

27.8-2026

Osavuositarkastus Kiinteistö Oy Kokemäen Teljän talot

Asukastilanne:

Rantavuolla 1 tyhjä, Myyränkatu 5, 5 tyhjää, Myyränkatu 11, 7 tyhjää.

Kaikista tyhjiä huoneistoista 9 vaatii välitöntä remonttia.

Käyttöaste tällä hetkellä on 65,79%, tällaisella käyttöasteella on isoja haasteita saada toimintaa kannattavaksi.

Kaikkiin huoneistoihin tehtiin keväällä 2026 kuntokartoitukset, varsinkin Myyränkadun taloissa/huoneistoissa on paljon remontoitavaa.

Myyränkatu 11 on laajoja korjaustarpeita

Myyränkatu 5 C purettiin helmikuun-maaliskuun 2026 aikana.

Teljän talojen hallitus päätti kokouksessaan 25.8-2026, että kuntokartoituksiin perustuen tullaan teljän talojen tervehdyttämistä jatkamaan edelleen.

Samalla Teljän talojen hallitus valtuutti Toimitusjohtajan ja Hallituksen pj:n käymään tarvittavat keskustelut omistajan kanssa.

Kokemäen Kaupungilta odotetaan näkemystä tulevasta vuokra-asunto kannasta.

Remontit tulee vaatimaan kaupungin rahoitusta/takauksia.

Liitteenä olevista tuloslaskelmasta ja taseesta käy lainamäärät ilmi.

Kokemäellä 27. 8-2026



Ari Prinkkala

Toimitusjohtaja



Vesa Mäkinen

Hallituksen pj.

TULOSLASKELMA

1

010126-311226

010125-311225

LIIKEVAIHTO		
3101 Asuinhuoneistovuokrat	75942.44	156350.38
Vuokrat	75942.44	156350.38
3210 Sähkömaksut	144.00	272.00
Käyttökorvaukset	144.00	272.00
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	76086.44	156622.38
Muut kiinteistön tuotot		
3400 Muut kiinteistön tuotot		359.60
3408 Perintätuotot	10.00	75.00
Muut kiinteistön tuotot	10.00	434.60
Muut kiinteistön tuotot yht.	10.00	434.60
Henkilöstökulut		
5060 Hallituksen palkkiot	-1520.00	-600.00
Palkat ja palkkiot	-1520.00	-600.00
5120 Eläkevakuutusmaksut		28.25
5170 Kustannusten korvaukset	-47.41	
Henkilösivukulut	-47.41	28.25
Henkilöstökulut yht.	-1567.41	-571.75
Poistot ja arvonalentumiset		
7010 Poisto asuinrakennuksista		-37172.49
7100 Poisto koneet, kalusto		-1306.70
Suunnitelman mukaiset poistot		-38479.19
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä		-38479.19
Kiinteistön muut hoitokulut		
5300 Isännöintipalkkiot	-15406.14	-29433.42
5310 Isännöinnin erill. korv.		-1028.37
5340 Maksut kirjanpito toimist.	-225.90	-734.85
5350 Maksut tilintark.toim.	-1249.98	
5370 Toimistokulut	-125.50	
5371 Kokouskulut	-320.00	-510.86
5372 Monistekulut	-326.90	-331.80
5373 Postikulut	-127.65	-162.65
5376 Atk-kulut		-521.94
5377 Maksuliikennekulut	-1211.83	-2130.95
5378 Perintäkulut	-169.00	-625.47
5389 Muut hallintokulut	-1261.00	-356.03
Hallinto	-20423.90	-35836.34
5430 Kiinteistöhuoltomaksut	-4239.83	-19908.60
5440 Laitahuoltomaksut		-1202.12
5446 Valokuitumaksut	-1424.17	-1534.80
5450 Huollon tarveaineet		-400.05
5480 Muut huollon kulut	-3515.56	-1269.61
Käyttö ja huolto	-9179.56	-24315.18
5530 Ulkoalueiden kiinteistöhuolto	-3263.04	-6972.41
5550 Ulkoalueiden tarveaineet		-276.40
5580 Muut ulkoal.hoitokulut	-600.00	
Ulkoalueiden huolto	-3863.04	-7248.81
5630 Siivouspalvelumaksut		-1491.75
5640 Erityiskoht. siivousmaksut	-884.64	-1902.83
Siivous	-884.64	-3394.58
5700 Lämmitys	-21476.69	-36164.32
Lämmitys	-21476.69	-36164.32
5800 Vesi- ja jätevesimaksut	-4837.35	-8460.42
Vesi ja jätevesi	-4837.35	-8460.42
5900 Sähkö	-2092.56	-4401.28
5990 Huoneistosähkö	-328.92	-2072.45
Sähkö	-2421.48	-6473.73
6000 Jätehuolto	-3781.99	-8930.62
Jätehuolto	-3781.99	-8930.62
6100 Vahinkovakuutus	-4712.71	-7016.31
Vahinkovakuutukset	-4712.71	-7016.31
6211 Tontin vuokra	-3665.64	-3598.26
Vuokrat	-3665.64	-3598.26
6300 Kiinteistövero	-2385.45	-5596.43
Kiinteistövero	-2385.45	-5596.43
6462 Ikkunoiden ja ovien korjaus	-9.00	
6465 Ulkop. rakent. lukostokorj.	-519.88	

	010126-311226	010125-311225
6469 Muut ulkop.rakent.korj.		-390.00
6475 Sisäpuol.lukostokorj.		-100.71
6480 Huoneistojen rak.teknis. korj.	-12037.97	-301.96
6481 Huoneistojen vesieristekorj.	-819.25	
6489 Huoneistojen muut korjaukset	-1904.40	-448.00
6500 Vuokratalojen huoneistokorj.	-11400.00	
6530 LVI-järjestelmien korjaus	-585.90	-2210.92
6531 Lämmitysjärjestelmien korjaus	-82.83	-341.32
6532 Vesi- ja viemärijärjest. korj.	-660.36	
6533 Ilmastointijärjest. korjaus		-510.75
6540 Erityislaitteiden korjaus		-111.60
6550 Sähkøjärjestelmien korj.	-120.95	-378.02
6590 Myyränk5.purkuhanke	-38839.02	
6600 Vakuutuskorvaukset	3356.52	
6650 Saadut avustukset	29980.00	
Korjaukset	-33643.04	-4793.28
6800 Muut hoitokulut		31.57
6810 Europyöritys		-.03
Muut hoitokulut		31.54
Kiinteistön hoitokulut	-111275.49	-151796.74
LIIKEVOITTO/-TAPPIO	-36746.46	-33790.70
Rahoitustuotot ja -kulut		
8022 Viivästyskorkotuotot		380.35
Muut korko- ja rahoitustuotot		380.35
8530 Korkokulut Sp -8121818		-565.16
8535 Korkokulut Vk 1300/10010		-74.59
8539 Korkokulut Kuntarah.18607/16	-2733.08	-8826.42
8700 Korkokulut ostoveloista	-12.00	
8790 Viivästyskorot ja -maksut		-14.58
8830 Muut rah.kulut Sp -8121818		-39.00
Korko- ja muut rahoituskulut	-2745.08	-9519.75
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-2745.08	-9139.40
VOITTO/TAPPIO ENNEN		
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-39491.54	-42930.10
Tilinpäättösiirrot		
Tuloverot		
Muut välittömät verot		
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	-39491.54	-42930.10

30.06.2026

31.12.2025

V A S T A A V A A

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineettomat hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet

1100 Maa- ja vesialueet

46760.95

46760.95

1130 Liittymismaksut

34644.02

34644.02

1132 Vesiliittymä

11932.93

11932.93

Maa- ja vesialueet

93337.90

93337.90

1152 Rakennus Myyränkatu 1

192748.50

192748.50

1153 Rakennus Myyränkatu 4

407096.20

407096.20

1154 Rakennus Rantavuo

270879.40

270879.40

Rakennukset ja rakennelmat

870724.10

870724.10

Aineelliset hyödykkeet yhteensä ***

964062.00

964062.00

Sijoitukset

1480 Sähköliitt.maksu pal.kelp.

19317.28

19317.28

1481 Kaukolämpöliitt.maksu pal.kelp

17071.08

17071.08

1483 Valokuituliitt.maksu pal.kelp

4500.00

4500.00

Muut saamiset

40888.36

40888.36

Sijoitukset yhteensä ***

40888.36

40888.36

PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ ***

1004950.36

1004950.36

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Pitkäaikaiset saamiset

Lyhytaikaiset saamiset

1700 Saamiset kiinteistön tuotoista

17778.58

19843.90

Saamiset kiinteistön tuotoista

17778.58

19843.90

1740 Saamiset saman konsernin yrit.

3000.00

Muut saamiset

3000.00

1790 Siirtosaamiset

-165.47

Siirtosaamiset

-165.47

Lyhytaikaiset saamiset yhteensä ***

17613.11

22843.90

Saamiset yhteensä ***

17613.11

22843.90

Rahoitusarvopaperit

Rahat ja pankkisaamiset

1910 Op 516105-212224

13960.81

53250.80

1913 Op 516105-263151vakuust

6913.88

8407.98

Rahat ja pankkisaamiset

20874.69

61658.78

Rahat ja pankkisaamiset yhteensä ***

20874.69

61658.78

VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ ***

38487.80

84502.68

V A S T A A V A A

1043438.16

1089453.04

	30.06.2026	31.12.2025
V A S T A T T A V A A		
OMA PÄÄOMA		
2000 Osakepääoma	-33096.00	-33096.00
Osakepääoma	-33096.00	-33096.00
2020 Rakennusrahasto	-2522.82	-2522.82
Rakennusrahasto	-2522.82	-2522.82
2110 Lainanlyhennysrahasto	-704355.42	-704355.42
Lainanlyhennysrahasto	-704355.42	-704355.42
2180 Ed. tilik. voitto/tappio	1116347.21	1055888.71
Ed.tilikausien voitto/tappio	1116347.21	1055888.71
2190 Tilik. voitto/tappio	39491.54	60458.50
Tilikauden voitto/tappio	39491.54	60458.50
2205 Pääomalaina Kokemäen kaupunki	-640000.00	-640000.00
Pääomalaina Kokemäen Kaupunki	-640000.00	-640000.00
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ ***	-224135.49	-263627.03
Tilinpäätössiirtojen kertymä		
Pakolliset varaukset		
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
2432 Laina Kokemäen kaup. 2/753	-27305.11	-27305.11
2433 Laina Kokemäen kaup. 3/754	-110782.02	-110782.02
2434 Laina Kokemäen kaup. 4/755	-29896.61	-29896.61
2439 Kuntarahoitus 18607/16	-150012.00	-142870.00
2441 Laina Kokemäen kaup. 752 purku	-250000.00	-250000.00
2442 Laina Kokemäen kaup. 2023	-20000.00	-20000.00
2443 Laina Kokemäen kaup. 2023/2	-50000.00	-50000.00
2444 Laina Kokemäen kaupunki 0624	-40000.00	-40000.00
2445 Kokemäen kaup.purku laina -25	-100000.00	-100000.00
2446 Laina Kokemäen kaupunki 10/25	-22000.00	-22000.00
Lainat rahoituslaitoksilta	-799995.74	-792853.74
Pitkäaikainen yhteensä ***	-799995.74	-792853.74
Lyhytaikainen		
2700 Lainat lyhytaikainen os.		-14284.00
Lainat rahoituslaitoksilta		-14284.00
2800 Ennakkomaksut	-1.09	-619.55
2801 Vuokravakuudet	-5359.06	-6784.92
Saadut ennakot	-5360.15	-7404.47
2850 Ostovelat	-13740.63	-10923.37
Ostovelat	-13740.63	-10923.37
2971 Ennakonpidätysvelka	-206.15	-345.33
Muut velat	-206.15	-345.33
2991 Korkojaksotusvelka		-15.10
Siirtovelat		-15.10
Lyhytaikainen yhteensä ***	-19306.93	-32972.27
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ ***	-819302.67	-825826.01
V A S T A T T A V A A	-1043438.16	-1089453.04