



OHJE TILIN- JA TOIMINNANTARKASTAJAN VALINTAAN

Tilin- vai toiminnantarkastaja & monta tarkastajaa valitaan

Tilin- ja toiminnantarkastajat valitaan yhtiöjärjestysmääräyksen perusteella.

Jos voimassaoleva yhtiöjärjestys on rekisteröity 1.7.2010 tai sen jälkeen noudatetaan valittavien tilin- ja toiminnantarkastajien osalta yksiselitteisesti yhtiöjärjestyksen määräystä.

Jos voimassaolevan yhtiöjärjestys on rekisteröity ennen 1.7.2010 tulee yhtiöjärjestyksen lisäksi kiinnittää huomiota lain siirtymäsäännöksiin:

” Jos asunto-osakeyhtiöllä ei ole lain perusteella velvollisuutta valita tilintarkastuslaissa (459/2007) tarkoitettua tilintarkastajaa, yhtiöjärjestykseen ennen tämän lain voimaantuloa otettujen tilintarkastajaa ja tilintarkastusta koskevien määräysten perusteella yhtiön on valittava toiminnantarkastaja tai tilintarkastuslaissa tarkoitettu tilintarkastaja ja tilintarkastusta koskevien yhtiöjärjestyksen määräysten katsotaan koskevan tilintarkastusta ja toiminnantarkastusta. Vastaavasti toiminnantarkastajan voi valita toiseksi tarkastajaksi yhtiö, joka on velvollinen valitsemaan tilintarkastajan ja jonka yhtiöjärjestykseen on otettu ennen tämän lain voimaantuloa määräys useammasta tilintarkastajasta.”

→ Yhtiöjärjestyksessä olevaa lukumäärää tarkastajista tulee noudattaa, mutta tilintarkastajaksi voidaan valita myös toiminnantarkastaja seuraavasti:

1. Yhtiöjärjestysmääräys velvoittaa 1 tilintarkastajan ja 1 varatilintarkastajan valintaan
 - Jos alle 30 osakehuoneistoa (Huom! kaikki osakeryhmät ovat osakehuoneistoja myös esim. autotalli, jos oma osakeryhmä), niin voidaan valita:
 - 1 tilintarkastaja (KHT tai HTM) ja 1 varatilintarkastaja (KHT tai HTM); tai
 - 1 toiminnantarkastaja ja hänelle sijainen
 - Huom Tilintarkastuslain ehdot! Vaikka osakehuoneistoja olisi alle 30, on tilintarkastaja valittava jos sekä päättyneellä että sitä välittömästi edeltäneellä tilikaudella on täyttynyt enemmän kuin yksi seuraavista edellytyksistä:
 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.



- Jos 30 tai yli 30 osakehuoneistoa niin tilintarkastaja on ainut vaihtoehto.

2. Yhtiöjärjestysmääräys 2 tilintarkastajaa ja 1 (tai 2) varatilintarkastaja

- Jos alle 30 osakehuoneistoa (Huom! kaikki osakeryhmät ovat osakehuoneistoja myös esim. autotalli, jos oma osakeryhmä):
 - 2 tilintarkastajaa (KHT tai HTM) ja 1 (tai 2) varatilintarkastaja (KHT tai HTM)
 - 2 toiminnantarkastajaa ja 1 (tai 2) toiminnantarkastajan sijaista (Kts. Tilintarkastuslain ehdot)
 - 1 tilintarkastaja (KHT tai HTM) ja 1 varatilintarkastaja (KHT tai HTM) sekä 1 toiminnantarkastaja ja 1 toiminnantarkastajan sijainen
- Jos yhtiössä 30 tai yli 30 huoneistoa:
 - 2 tilintarkastajaa (KHT tai HTM) ja 1 (tai 2) varatilintarkastaja (KHT tai HTM)
 - 1 tilintarkastaja (KHT tai HTM) ja 1 varatilintarkastaja (KHT tai HTM) sekä 1 toiminnantarkastaja ja 1 toiminnantarkastajan sijainen

3. Yhtiöjärjestysmääräys: 1-2 tilintarkastajaa ja 1-2 varatilintarkastajaa

- Päätetään ensin tarkastajien lukumäärä ja sen mukaan katsotaan ohjeet kohdasta 1 tai 2.

Huom! Mikäli meneillä olevassa yhtiökokouksessa muutetaan yhtiöjärjestystä voidaan tilin- ja toiminnantarkastajien valintapäätös tehdä uuden yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Ketä voidaan valita tilin- ja toiminnantarkastajiksi?

Tilintarkastajan pätevyysvaatimuksista säädetään tilintarkastuslaissa. AOYL:n mukaan toiminnantarkastajalla on oltava sellainen taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus kuin yhtiön toiminnan laatuun ja laajuuteen nähden on tarpeen tehtävän hoitamiseksi.

Toiminnantarkastajana tai tilintarkastajana EI VOI OLLA yhtiön HALLITUKSEN JÄSEN taikka isännöitsijä tai näiden henkilöiden PUOLISO, veli, sisar taikka tällaiseen henkilöön suoraan ylenevässä tai alenevassa sukulaisuussuhteessa. Huomioithan, että esteellisyys katsottava, koko tarkastajan toimikauden ajan. Eli esimerkiksi henkilö, joka on ollut hallituksessa käynnissä olevaan yhtiökokoukseen saakka, ei voi toimia toiminnantarkastajana kuluvan tilikauden osalta. Tarkastaisi muuten omaa toimintaansa alkuvuoden osalta.

Toiminnantarkastajana ei voi myöskään olla oikeushenkilö eikä alaikäinen tai se, jolle on määrätty edunvalvoja, jonka toimintakelpoisuutta on rajoitettu tai joka on konkurssissa tai liiketoimintakiellossa. (Esteellisyydestä tarkemmin AOYL 9 luku 8 §)