtiin myös asukasosakkaiden ja sijoittajaosakkaiden väliset mahdolliset ristiriitatilanteet. Haastateltava H5 nosti esiin osaksluettelon ja hallituksen kokoonpanon vertailun merkityksen hallinnon tarkastuksen suunnittelussa. Hänen mukaansa uusissa asunto-osakeyhtiöissä sijoittajien osuus osakkeenomistajista on vähintään neljänneksen luokkaa, joten asukasosakkaiden aseman kannalta on tärkeää, että hallituksen toimintaa tarkastetaan tarkemmin, jos hallitus koostuu pelkästään sijoittajista.

... kyllä niitä hallituksen päätöksiä pitää lukea vähän sitäkin silmällä pitäen, että missä asemassa ne ei-sijoittajat siellä taloyhtiössä sitten on. Koska kyllähän se varsin yleistä on, että silloin, kun siellä on pelkästään sijoittajia, niin hallituksen toiminta tähtää pääsääntöisesti siihen, että kulut pidetään alhaalla. Säästetään, säästetään sitten kaikesta, että tuotot nousee. (H5)

Toisaalta H6 piti sijoittajien olemassaoloa hallinnon tarkastuksen riskejä vähentävänä seikkana. Ammattisijoittajilla on hänen mukaansa osaamista, joka vaikuttaa siten, että he ovat kiinnostuneita hakeutumaan hallitukseen, ottamaan asioista selvää ja osallistumaan päätöksentekoon eri lailla kuin asukasomistajat, jotka eivät välttämättä

edes halua osallistua yhtiökokouksiin. Ammattisijoittajien mukana oleminen näkyy H₆:n mukaan siten myös laadukkaampina pöytäkirjoina. Osa haastateltavista (H₈ ja H₉) koki kuitenkin asian niin, ettei omistajien rooli (asukas/sijoittaja) erityisemmin vaikuta hallinnon tarkastuksen sisältöön, kun kyse kuitenkin on laillisuusvalvonnansta eikä tarkoituksenmukaisuuskysymyksistä.

Kaikkien haastateltavien mukaan heidän edustamissaan tilintarkastusyhteisöissä tarkastus käytännössä suunnitellaan hyödyntäen työpaperipohjaa eli tarkastuksen ohjaamista ja dokumentointia varten luotua lomaketta.

Toteutus

Haastatteluissa nousi esiin sekä yleisiä osakeyhtiöiden että erityisiä asunto-osakeyhtiöiden hallinnon tarkastuksen kohteita. Kaikki haastatellut tilintarkastajat kokivat *hallintoelinten kokousten ja yhtiökokousten päätösten tarkastamisen* keskeiseksi osaksi hallinnon tarkastusta. Haastateltavat pitivät olennaisena tarkastaa pöytäkirjoista ensinnäkin päätösten lainmukaisuus ja toiseksi päätösten noudattaminen. Lisäksi olisi vielä varmistuttava kaikkia merkittäviä tilikauden aikaisia tapahtumia koskevien päätösten asianmukaisuudesta. Hallinnon tarkastuksessa tulisi haastateltavien mukaan tarkastaa pöytäkirjat sekä päätösten asiasisällön että pöytäkirjojen muoto-seikkojen osalta. Hallituksen tai yhtiökokouksen päätösvaltaisuuden ja pöytäkirjojen allekirjoitusten tarkastaminen sisältyvät myös hallinnon tarkastukseen.

Haastateltavien mukaan myös *yhtiöjärjestys* on hallinnon tarkastuksen kohde. Keskeisiksi tarkastettaviksi seikoiksi, jotka ilmenevät yhtiöjärjestyksestä, koettiin vastikkeiden määräytymisperusteet, määräykset lainaosuuksien maksamisesta ja yhtiökokouksen päätöstä vaativat asiat. H₃ toi esiin vanhojen yhtiöjärjestyksien mahdollisesti sisältämät erityiset määräykset, jotka edellyttävät tilintarkastajan lausuntoa, ja H₉ puolestaan totesi, että viime aikoina yhtiöjärjestyksiin on alkanut tulla poikkeavia määräyksiä, minkä vuoksi niihin on perehdyttävä huolella.

Merkittävimmät sopimukset, kuten isännöintisopimukset, lainasopimukset, huolto- ja urakkasopimukset sekä tontin vuokrasopimukset, ovat myös kaikkien haastateltavien mukaan hallinnon tarkastuksen kohteita. Olennaisena osana hallinnon tarkastusta pidettiin myös varmistumista asianmukaisista asunto-osakeyhtiön *vakuutuksista* (H₁, H₂, H₆), jotka voidaan tarkastaa tilikauden vakuutuslaskuista ja niiden maksusuorituksista (H₂).

Myös *kaupparekisteritietojen oikeellisuus ja ajantasaisuus* on hallinnon tarkastuksen kohde. Erityisesti hallituksen jäsenet, tilintarkastajat ja voimassa olevat prokurat koettiin tärkeiksi tarkastettaviksi tiedoiksi. H₂:n mukaan ”joskus on löytynyt vuosikymmeniäkin vanhoja prokuroita vielä roikkumasta kaupparekisteristä”. *Osakseluettelon* tarkastamisen katsottiin myös kuuluvan hallinnon tarkastuksen kohteisiin,

kuten H₅ totesi: ”Osakasluettelon tarkastan, että semmoinen löytyy, se on ajan tasalla, sieltä löytyy merkitsemispäivät”.

Lähipiiritapahtumien tarkastus kuuluu myös hallinnon tarkastuksen piiriin haastateltavien yhtenevän käsityksen mukaan. H₁:n mukaan hallinnon tarkastuksessa tulisi kiinnittää huomiota palveluiden ostoihin ja varmistua mahdollisesti havaittujen lähipiiritapahtumien osalta, onko palvelut kilpailutettu, onko niistä maksettu markkinaehtoinen hinta ja onko veloitukset tehty asianmukaisesti.

Asunto-osakeyhtiöiden pääasiallinen pyrkimys nollatulokseen ja nollaveroihin ei sulje pois *verotuksen tarkastuksen* merkitystä hallinnon tarkastuksen osana (H₁, H₂). Veroilmoitusten asianmukaisuus (H₁), ja myös verotuspäätökset (H₆) sekä yhtiön mahdollinen arvonlisäverovelvollisuus (H₆, H₈, H₉) nähdään hallinnon tarkastuksen kohteina.

Vaaralliset työyhdistelmät koetaan keskeisiksi riskeiksi, joihin liittyen *sisäisen valvonnan järjestämisen* tarkastamisen katsottiin sisältyvän hallinnon tarkastukseen, kuten H₈ toi esiin:

... kuinka hallitus on järjestänyt yhtiön valvonnan. Onko esimerkiksi sovittu, että joku hallituksen jäsen toimii tositetarkastajana, joka varmistaa, että kirjanpitoon ei viedä eikä yhtiö maksa epäasianmukaisia menoja. Ja onks siellä jonkunlainen hyväksymismenettely olemassa. (H₈)

Toimintakertomuksen tarkastaminen nähtiin tärkeänä osana hallinnon tarkastusta (H₆, H₅, H₈, H₉), koska toimintakertomus on asunto-osakeyhtiöissä pakollinen (AOYL 10:5). Nykyisen tilintarkastuslain mukaan tilintarkastuksen kohteena ovat yhteisön tai säätiön tilinkauden kirjanpito, tilinpäätös sekä hallinto (TTL 3:1). Koska ”*toimintakertomuksessa käytännössä tehdään tilitys siitä, kuinka hallintoa on hoidettu*” (H₈), eikä se sisälly kirjanpitoon ja tilinpäätökseen, sen tarkastaminen on osa hallinnon tarkastusta. H₈ totesi lisäksi, että ”*se [toimintakertomus] on aivan keskeinen vielä siitäkin näkökulmasta, että yhtiön osakkeenomistajat tyypillisesti perehtyy enemmänkin toimintakertomuksen tietoihin, kuin tilinpäätöksen tietoihin*”. H₆ piti keskeisenä toimintakertomuksesta tarkastettavana asiana *toiminnan jatkuvuuteen liittyviä kysymyksiä* ja H₅ nosti esiin erityisesti *talousarvion* tarkastuksen merkityksen taloyhtiön *maksukyvyn* turvaamisen kannalta erityisesti taloyhtiöissä, joissa sijoittajien osakeomistus on merkittävä. Tällaisessa tilanteessa voi hänen mukaansa syntyä intressistiriita asukasomistajien ja sijoittajien välillä, kun sijoittajat saattavat tavoitella suuria tuottoja taloyhtiön maksukyvyn kustannuksella.

Avoinna olevat oikeudenkäyntiasiat ja yhtiössä aiemmin tapahtuneet tiedossa olevat *väärinkäytökset* nostettiin myös esiin hallintoa tarkastettaessa huomioon otettavina seikkoina (H₆). Lisäksi erityisesti *maksuliikenteen tarkastus* katsottiin olennaiseksi kavallusten ja väärinkäytösten havaitsemisen kannalta ja siitä syystä myös hallinnon

tarkastukseen kuuluvaksi osa-alueeksi, vaikka maksuliikenne sinänsä onkin kirjanpitoon liittyvä asia (H9).

Edellä käsitellyt haastateltujen esiin nostamat asunto-osakeyhtiön hallinnon tarkastuksen kohteet ovat myös yleisiä osakeyhtiön hallinnon tarkastuksen kohteita. Eri-tyisesti asunto-osakeyhtiön hallinnon tarkastuksen kohteina haastatteluissa nousivat esiin *rahastointipäätökset ja lainaosuussuoritukset* ja se, että ne ovat yhtiöjärjestyksen ja yhtiökokouksen päätösten mukaisia. H5 kertoi rahoitusvastikkeiden oikeellisuuden tarkastuksen olevan paljon enemmän tarkkuutta vaativaa kuin rutiinotoimenpiteenä hoidettavan hoitovastikkeiden oikeellisuuden tarkastuksen, koska *”tulee aika useasti vastaan, että rahoitusvastikkeita peritään yhtiöjärjestyksen vastaisesti”*.

Isännöitsijälle ja hallitukselle maksetut palkkiot ja isännöitsijän veloitukset (H1, H4) ovat myös erityisesti asunto-osakeyhtiön hallinnon tarkastuksen kohteita. Tilin-tarkastajan tulee varmistua siitä, että hallituksen jäsenten palkkiot perustuvat kirjal-liseen yhtiökokouksen päätökseen tai yhtiökokouksessa hyväksytyyn sopimukseen ja että isännöitsijälle mahdollisesti maksetut lisäpalkkiot ja veloitukset on asianmu-kaisesti hyväksytty hallituksen kokouksissa. H4:n mukaan *”isännöitsijän veloituksia kannattaa tietysti katsoa muiltakin tileiltä kuin siltä isännöitsijän palkkiot -tililtä, että jos ne on laitettu johonkin muualle”*.

Raportointi

Hallinnon tarkastus kytkeytyy vahvasti TTL 3:5:5:n mukaiseen tilintarkastajan huomautusvelvollisuuteen tilintarkastuskertomuksessa. Kysymykseen, missä tilanteessa huomauttaminen tilintarkastuskertomuksessa tulisi haastateltavien mielestä asun-to-osakeyhtiön tarkastuksessa kysymykseen, saatiin lukuisia esimerkkejä seikoista, joista tulee huomauttaa, ellei niitä saada korjattua tarkastuksen kuluessa:

- lain rikkomus, jossa voi tulla runsaasti vahingonkorvausvelvollisuutta,
- olennainen laiminlyönti tai olennainen vahinko,
- pöytäkirjat kokonaan allekirjoittamatta,
- pääoma- ja hoitovastikkeisiin liittyvät yli- ja alijäämätilanteet,
- lainvastaiset päätökset koskien hallituksen jäsenten huoneistojen remontteja, eivätkä hallituksen jäsenet ole jäävänneet itseään,
- toimintakertomuksen tai tilinpäätöksen olennainen myöhästyminen,
- osakkaiden maksamat hankeosuudet tai lainaosuudet väärin laskutettu,
- kaupparekisteritietojen puutteet (muistio/sähköposti ensi vaiheessa),
- sisäisen valvonnan puutteet (kirjanpidon tositetarkastukset, hyväksymismenettelyt),
- yhtiölle taloudellista vahinkoa aiheuttanut huolimaton toiminta vastikesaamisten perinnässä (H8 ja H9),
- kirjanpidon puutteellisesta hoidosta johtuva vastikkeiden virheellinen perintä (H3),

- hallituksen jäsen tai puheenjohtaja ei ole jäävänyt itseään, mutta on valittu sopimuskumppaniksi (H5),
- korjaushankkeiden urakointia ei ole kilpailutettu (H1),
- pöytäkirja puuttuu (H5).

Haastateltavien kokemuksen mukaan sen arviointi, tulisiko huomautus antaa, ei koskaan ole täysin yksiselitteistä eikä päätös selkeä, mutta toisaalta käytännön kokemus luo rutiinia näihin päätöstilanteisiin. Big4-yhtiöissä tukena on erikseen mukautettuihin kertomuksiin perehtynyt tiimi, jolta pyytää konsultaatioapua mahdollisissa epäselvissä tilanteissa. Myös pienemmissä tilintarkastusyhteisöissä keskustellaan haastavista tapauksista kollegoiden kanssa. Lisäksi apua löytyy asunto-osakeyhtiölaista ja sen kommentaareista, käydyistä koulutuksista ja omista aiemmista kokemuksista (H5).

Jos jokin seikka ei ole niin merkittävä, että siitä tulisi raportoida tilintarkastuskertomuksessa, on tilintarkastajalla kuitenkin mahdollisuus antaa erillinen vapaa-muotoinen tilintarkastusmuistio tai tilintarkastuspöytäkirja (TTL 3:7). Osa haastateltavista piti kuitenkin asunto-osakeyhtiöiden tarkastuksissa haasteena sitä, että tilintarkastusmuistio jää usein yhtiössä käsittelemättä (H2, H3). H9 kertoi lähettävänsä havainnoistaan aina sähköpostin sekä isännöitsijälle että hallituksen puheenjohtajalle välttyäkseen spekulatioilta, onko asiasta kerrottu vai ei.

Keskustelu ja johtopäätökset

Tämän tutkimuksen tarkoituksena oli lisätä tietoa asunto-osakeyhtiöiden hallinnon tarkastuksesta tilintarkastajien näkökulmasta. Tutkimuksen tuloksena saatiin vastaukset tutkimuskysymyksiin: *Miten tilintarkastajat käytännössä kokevat hallinnon tarkastuksen 1) tarkoituksen, 2) merkityksen ja 3) sisällön asunto-osakeyhtiössä?* (Taulukko 1).

Taulukko 1. Asunto-osakeyhtiön hallinnon tarkastus – sisällönanalyysin tulokset

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN HALLINNON TARKASTUKSEN TARKOITUS JA MERKITYS		
Laillisuustarkastusta ja neuvontaa laillisuusksymyksissä		
Olennainen osa tilintarkastusta		
Osakkeenomistajien (myös isännöitsijän, lainanantajien ja sopimuskumppaneiden) aseman ja yhdenvertaisuuden turvaaminen		
HALLINNON TARKASTUKSEN SISÄLTÖ		
Suunnittelu Keskeisten säädösten ja niihin pohjaavien periaatteiden tunnistaminen Riskien arviointi: Isännöitsijän <ul style="list-style-type: none">• vaaralliset työyhdistelmät• ammattitaito ja luotettavuus Päätöksenteko ja toimeenpano <ul style="list-style-type: none">• hallituksen jäsenten kokemattomuus talous- ja lakiasioissa sekä hallitustyöskentelyssä• osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun vaarantuminen• rakennusurakat, saneeraukset• yhtiöjärjestyksen erityismääräykset Osakkeenomistajien <ul style="list-style-type: none">• erimielisyydet ja riitatilanteet• erilaiset intressit	Toteutus - tarkastuksen kohteet Yleiset <ul style="list-style-type: none">• yhtiökokousten ja hallituksen kokousten päätökset ja niiden noudattaminen (pöytäkirjat vs. kirjanpito ja tilinpäätös)• yhtiöjärjestys• merkittävimmät sopimukset• kauppakisteritiedot• osakasluettelo• lähipiiritapahtumat• vakuutukset• verotus• vaaralliset työyhdistelmät• sisäisen valvonnan toteutus• toimintakertomus (toiminnan jatkuvuus, talousarvio, maksuvalmius)• avoimet oikeudenkäyntiasiat• tiedossa olevat väärinkäytökset• maksuliikenne (kavallusten ja väärinkäytösten varalta) Erityiset <ul style="list-style-type: none">• rahastointipäätökset ja lainaosuus-suoritukset• isännöitsijälle ja hallitukselle maksetut palkkiot• isännöitsijän veloitukset• kunnossapito- ja muutostyöilmoitusten säilyttäminen	Raportointi <ul style="list-style-type: none">• Tilintarkastuskertomus: Tilintarkastajan huomautusvelvollisuus• Tilinpäätösmerkintä• Tilintarkastuspöytäkirja• Tilintarkastusmuistio• Keskustelut

Keskeiseksi *hallinnon tarkastuksen tarkoituksiksi* nähdään johdon toiminnan lainmukaisuuden valvonta (TTL 3:5.5; Kosonen 2005; Ruohonen 2020) myös asunto-osakeyhtiöissä. Toisena tarkoituksena nousee esiin neuvonta laillisuusksymyksissä. Neuvonnan koettiin olevan tärkeää päätöksenteon laillisuuden varmistamisen kannalta, ja sen avulla tarkastuksen kuluessa oli mahdollista saada korjattua sellaisia asioita, joista tilintarkastaja olisi muutoin joutunut huomauttamaan tilintarkastuskertomuksessa. Ulkopuolisen tilintarkastajan suorittaman hallinnon tarkastuksen mainitaan myös hyödyttävän ja turvaavan eri sidosryhmiä kuten nykyisiä ja tulevia osakkeenomistajia, isännöitsijää (johtoa), lainanantajia ja sopimuskumppaneita. Torpon (2012) osakeyhtiöiden tilintarkastusta käsitelleen tutkimuksen tuloksia tukien,

nämäkin tulokset viittaavat siihen, että tilintarkastus voi käytännössä laajentua normiperustan ulkopuolelle neuvonnan, turvaamisen ja hyödyn ulottuvuuksien alueelle.

Hallinnon tarkastuksen merkitykseen liittyen, hallinnon tarkastusta ei pidetä erillisenä toimintona vaan merkittävänä ja olennaisena osana tilintarkastusta, jossa hallinnon tarkastuksen koetaan kytkeytyvän vahvasti kirjanpidon ja tilinpäätöksen tarkastukseen. Asunto-osakeyhtiössä hallinnon tarkastuksen merkitys korostuu muihin yhtiömuotoihin verrattuna johtuen kyseisen yhtiön ja sen hallinnon erityispiirteistä – yhtiön hallitus koostuu tyypillisesti maallikkojäsenistä (HE 24/2009; Vahtera 2017) ja operatiivista hallintoa hoitaa isännöitsijä. Agenttiteorian mukaisesti erityisen tärkeää ulkopuolisen tilintarkastajan tekemä tarkastus on osakkeenomistajien aseman turvaamisen kannalta, varsinkin kun asunto-osake on tyypillisesti omistajan suurin varallisuuserä. Asunto-osakkeenomistajat varmistuvat hallituksen yhtiökokoukselle antaman informaation oikeellisuudesta riippumattoman tilintarkastuksen ja siihen sisältyvän hallinnon tarkastuksen avulla. Vastaavasti hallitus varmistuu isännöitsijän tuottaman informaation oikeellisuudesta. Näin tilintarkastajan suorittama hallinnon tarkastus vähentää informaation epäsymmetriaa osakkeenomistajien (päämiesten) ja taloyhtiön hallituksen ja/tai isännöitsijän (agenttien) välillä (Sikka ym. 2009). Niin ikään hallinnon tarkastuksen yhteydessä valvotaan, että asunto-osakeyhtiön päätöksenteossa on noudatettu huolellisuutta ja osakkeenomistajien yhdenvertaisuusperiaatetta päämiesten (osakkeenomistajien) välisten konfliktien estämiseksi/lieventämiseksi (Carey ym. 2000).

Hallinnon tarkastuksen *sisältöä* analysoitiin tarkastusprosessin mukaisesti jaoteltuna suunnittelu-, toteutus- ja raportointivaiheeseen (Ruohonen 2020, 304). *Suunnitteluvaiheessa* on tärkeää tunnistaa asunto-osakeyhtiöön ja sen tilintarkastukseen liittyvät keskeiset säädökset ja niihin pohjautuvat periaatteet, jotka ohjaavat hallinnon tarkastuksen suunnittelua sekä toteutusta ja raportointia. Lisäksi suunnitteluvaiheessa kartoitetaan hallinnon tarkastukseen liittyviä riskejä. Kuten muissakin osakeyhtiöissä (Riistama 2000, 151; Ruohonen 2020, 304), mahdolliset vaaralliset työyhdistelmät koetaan huomattavaksi riskiksi. Asunto-osakeyhtiöissä vaarallisten työyhdistelmien havaitaan olevan isännöitsijän toimintaan liittyviä. Myös isännöitsijän mahdollinen ammattitaidon ja luotettavuuden puute koetaan erittäin merkittäväksi riskin lähteeksi. Lisäksi riskin lähteenä tuotiin esiin osakkeenomistajien (esimerkiksi asuja- ja sijoittajaosakkaiden) erilaiset intressit, taloyhtiön saneeraus- ja muut rakennusurakat, yhtiöjärjestyksen erityismääräykset ja konfliktit. Hallituksen maallikkojäsenten kokemattomuuden laki- ja talousasioissa sekä hallitustyöskentelyssä (HE 24/2009; Vahtera 2017, 139–140) koettiin muodostavan myös merkittävän riskin hallinnon lainmukaisuudelle.

Tutkimuksessa tuli esille lukuisia *hallinnon tarkastuksen kohteita*, jotka on esitetty kootusti taulukossa 1. yleisiin ja erityisesti vain asunto-osakeyhtiöitä koskeviin kohteisiin jaoteltuna. Näiden tulosten valossa asunto-osakeyhtiöiden hallinnon tarkas-

tuksessa tarkastetaan juuri niitä kohteita, joita tutkimuksen teoreettisen viitekehyyksen pohjalta voisi odottaakin (Etelämaa 2002; Koski & af Schultén 2000; Riistama 1999; 2000; Ruohonen 2020; Sillanpää & Vahtera 2011; Tomperi 2018; Torpo 2012; Vahtera 2019), eikä normien/oppien ja tarkastuksen kenttätodellisuuden välillä näytä olevan kuilua. Lisäksi havaittiin, että tilintarkastajat pyrkivät asunto-osakeyhtiöiden erityispiirteitä silmällä pitäen tarkastamaan hallintoa monipuolisesti lukuisista lähteistä käsin. Tärkeimmiksi hallinnon tarkastuksen kohteiksi tunnistettiin yhtiökousten ja hallituksen kokousten päätökset, pöytäkirjojen muutoseikat ja päätösten toimeenpano. Toimintakertomuksen tarkastuksella koettiin myös olevan keskeinen rooli asunto-osakeyhtiöiden hallinnon tarkastuksessa. Erityisesti isännöinnin tason koettiin määrittelevän tarkastustoiminnan tarkkuutta ja laajuutta, ja mahdollisten konfliktien (urakoitsijoiden kanssa tai osakkaiden kesken) selvittelyn vievän paljon työaikaa. Hallinnon tarkastus kytkeytyy vahvasti TTL 3:5.5:n mukaiseen tilintarkastajan huomautusvelvollisuuteen. Tutkimuksen tulokset tuottivat empiiristä evidenssiä lukuisista sellaisista tilanteista, joissa tilintarkastajien mielestä asunto-osakeyhtiön tilintarkastuskertomuksessa tulee antaa huomautus.

Tämä tutkimus tuottaa kontribuutiota havainnollistamalla ja selkeyttämällä hallinnon tarkastuksen roolia ja sisältöä aiemmin empiirisesti tutkimattomassa asunto-osakeyhtiön kontekstissa. Empiiriset tulokset valottavat hyvän tilintarkastustavan perustana olevaa ammattiosaamista ja hyväksi todettuja käytäntöjä tässä tutkitun ilmiön osalta.

Jatkossa hallinnon tarkastusta, sen eri osa-alueita ja siihen liittyvien periaatteiden (kuten olennaisuuden ja kohtuullisen varmuuden periaatteiden soveltamista) voitaisiin tutkia empiirisesti enemmänkin. Samoin voitaisiin tutkia sitä, esiintyykö hallituksen ja osakkeenomistajien odotusten ja hallinnon tarkastuksen todellisen sisällön välillä odotuskuilua. Tutkimusta voitaisiin kohdistaa erityyppisten ja kokoisten yhteisöjen ja säätiöiden hallinnon tarkastukseen.

Lähteet

- Alitalo, H., Vehmas, T. & Kihn, L-A. 2021. *Tilintarkastusalan väitöskirjatutkimus Suomessa*. Tilintarkastuksen ja Arvioinnin Symposium, Tampereen yliopisto, 19–20.8.2021.
- Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599.
- Burrowes, A. & Persson, M. 2000. The Swedish management audit: A precedent for performance and value for money audits. *Managerial Auditing Journal*, 15(3), 85–97.
- Carey, P., Simnett, R. & Tanewski, G. 2000. Voluntary Demand for Internal and External Auditing by Family Businesses. *Auditing: A Journal of Practice & Theory*, 19 (Supplement), 37–51.
- Cohen, J., Krishnamoorthy, G. & Wright, A. M. 2002. Corporate governance and the audit process. *Contemporary Accounting Research*, 19(4), 573–593.
- Etelämaa, J. 2002. *Taloyhtiön tilintarkastus*. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.
- Filatov, M. 2021. *Hallinnon tarkastus osana asunto-osakeyhtiön lakisäätteistä tilintarkastusta*. Tampereen yliopisto: Johtamisen ja talouden tiedekunta, yrityksen laskentatoimi, pro gradu -tutkielma.
- Furuhjelm, M., Kanerva, A., Kuhanen, P. & Rosén, A. 2019a. *Asunto-osakeyhtiölaki. Kommentaari. Osa 1*. Kiinteistöalan kustannus.
- Furuhjelm, M., Kanerva, A., Kuhanen, P. & Rosén, A. 2019b. *Asunto-osakeyhtiölaki. Kommentaari. Osa 2*. Kiinteistöalan kustannus.
- HE70/2016 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi tilintarkastuslain muuttamisesta ja eräistä siihen liittyviksi laeiksi. https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/KasittelytiedotValtiopaivaasia/Sivut/HE_70+2016.aspx, viitattu 8.9.2022.
- Hirsjärvi, S. & Hurme, H. 2008. *Tutkimushaastattelu: Teemahaastattelun teoria ja käytäntö*. Helsinki: Gaudeamus Helsinki University Press.
- Horsmanheimo, P. & Steiner, M-L. 2017. *Tilintarkastus – asiakkaan opas*. Alma Talent.
- Horsmanheimo, P., Kaisanlahti, T. & Steiner, M-L. 2017. *Tilintarkastuslaki ja EU:n uudistunut tilintarkastussäätely*. Helsinki: Alma Talent.
- IFAC – International Federation of Accountants. 2018. *Kansainväliset tilintarkastusalan standardit*. Suomentanut Suomen Tilintarkastajat ry. Helsinki: ST-Akatemia Oy.
- Ittonen, K. 2010. *A Theoretical Examination of the Role of Auditing and the Relevance of Audit Reports*. Vaasa: Vaasan yliopiston julkaisuja.
- Jensen, M. C. & Meckling, W. H. 1976. Theory of the firm: managerial behavior, agency costs and ownership structure. *Journal of Financial Economics*, 3(4), 305–360.
- 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 laitoksen julkaisuja, 81–96.
- 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.
- Kirjanpitolaki 30.12.1997/1336.
- Koski, P. & af Schultén, G. 2000. *Osakeyhtiölaki selityksin II* – luvut 10–16. Talentum.
- Kosonen, L. 2005. *Vaarinpidosta virtuaaliaikaan: Sata vuotta suomalaista tilintarkastusta*. Lappeenrannan teknillinen yliopisto: Acta Universitatis Lappeenrantaensis 210.
- Matilainen, A.-M. 2012. Osakkeenomistajien yhdenvertaisuusperiaate ja asunto-osakeyhtiö. *Defensor Legis* 1/2012, 58–72.

- Meklin, P. 2009. Tarkastus verorahoitteisessa ja markkinarahoitteisessa toiminnassa: Erojen ja yhtäläisyyksien teoreettisia perusteluita. Teoksessa Heiskanen, J., Kihn, L-A. & Näsi, S. (toim.) *Näkökulmia laskentatoimeen ja tilintarkastukseen*. Tampere: Tampere University Press, 56–69.
- MTV uutiset 12.10.2020. Isännöitsijän epäillään kavaltaneen yli miljoona euroa Helsingin kantakaupungin arvokkailta taloyhtiöiltä – mies tuhosi samalla isältään perimänsä yrityksen - MTVuutiset.fi, luettu 8.9.2022.
- Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624.
- Patentti- ja rekisterihallitus. 2021. *Yritysten lukumäärät kaupparekisterissä 3.1.2022*. <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.html>, viitattu 8.9.2022.
- Power, M. P. & Gendron, Y. 2015. Qualitative research in auditing: A methodological roadmap. *Auditing: A Journal of Practice & Theory*, 34(2), 147–165.
- Riistama, V. 1999. *Tilintarkastuksen teoria ja käytäntö*. Helsinki: WSOY.
- Riistama, V. 2000. *Tilintarkastus. Perusteet*. Helsinki: WSOY.
- Ruohonen, J. 2017. Osakeyhtiön tilintarkastajan kannalta keskeiset osakeyhtiö- ja tilintarkastuslainsäädäntöön kaavailut muutokset. Teoksessa Kihn, L-A., Leponiemi, U., Oulasvirta, L., Ruohonen, J. & Wacker, J. (toim.) *Näkökulmia tilintarkastukseen ja arviointiin*. Tampere: Tampere University Press, 27–46.
- Ruohonen, J. 2020. *Tilintarkastaja osakeyhtiön hallinnon tarkastajana*. Helsinki: Alma Talent.
- Sikka, P., Filling, S. & Liew, P. 2009. The audit crunch: reforming auditing. *Managerial Auditing Review*, 47, 15–74.
- Sillanpää, M. J. & Vahtera, V. 2011. *Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä*. WSOYpro.
- Suomen Tilintarkastajat ry. 2019. *Hyvän tilintarkastustavan lähteet*. <https://tilintarkastajat.fi/tilintarkastus/hyva-tilintarkastustapa/hyvan-tilintarkastustavan-lahteet/>, viitattu 8.9.2022.
- Suomen Tilintarkastajat ry. 2021. *Osakeyhtiön hallinnon tarkastaminen. Suomen Tilintarkastajat ry:n suosituksia 2/2021*. <https://tilintarkastajat.fi/suosituksia/suositus-hallinnon-tarkastuksesta/>, viitattu 8.9.2022.
- Tilintarkastuslaki 18.9.2015/1141.
- Tomperi, S. 2018. *Tilintarkastus - Normeista käytäntöön*. Helsinki: Edita Publishing Oy.
- Torpo, T. 2012. *Tilintarkastusverkoston muodostuminen ja toiminta toimivan johdon vallinnassa olevassa osakeyhtiömuotoisessa yrityksessä*. Turku: Turun kauppakorkeakoulun julkaisuja A-8:2012.
- Tuomi, J. & Sarajärvi, A. 2018. *Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi*. Helsinki: Tammi.
- Työ- ja elinkeinoministeriö. 2018. *Työryhmän muistio tilintarkastuslain määräytyistä lainkohdista ja hallinnollisen taakan keventämisestä*. Helsinki: Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisuja 1/2018.
- Vahtera, V. 2011. Vaikutusvallan väärinkäytön kriteerien arvioiminen. *Defensor Legis* 5/2011, 613–625.
- Vahtera, V. 2017. *Vahingonkorvaus asunto-osakeyhtiössä*. Helsinki: Kauppakamaritieto.
- Vahtera, V. 2019. Tilintarkastaja osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen noudattamisen tarkastajana. Teoksessa Kihn, L-A., Oulasvirta, L., Ruohonen, J., Rönkkö, J. & Wacker, J. (toim.) *Talous, sääntely, ohjaus – tarkastuksen ja valvonnan ajankohtaiskysymyksiä*. Tampere: Tampere University Press.
- Virtanen, A. 2000. *Laskentatoimi ja moraalit: Laskenta-ammattilaisten käsityksiä hyvästä kirjanpitoavasta, hyväksyttävästä verosuunnittelusta ja hyvästä tilintarkastustavasta*. Jyväskylän yliopisto: Jyväskylä studies in business and economics.
- Watts, R. L. & Zimmerman, J. L. 1983. Agency Problems, Auditing, and the Theory of the Firm: Some Evidence. *Journal of Law and Economics*, 26(3), 613–633.
- Yle Uutiset 21.2.2022. Isännöitsijä kavalsi useiden taloyhtiöiden rahoja Rantasalmella – käräjäoikeus langetti yli vuoden ehdollisen vankeusrangaistuksen (yle.fi), luettu 8.9.2022.

LIITE 1: Tutkimushaastattelut

Haastateltava	Työkokemus	Tutkinto	Tilintarkastusyhteisö	Haastattelun toteutus	Ajankohta	Kesto
H ₁	9 vuotta	HT, KHT	Big 4	Työpaikalla	18.12.2019	40 min
H ₂	15 vuotta	HT, KHT	Pieni	Puhelimitse	6.4.2020 8.4.2020	45 min 30 min
H ₃	10 vuotta	HT, KHT	Big 4	Teams	16.4.2020	55 min
H ₄	32 vuotta	HT, KHT	Keskisuuri	Teams	16.4.2020	70 min
H ₅	16 vuotta	HT	Pieni	Teams	13.12.2021	36 min
H ₆	11 vuotta	KHT	Pieni	Teams	14.12.2021	43 min
H ₇	13 vuotta	KHT	Big 4	Teams	14.12.2021	42 min
H ₈	20 vuotta	HT,	Keskisuuri	Teams	21.12.2021	121 min
H ₉	17 vuotta	HT	Keskisuuri			
Yhteensä	143 vuotta					482 min
Keskiarvo	16 vuotta					54 min