

Rapport assemblée générale extraordinaire

Bericht ausserordentliche Generalversammlung

25. November 2010 / 25 novembre 2010



Einladung zur ausserordentlichen Generalversammlung

Der Vorstand der Bieler Wohnbaugenossenschaft BIWOG lädt Sie zur ausserordentlichen Generalversammlung ein. Diese findet wie folgt statt:

Donnerstag, 25. November 2010, 19.00 Uhr
Résidence au Lac, Aarbergstrasse 46, 2502 Biel

Traktanden

1. Begrüssung und Beschlussfähigkeit
2. Wahl der Stimmenzähler/innen
3. Jahresrechnungen 2007, 2008, 2009 und Berichte der Revisionsstelle
4. Decharge Vorstand
5. Anpassung Mieterdarlehen gemäss Statuten
6. Verschiedenes

Nach der ausserordentlichen Generalversammlung laden wir Sie zu einem kleinen Umtrunk ein.

Wir freuen uns auf Ihre Anwesenheit

Invitation à l'assemblée générale extraordinaire

Le comité de la coopérative biennoise de construction BIWOG vous invite à l'assemblée générale extraordinaire. Cela se fait comme suit:

Jeudi, le 25 novembre 2010 à 19.00 hres
Résidence au Lac, rue d'Aarberg 46, 2502 Bienne

Ordre du jour

1. Salutations et validité de délibérer
2. Election des scrutateurs
3. Comptes annuels 2007, 2008, 2009, rapport de l'organe de révision
4. Décharge au comité
5. Prêt des locataires
6. Divers

Après l'assemblée, la coopérative vous offrira un apéro.

Nous nous réjouissons de votre présence.

Inhaltsverzeichnis / Table des matières

Einladung und Traktandenliste

Invitation et Ordre du jour

Bericht des Präsidenten 05

Rapport du président 07

Jahresrechnung 2007 / *Comptes annuels 2007* 09

Jahresrechnung 2008 / *Comptes annuels 2008* 15

Vollmacht 18

Procuration 19

Jahresrechnung 2009 / *Comptes annuels 2009* 26

Notizen / *Notes* 33

Offene Abschlüsse

Vor drei Jahren sind wir mit der kantonalen Steuerverwaltung in eine schwierige Lage geraten.

Gemäss geltendem Recht, waren wir nicht berechtigt die gesamten Sanierungskosten als Investitionen in die Jahresrechnung zu verbuchen.

Die bernische Steuerverwaltung akzeptierte dieses Vorgehen nicht. Wie es sich herausstellte, eine bernische „Spezialität“, die auf Bundesebene nicht existiert, auch nicht für andere Gesellschaftsarten.

Weitere Genossenschaften waren von dieser „Spezialität“ betroffen und haben ebenfalls erfolgreich Beschwerde eingereicht.

Während des Verfahrens haben Sie jeweils an den Generalversammlungen die Jahresrechnungen der Genossenschaft nur zur Kenntnis genommen und nicht genehmigt.

Nun können wir Ihnen mitteilen, dass wir mit der kantonalen Steuerverwaltung zu einer Lösung gekommen sind, und wir können Ihnen nun die Jahresrechnungen zur Genehmigung präsentieren.

Welche Arbeiten haben wir ausgeführt ?

Erster Punkt

Wir haben einen Steuerexperten aufgesucht und haben mit ihm nach einer Lösung gesucht.

Wir haben mit anderen ebenfalls betroffenen Genossenschaften gearbeitet, insbesondere mit deren Vorstand und deren Buchhaltungsstelle.

Es war eine bereichernde Erfahrung, wir haben viel gelernt und bedanken uns bei ihnen.

Zweiter Punkt

Wir haben die Jahresrechnungen bis 1926 zurück verfolgt und haben den theoretischen Abschreibungsbetrag, der von der Steuerverwaltung akzeptiert wird, berechnet.

Wir haben den Abschreibungsbetrag, der von der Genossenschaft aus verschiedenen Gründen nicht verbucht wurde, ausgerechnet.

Dieser Betrag, der als Reaktivierungsreserve bezeichnet wird, beläuft sich seit 1926 auf über Fr. 1'900'000.-- (gerundet). Wir haben diesen steuerlich zurück erhalten!

Wir haben die Grundstücke von den Gebäuden getrennt. In der Bilanz finden Sie jetzt eine Position „Grundstücke“ mit dem Ankaufswert derselben. Wir haben in den Akten der dreissiger und vierziger Jahre gesucht, um die Kaufurkunden zu finden.

Diese Ausscheidung erlaubt uns einen höheren steuerlichen Abschreibungssatz, falls die Grundstücke nicht abgeschrieben sind.

Wir haben mit den Architekten gearbeitet. Diese haben für jedes seit 2007 renovierte Gebäude eine Liste

der Arbeiten erstellt, die einen Mehrwert darstellen und eine Liste der Unterhaltsarbeiten.

Dies erlaubt uns zu belegen, dass 76 % (gerundet) der Arbeiten einen Mehrwert darstellt, den wir innert 25 Jahren abschreiben und dass 24 % (gerundet) Unterhaltsarbeiten sind, die in der Jahresrechnung sofort als Aufwand verbucht werden.

Dritter Punkt

Wir haben mit der Steuerverwaltung Kontakt aufgenommen und wollten wissen, ob sie diese Aufteilung akzeptieren. Heute haben wir eine Antwort erhalten, die besagt, dass falls diese Mehrwerte der kaufmännischen Usanz entspricht, auch angenommen wird...

Die von den Architekten vorgenommene Analyse erlaubt uns die Konformität der kaufmännischen Usanz zu belegen.

Die Schlussrevision der Jahresrechnungen durch die Treuhandgesellschaft Stefan Roulet bezweifelt diese Tatsache in keiner Weise.

Letzter Punkt

Wir präsentieren Ihnen jetzt die überarbeiteten Jahresrechnungen, die nun mit dem Steuergesetz übereinstimmen.

Sie finden diese im Detail auf den folgenden Seiten, jede mit dem Revisionsbericht im Anhang.

Aus den Details können Sie die Korrekturen, grau markiert, die wir in den Jahresrechnungen vorgenommen haben, ersehen.

Zum Schluss

Das Komitee hat drei Jahre lang gearbeitet, um die Jahresrechnungen der Genossenschaft wieder in Ordnung zu bringen. Heute stimmt die Bilanz, die wir Ihnen vorlegen, mit der Steuerbilanz überein.

Wir bitten Sie die Jahresrechnungen zu genehmigen und dem Komitee Decharge zu erteilen.

Wir danken Ihnen im Voraus für Ihr Vertrauen.

Im Namen des Vorstandes
Der Präsident

V. Studer

In meinem Namen möchte ich allen herzlich danken, die zum Gelingen dieser Arbeit beigetragen haben, sei es innerhalb der Verwaltung, des Komitees oder der Kommissionen. Ich denke insbesondere an Eva Spycher und Monique Villars, die in früheren Jahren durch die Verbesserung der Strukturen der Buchhaltung der Genossenschaft erlaubt haben den Prozess in Gang zu bringen.

Comptes bouclés

Il y a trois ans, nous sommes entrés dans une situation compliquée avec l'administration fiscale du canton.

Selon les règlements en vigueur, nous n'avions pas le droit de comptabiliser les travaux d'assainissement total des immeubles comme investissement dans nos comptes.

Le fisc cantonal bernois, n'acceptait pas cette façon de faire... Une spécialité à la bernoise, qui n'existe pas au niveau fédéral, ni pour les autres types de sociétés...

Plusieurs autres coopératives ont été aussi touchées par cette spécialité et ont, elles-aussi, fait recours, avec succès.

Pendant la période du litige, à l'assemblée générale, vous avez pris seulement connaissance des comptes de la coopérative et vous ne les avez pas approuvés.

Maintenant nous pouvons vous informer que nous sommes parvenus à une solution avec l'administration des finances cantonales et nous pouvons vous présenter les comptes pour approbation.

Quel travail avons-nous fait?

En premier point

Nous nous sommes approchés d'un expert en fiscalité cantonal et avons travaillé avec lui à trouver une solution.

Nous avons travaillé avec les autres coopératives touchées en particulier avec leur comité et leur service comptable.

Une expérience riche, nous avons beaucoup appris et nous pouvons les en remercier.

En deuxième point

Nous avons repris les comptes de la coopérative depuis 1926 et avons calculé le montant théorique d'amortissement accepté par le fisc.

Nous avons calculé les amortissements que la coopérative n'a pas portés dans ses comptes pour différentes raisons.

Ce montant, qu'on appelle réserve de réactivation représente plus de Fr 1'900'000.- (arrondi) depuis 1926. Nous les avons récupérés fiscalement!

Nous avons séparé les terrains des immeubles. Vous trouverez maintenant une position "terrain" au bilan, avec la valeur d'achat des terrains. Nous sommes remontés dans le temps des années 30 et 40 pour retrouver les actes d'achat.

Cette séparation nous permet d'obtenir un taux d'amortissement fiscal supérieur si les terrains ne sont pas amortis.

Nous avons travaillé avec les architectes, qui ont, pour chaque immeuble rénové depuis 2007, établi une liste des travaux apportant une plus-value sur les immeubles et une liste des travaux d'entretien.

Ce travail nous permet de certifier que 76% (arrondis) des travaux sont une plus-value, que nous pouvons amortir sur 25 ans et de 24% (arrondis) des travaux sont de l'entretien, passant directement dans les charges de l'année.

En troisième point

Nous avons contacté l'administration des impôts pour discuter si elle accepte cette répartition. Aujourd'hui nous avons une réponse nous disant que si ces plus-values sont conformes à l'usage commercial, elles seront acceptées.

L'analyse faite par les architectes nous permet de certifier cette conformité à l'usage commercial.

La révision des comptes, en final, par la Fiduciaire Roulet, ne met pas en doute cet état de fait.

Le dernier point

Nous vous présentons maintenant les comptes modifiés et remis en adéquation avec le fisc.

Vous les trouverez aux pages suivantes en détail, avec chaque fois le rapport de révision les accompagnants.

Dans les détails vous verrez, en couleur grisée, les corrections que nous avons portées en compte.

En final

Le comité a travaillé pendant trois ans à remettre de l'ordre dans les comptes de la coopérative. Maintenant l'adéquation entre le bilan fiscal et le bilan de la coopérative est réel.

Nous vous prions d'approuver ces comptes et d'en donner décharge au comité.

Nous vous remercions d'avance pour votre confiance.

Au nom du comité

Le président

V. Studer

En mon nom j'aimerais remercier chaleureusement toutes les personnes qui ont œuvré à la réussite de ce travail, au sein de l'administration, du comité et des commissions. Je pense, ici aussi en particulier, à Eva Spycher et à Monique Villars qui par l'amélioration des structures comptables de la coopérative, -dans les années précédentes- ont permis la mise en route de ce processus.

Jahresrechnung Comptes annuels

2007

Bilanz und Erfolgsrechnung

Bilan et compte d'exploitation

Aktiven / Actifs	31.12.07	31.12.06
Umlaufvermögen / Actifs circulants		
Flüssige Mittel/Liquidités	2'137'632.07	1'082'660.86
Forderungen gegenüber Mietern/ Créances envers les locataires	43'168.25	49'096.20
Forderungen gegenüber Dritten/ Créances envers des tiers	6'012.95	24'223.65
Heiz- und Nebenkosten-Aufwand/ Dépenses chauffages et frais accessoires	235'362.00	213'619.40
Total Umlaufvermögen/Total des actifs circulants	2'422'175.27	1'369'600.11
Anlagevermögen/Actifs immobilisés		
Liegenschaften/Immeubles	12'731'492.00	9'706'683.00
Möblier und Werkzeuge/Mobilier et outillages	144'622.00	144'622.00
Beteiligungen/Participations	6'901.00	6'901.00
Total Anlagevermögen/Total des actifs immobilisés	12'883'015.00	9'858'206.00
Total Aktiven/Total des actifs	15'305'190.27	11'227'806.11
Passiven/Passifs		
Fremdkapital/Capital étranger		
Kurzfristige Verbindlichkeiten/Dettes à court terme	640'368.20	596'649.00
Vorausbezahlte Mietzinse/Loyer payés à l'avance	10'761.45	9'805.60
Heiz- und Nebenkosten-Akonti/Acomptes chauffages et frais accessoires	178'347.00	143'775.50
Hypotheken/Hypothèques	13'820'000.00	10'000'000.00
Total Fremdkapital/Total du capital étranger	14'649'476.65	10'750'230.10
Eigenkapital/capital propre		
Genossenschaftskapital/Capital de la coopérative	321'744.15	306'933.00
Reparaturfonds/Fonds de réparations	155'579.43	155'579.43
Reservefonds/Fonds de réserve	13'697.95	13'697.95
Gewinnvortrag vom Vorjahr/Bénéfice reporté	1'365.63	1'112.44
Jahresergebnis 2007 / Résultat annuel 2007	163'326.46	253.19
Total Eigenkapital/Total du capital propre	655'713.62	477'576.01
Total Passiven/Total des passifs	15'305'190.27	11'227'806.11
Erfolgsrechnungen/Comptes d'exploitation		
Ertrag/Recette		
Mietzinse/Locations	1'579'419.05	1'509'099.70
Betrieblicher Zinsertrag/Recettes des intérêts d'exploitation	1'655.80	898.50
Ertrag aus Verwaltungskosten/recettes administratives	7'393.70	7'044.30
Ertrag aus Eintrittsgebühren/ Recettes finances d'entrée	450.00	
Ausserordentlicher Ertrag/ recettes extraordinaire	2'609.45	1'395.85
Total Ertrag/Recettes totales	1'591'528.00	1'518'438.35
Aufwand/Dépenses		
Hypothekenzinse und Baurechtszinse/Intérêts hyp. et droit de superficie	384'392.45	301'324.30
Betrieblicher Zinsaufwand/Intérêts débiteurs	1'806.79	1'559.70
Unterhalt und Reparaturen/Entretien et réparations	761'002.55	462'130.25
Gartenpflege/entretien des jardins	7'139.60	20'191.60
Versicherungen/Assurances	45'828.50	45'703.90
Büro und Verwaltung/Bureau et administration	171'369.70	188'227.21
Steuern/Impôts	21'929.80	21'305.95
Heiz- & Nebenkosten der Leerstände/ frais auxiliaires appart. vides	34'540.65	19'237.20
Entschädigungen an Mieter/indemnisation aux locataires	0.00	2'042.60
Ausserordentlicher Aufwand/Dépenses extraordinaires	191.50	3'809.80
Total Aufwand vor Abschreibungen/Charges totales avant amortissement	1'428'201.54	1'065'532.51
Jahresergebnis vor Abschreibungen/Résultat de l'exercice avant amortissement	163'326.46	452'905.84
Abschreibungen/Amortissements	0.00	452'652.65
Jahresergebnis/Résultat de l'exercice 2006		253.19
Jahresergebnis 2007/Résultat annuel 2007	163'326.46	

Detailangaben zu Bilanz und Erfolgsrechnung 2007 Informations détaillées sur le bilan et le compte d'exploitation 2007

31. Dezember 2007

	Bilanzwerte Valeur au bilan		Zusatzinformationen Informations complémentaires	
	Liegenschaften immeubles	Hypothesen Hypothèques	amtlicher Wert Valeur officielle	Brandvers.wert Valeur ass.Incend.
Sonnhalde	3'635'548.10	3'964'000.00	2'926'400.00	9'173'800.00
Champagne	1'876'028.40	1'864'000.00	3'915'300.00	11'399'200.00
Linde	4'693'141.30	5'164'000.00	4'214'400.00	16'068'600.00
Waldrain	2'244'732.20	1'664'000.00	1'988'200.00	6'711'500.00
Falbringen	734'554.00	1'164'000.00	1'315'700.00	5'269'500.00
Total	13'184'004.00	13'820'000.00	14'360'000.00	48'622'600.00
./. Anteil Unterhalt Sanierungen				
./. partie entretien assainissement	-452'512.00			
Total	12'731'492.00			

31. Dezember 2007

	Mietzins Locations		Hyp. Zinse Baurechtszins Intérêts hyp. droit superf.		Unterhalt und Reparaturen Entretien et réparations		Abschreibungen Amortissements		Aktivierung Activation	
	Sonnhalde	289'935.00	81'238.55	68'861.35	0.00	0.00	1'397'632.10			
Champagne	422'298.00	69'326.40	39'048.40	0.00	0.00	478'420.40				
Linde	513'754.00	151'517.35	180'454.00	0.00	0.00	836'456.30				
Waldrain	160'184.00	41'657.80	10'234.30	0.00	0.00	764'812.20				
Falbringen	193'248.05	40'652.35	9'892.50	0.00	0.00					
Total	1'579'419.05	384'392.45	308'490.55	0.00	0.00	3'477'321.00				
+ Anteil Unterhalt Sanierungen										
+ partie entretien assainissement			452'512.00							
Total			761'002.55							

Büro und Verwaltung Bureau et administration	2007	2006
Miete Büro/Locations bureau	11'647.55	10'930.40
Personalaufwand/Dépenses pour le personnel	92'497.40	103'628.50
Sozialleistungen/Charges sociales	14'823.10	17'951.15
Büro- und Verwaltungskosten/frais de bureau et administratif	55'401.65	55'717.16
Total	174'369.70	188'227.21

Verwendung des Bilanzgewinnes affectation du bénéfice du bilan	31.12.07	31.12.06
Gewinnvortrag/Bénéfice reporté	1'365.63	1'112.44
Jahresgewinn/Bénéfice annuel	163'326.46	253.19
zur Verfügung der Generalversammlung/à disposition de l'assemblée générale		1'365.63
Jahresergebnis 2007 zur Kenntnis / Résultat annuel 2007 pour prise de connaissance	163'326.46	
Zuweisung an die gesetzliche Reserve/Attribution aux réserves légales	0	0
Verbleibender Gewinnvortrag/ Bénéfice reporté restant	164'692.09	1'365.63

Anhang Annexe	31.12.07	31.12.06
Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellung zugunsten Dritter Cautions, devoir de garanties et demandes de saisies envers des tiers	keine aucunes	keine aucunes
Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete oder abgetretene Aktiven Actifs engagés ou cédés pour sauvegarde des propres engagements	18'910'000.00	12'710'000.00
Leasingverpflichtungen/Engagements leasing (Photokopierer/Photocopieur)	4'132.50	5'785.50
Brandversicherungswerte der Sachanlagen Valeur immobilière des assurances incendies	48'622'600.00	45'876'600.00
Verbindlichkeiten gegenüber Personalvorsorgeeinrichtungen Obligations envers des institutions de prévoyances du personnel	keine aucunes	keine aucunes
Andere vom Gesetz vorgeschriebene Angaben Autres obligations prévus par la loi	keine aucunes	keine aucunes

Bieler Wohnbaugenossenschaft BIWOG

Vincent Studer, Präsident Yves Altenhoff, Finanzen

Übersetzung

Revisionsbericht 2007

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Genossenschaft der BIWOG, Bieler Wohnbaugenossenschaft, Waldrainstrasse 63, 2503 Biel

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft BIWOG für das am 31.12.2007 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Direktion verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Qualifikation und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Standard des Berufsstandes und auf freiwilliger Basis Ihrerseits. Wir haben die Revision so geplant und durchgeführt, dass wesentliche Fehlansagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Unsere Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir, ausser den untenstehenden Vorbehalten, nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

- Das Genossenschaftsdarlehen sollte nicht unter dem „Eigenkapital“ aufgeführt werden, sondern unter dem „langfristigen Fremdkapital“.
- Beim Konto „Mobilien und Werkzeuge“ wurden ab 2007 keine Abschreibungen mehr vorgenommen, was zu einer Überbewertung der Aktiven in der Bilanz führen könnte.

Neuenburg, 13. September 2010

Stéphan Roulet
Betriebsökonom ESCEA/HEG
Verantwortlicher Revisor

Corinne L'Epée
Dipl. Buchhalterin/Kontrolller

Rapport de l'organe de révision sur le contrôle restreint à l'assemblée des coopérateurs de BIWOG, Coopérative biennoise de construction, Waldrainstrasse 63, 2503 Bienne

En notre qualité d'organe de révision, nous avons vérifié les comptes annuels (bilan, compte de profits et pertes et annexe) de la Coopérative BIWOG pour l'exercice arrêté au 31.12.2007.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe à la direction alors que notre mission consiste à vérifier ces comptes et à émettre une appréciation les concernant. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales de qualification et d'indépendance.

Notre contrôle a été effectué selon les normes de la profession sur une base volontaire de votre part. Nous avons planifié et réalisé le contrôle de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées. Notre contrôle englobe principalement des auditions, des opérations de contrôle analytiques ainsi que des vérifications détaillées appropriées des documents disponibles dans l'entreprise contrôlée. En revanche, des vérifications des flux d'exploitation et du système de contrôle interne ainsi que des auditions et d'autres opérations de contrôle destinées à détecter des fraudes ne font pas partie de ce contrôle.

Lors de notre contrôle, nous n'avons, à l'exception des réserves ci-dessous, pas constaté d'élément nous permettant de conclure que les comptes annuels ainsi que la proposition concernant l'emploi du bénéfice ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

- les prêts des coopérateurs/-trices ne devraient pas apparaître sous la rubrique « Fonds propres » mais sous la rubrique « Fonds étrangers à long terme ».
- le poste « Mobilier et outillage » n'a pas fait l'objet d'un amortissement dès 2007, ce qui pourrait entraîner une surévaluation des biens au bilan.

Neuchâtel, le 13 septembre 2010



Stéphane Roulet
Economiste d'entreprise ESCEA/HEG
Réviseur responsable



Corinne L'Epée
Comptable contrôle de gestion
diplômée

Jahresrechnung Comptes annuels

2008

Bilanz 31.12.2008**Bilan 31.12.2008**

Aktiven / Actifs	31.12.08	31.12.07
Umlaufvermögen / Actifs circulants		
Flüssige Mittel / Liquidités	1'282'510.46	2'137'632.07
Forderungen gegenüber Mietern / Créances envers les locataires	24'084.85	43'168.25
Forderungen gegenüber Dritten / Créances envers des tiers	205'795.10	6'012.95
Aktive Abgrenzung von Heiz- und Nebenkosten-Aufwand / Comptes de régularisation des dépenses de chauffages et frais accessoires	257'621.85	235'362.00
Total Umlaufvermögen/Total des actifs circulants	1'770'012.26	2'422'175.27
Anlagevermögen / Actifs immobilisés		
Liegenschaften / Immeubles	14'641'825.30	12'731'492.00
Mobilien und Werkzeuge / Mobilier et outillages	164'163.05	144'622.00
Beteiligungen / Participations	6'901.00	6'901.00
Total Anlagevermögen / Total des actifs immobilisés	14'812'889.35	12'883'015.00
Total Aktiven / Total actifs	16'582'901.61	15'305'190.27
Passiven/Passifs		
Fremdkapital / Capital étranger		
Kurzfristige Verbindlichkeiten / Dettes à court terme	555'516.55	640'368.20
Vorausbezahlte Mietzinse / Loyer payés à l'avance	8'430.00	10'761.45
Heiz-und Nebenkosten-Akonti / Acomptes chauffages et frais accessoires	184'152.00	178'347.00
Hypotheken / Hypothèques	15'080'000.00	13'820'000.00
Total Fremdkapital / Total du capital étranger	15'828'098.55	14'649'476.65
Eigenkapital / capital propre		
Genossenschaftskapital / Capital de la coopérative	50'400.00	46'800.00
Genossenschaftsdarlehen / Prêts des coopérateurs/-trices	308'202.50	274'944.15
Reparaturfonds / Fonds de réparations	155'579.43	155'579.43
Reservefonds / Fonds de réserve	13'697.95	13'697.95
Gewinnvortrag vom Vorjahr / Bénéfice reporté	164'692.09	1'365.63
Jahresergebnis 2007 zur Kenntnis / Résultat annuel 2007 pour prise de connaissance		163'326.46
Jahresergebnis 2008 zur Kenntnis / Résultat annuel 2008 pour prise de connaissance	62'231.09	
Total Eigenkapital/Total du capital propre	754'803.06	655'713.62
Total Passiven / Total passifs	16'582'901.61	15'305'190.27

Die nächsten Blätter sind
Meldefomulare zum Herausnehmen

Les prochaines pages sont à retirer et
à utiliser

Vollmacht

Ich

Vorname / Name: _____

Strasse / Hausnummer: _____

PLZ / Ort: _____

Lasse mich an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 25. November 2010 der Bieler Wohnbaugenossenschaft BIWOG, Biel wie folgt vertreten:

a) durch folgendes handlungsfähiges Familienmitglied:

Vorname / Name: _____

Strasse / Hausnummer: _____

PLZ / Ort: _____

oder

b) durch folgenden anderen Genossenschafter der Bieler Wohnbaugenossenschaft BIWOG:

Vorname / Name: _____

Strasse / Hausnummer: _____

PLZ / Ort: _____

Unterschrift des Vollmacht erteilenden Genossenschafters:

Wichtig:

- In allen Fällen muss immer der Genossenschafter/in selber die Vollmacht erteilen. Im Fall b) muss der / die Bevollmächtigte ebenfalls Genossenschafter/in der BIWOG sein
- Alle Vornamen und Namen immer ausschreiben
- Gemäss Statuten Art 26 Abs 2 darf kein Genossenschafter mehr als einen anderen Genossenschafter vertreten
- Das Familienmitglied muss mindestens 18 Jahre alt sein

Procuration

Je

Prénom / Nom: _____

Rue / Numéro: _____

NPA / Localité: _____

Serai représenté à l'assemblée générale extraordinaire du 25 novembre 2010 de la coopérative biennoise de construction BIWOG comme suit:

a) par le membre de la famille suivant:

Prénom / Nom: _____

Rue / Numéro: _____

NPA / Localité: _____

ou

b) par une autre coopératrice de la BIWOG:

Prénom / Nom: _____

Rue / Numéro: _____

NPA / Localité: _____

Signature du plein pouvoir délivrée par la coopératrice:

Important:

- Dans tous les cas, la coopératrice doit toujours donner les pleins pouvoirs de représentation. dans le cas b) le représentant doit également être sociétaire de la BIWOG
- Tous les prénoms et noms doivent être inscrits en entier
- Selon les statuts, article 26, paragraphe 2, une coopératrice ne doit pas représentés plus qu'un autre sociétaire
- Le membre de la famille doit être au moins âgé de 18 ans

Bilanz und Erfolgsrechnung Bilan et compte d'exploitation

Aktiven / Actifs	31.12.08	31.12.07
Umlaufvermögen / Actifs circulants		
Flüssige Mittel/Liquidités	1'282'510.46	2'137'632.07
Forderungen gegenüber Mietern/ Créances envers les locataires	24'084.85	43'168.25
Forderungen gegenüber Dritten/ Créances envers des tiers	205'795.10	6'012.95
Heiz- und Nebenkosten-Aufwand/ Dépenses chauffages et frais accessoires	257'621.85	235'362.00
Total Umlaufvermögen/Total des actifs circulants	1'770'012.26	2'422'175.27
Anlagevermögen/Actifs immobilisés		
Liegenschaften/Immeubles	14'641'825.30	12'731'492.00
Mobilien und Werkzeuge/Mobilier et outillages	164'163.05	144'622.00
Beteiligungen/Participations	6'901.00	6'901.00
Total Anlagevermögen/Total des actifs immobilisés	14'812'889.35	12'883'015.00
Total Aktiven/Total des actifs	16'582'901.61	15'305'190.27
Passiven/Passifs		
Fremdkapital/Capital étranger		
Kurzfristige Verbindlichkeiten/Dettes à court terme	455'266.55	640'368.20
Vorausbezahlte Mietzinse/Loyer payés à l'avance	8'430.00	10'761.45
Heiz- und Nebenkosten-Akonti/Acomptes chauffages et frais accessoires	184'152.00	178'347.00
Hypotheken/Hypothèques	15'080'000.00	13'820'000.00
Total Fremdkapital/Total du capital étranger	15'727'848.55	14'649'476.65
Eigenkapital/capital propre		
Genossenschaftskapital/Capital de la coopérative	353'602.50	321'744.15
Reparaturfonds/Fonds de réparations	155'579.43	155'579.43
Reservefonds/Fonds de réserve	13'697.95	13'697.95
Gewinnvortrag vom Vorjahr/Bénéfice reporté	163'326.46	1'365.63
Jahresergebnis 2007 zur Kenntnis / Résultat annuel 2007 pour prise de connaissance	0.00	163'326.46
Jahresergebnis 2008 zur Kenntnis / Résultat annuel 2008 pour prise de connaissance	62'231.09	
Total Eigenkapital/Total du capital propre	748'437.43	655'713.62
Total Passiven/Total des passifs	16'476'285.98	15'305'190.27
Erfolgsrechnungen/Comptes d'exploitation		
Ertrag/Recette		
Mietzinse/Locations	1'629'013.60	1'579'419.05
Betrieblicher Zinsertrag/Recettes des intérêts d'exploitation	4'037.80	1'655.80
Ertrag aus Verwaltungskosten/recettes administratives	7'765.85	7'393.70
Ertrag aus Eintrittsgebühren/ Recettes finances d'entrée	450.00	450.00
Versicherungsleistungen/ remboursement d'assurance	275'000.00	0.00
Ordentlicher Ertrag/ recettes ordinaire	2'661.70	0.00
Ausserordentlicher Ertrag/ recettes extraordinaire	71'103.40	2'609.45
Total Ertrag/Recettes totales	1'990'032.35	1'591'528.00
Aufwand/Dépenses		
Hypothekenzinse und Baurechtszinse/Intérêts hyp. et droit de superficie	408'408.50	384'392.45
Baurechtszinse/ Intérêts du droit superficie	89'768.75	
Betrieblicher Zinsaufwand/Intérêts débiteurs	1'877.20	1'806.79
Unterhalt und Reparaturen/Entretien et réparations	810'095.46	761'002.55
Schadenfälle / Sinistres	280'000.00	
Gartenpflege/entretien des jardins	2'822.50	7'139.60
Versicherungen/Assurances	45'870.15	45'828.50
Büro und Verwaltung/Bureau et administration	173'790.35	171'369.70
Steuern/Impôts	25'206.55	21'929.80
Heiz- & Nebenkosten der Leerstände/ frais auxiliaires appart. vides	30'961.80	34'540.65
Ausserordentlicher Aufwand/Dépenses extraordinaires	0.00	191.50
Total Aufwand vor Abschreibungen/Charges totales avant amortissement	1'868'801.26	1'428'201.54
Jahresergebnis vor Abschreibungen/Résultat de l'exercice avant amortissement	121'231.09	163'326.46
Abschreibungen/Amortissements	59'000.00	0.00
Jahresergebnis 2007/Résultat annuel 2007		163'326.46
Jahresergebnis 2008/Résultat annuel 2008	62'231.09	

Erfolgsrechnung Comptes d'exploitation

Ertrag / Revenus	31.12.08	31.12.07
Mietzinse / Revenus des locations	1'629'013.60	1'579'419.05
Betrieblicher Zinsertrag / Revenus des intérêts d'exploitation	4'037.80	1'655.80
Ertrag aus Verwaltungskosten / Revenus administratives	7'765.85	7'393.70
Ertrag aus Eintrittsgebühren/ Revenus finances d'entrée	450.00	450.00
Versicherungsleistungen /	275'000.00	0.00
Ordentlicher Ertrag / Revenus ordinaires	2'661.70	0.00
Ausserordentlicher Ertrag / Revenus extraordinaires	71'103.40	2'609.45
Total Ertrag / Revenus totales	1'990'032.35	1'591'528.00
Aufwand / Charges		
Hypothekarzins / Intérêts hypothécaires	408'408.50	384'392.45
Baurechtszinse / Intérêts du droit superficiele	89'768.75	
Betrieblicher Zinsaufwand / Intérêts débiteurs	1'877.20	1'806.79
Unterhalt und Reparaturen / Entretien et réparations	810'095.46	761'002.55
Schadenfälle / Sinistres	280'000.00	0.00
Gartenpflege / Entretien des jardins	2'822.50	7'139.60
Versicherungen / Assurances	45'870.15	45'828.50
Büro und Verwaltung / Bureau et administration	173'790.35	171'369.70
Steuern / Impôts	25'206.55	21'929.80
Heiz- und Nebenkosten der Leerstände / Frais auxiliaires appart. Vides	30'961.80	34'540.65
Ausserordentlicher Aufwand / Charges extraordinaires	0.00	191.50
Total Aufwand vor Abschreibungen/ Charges totales avant amortissements	1'868'801.26	1'428'201.54
Jahresergebnis vor Abschreibungen/Résultat de l'exercice avant amortissements	121'231.09	164'692.09
Abschreibungen / Amortissements	59'000.00	0.00
Jahresergebnis zur Kenntnis / Résultat annuel pour prise de connaissance	62'231.09	164'692.09

Büro und Verwaltung / Bureau et administration	2008	2007
Miete Büro / Locations bureau	11'827.40	11'647.55
Personalaufwand / Charges pour le personnel	98'315.60	92'497.40
Sozialleistungen / Charges sociales	15'206.25	14'823.10
Büro- und Verwaltungskosten / Frais de bureau et administratif	50'728.80	55'2401.65
Total	176'078.05	671'369.70

Verwendung des Bilanzgewinnes Affectation du bénéfice du bilan	31.12.08	31.12.07
Gewinnvortrag / Bénéfice reporté	163'326.46	1'365.63
Jahresgewinn / Bénéfice annuel	62'231.09	163'326.46
zur Verfügung der Generalversammlung / à disposition de l'assemblée générale		
Jahresergebnis 2007/Résultat annuel 2007		163'326.46
Jahresergebnis 2008/Résultat annuel 2008	62'231.09	
Zuweisung an die gesetzliche Reserve / Attribution aux réserves légales	0	0
Verbleibender Gewinnvortrag / Bénéfice reporté restant	62'231.09	164'692.09

Anhang / Annexe	31.12.08	31.12.07
Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellung zugunsten Dritter Cautions, devoir de garanties et demandes de saisies envers des tiers	keine aucunes	keine aucunes
Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete oder abgetretene Aktiven Actifs engagés ou cédés pour sauvegarde des propres engagements	18'910'000.00	18'910'000.00
Leasingverpflichtungen (Photokopierer) Engagements leasing (Photocopieuse)	2'479.65	4'132.50
Brandversicherungswerte der Sachanlagen Valeur immobilière des assurances incendies	48'622'600.00	48'622'600.00
Verbindlichkeiten gegenüber Personalvorsorgeeinrichtungen Obligations envers des institutions de prévoyances du personnel	keine aucunes	keine aucunes
Andere vom Gesetz vorgeschriebene Angaben Autres obligations prévus par la loi	keine aucunes	keine aucunes

Bieler Wohnbaugenossenschaft BIWOG

Vincent Studer, Präsident

Yves Altenhoff, Finanzen

Detailangaben zu Bilanz und Erfolgsrechnung 2008

Informations détaillées sur le bilan et le compte d'exploitation 2008

	Bilanzwerte Valeur au bilan		Zusatzinformationen Informations complémentaires		
	Liegenschaften immeubles	Hypothesen Hypothèques	amtlicher Wert Valeur officielle	Brandvers.wert Valeur ass.Incend.	
31. Dezember 2008					
Sonnhalde	4'433'266.95	3'916'000.00	2'926'400.00	9'173'800.00	
Champagne	2'391'789.00	3'316'000.00	3'915'300.00	11'399'200.00	
Linde	5'570'800.95	5'116'000.00	5'413'500.00	16'068'600.00	
Waldrain	2'494'229.40	1'616'000.00	1'988'200.00	6'711'500.00	
Falbringen	734'554.00	1'116'000.00	1'315'700.00	5'269'500.00	
Total	15'624'640.30	15'080'000.00	15'559'100.00	48'622'600.00	
./. Anteil Unterhalt Sanierungen 2007					
./. partie entretien assainissement 2007	-452'512.00				
./. Anteil Unterhalt Sanierungen 2008					
./. partie entretien assainissement 2008	-471'303.00				
./. Abschreibungen /Amortissement	-59'000.00				
Total	14'641'825.30				
	Mietzins Locations	Hyp. Zins Baurechtszins Intérêts hyp. droit superf.	Unterhalt und Reparaturen Entretien et réparations	Abschreibung Amortissements	Aktivierung Activation
31. Dezember 2008					
Sonnhalde	295'054.60	139'043.90	42'109.00	13'605.00	797'718.85
Champagne	422'681.00	92'258.45	160'918.30	8'495.00	515'760.60
Linde	527'059.00	179'028.60	92'155.16	23'440.00	877'659.65
Waldrain	192'091.00	45'351.70	32'193.20	8'995.00	249'497.20
Falbringen	192'128.00	42'494.60	11'416.80	4'465.00	0.00
Total	1'629'013.60	498'177.25	338'792.46	59'000.00	2'440'636.30
+ Anteil Unterhalt Sanierungen 2008					
+ partie entretien assainissement 2008			471'303.00		
Total			810'095.46		

Übersetzung

Revisionsbericht 2008

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Genossenschaft der BIWOG, Bieler Wohnbaugenossenschaft, Waldrainstrasse 63, 2503 Biel

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft BIWOG für das am 31.12.2008 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Direktion verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Qualifikation und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision und auf freiwilliger Basis Ihrerseits. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir, ausser den untenstehenden Vorbehalten, nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

- Das Genossenschaftsdarlehen sollte nicht unter dem „Eigenkapital“ aufgeführt werden, sondern unter dem „langfristigen Fremdkapital“.
- Beim Konto „Mobilien und Werkzeuge“ wurden ab 2007 keine Abschreibungen mehr vorgenommen, was zu einer Überbewertung der Aktiven in der Bilanz führen könnte.

Neuenburg, 13. September 2010

Stéphan Roulet
Betriebsökonom ESCEA/HEG
Verantwortlicher Revisor

Corinne L'Epée
Dipl. Buchhalterin/Kontrollier

-

Rapport de l'organe de révision sur le contrôle restreint à l'assemblée des coopérateurs de BIWOG, Coopérative biennoise de construction, Waldrainstrasse 63, 2503 Bienne

En notre qualité d'organe de révision, nous avons vérifié les comptes annuels (bilan, compte de profits et pertes et annexe) de la Coopérative BIWOG pour l'exercice arrêté au 31.12.2008.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe à la direction alors que notre mission consiste à vérifier ces comptes et à émettre une appréciation les concernant. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales de qualification et d'indépendance.

Notre contrôle a été effectué selon la norme suisse relative au contrôle restreint sur une base volontaire de votre part. Cette norme requiert de planifier et de réaliser le contrôle de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées. Un contrôle restreint englobe principalement des auditions, des opérations de contrôle analytiques ainsi que des vérifications détaillées appropriées des documents disponibles dans l'entreprise contrôlée. En revanche, des vérifications des flux d'exploitation et du système de contrôle interne ainsi que des auditions et d'autres opérations de contrôle destinées à détecter des fraudes ne font pas partie de ce contrôle.

Lors de notre contrôle, nous n'avons, à l'exception des réserves ci-dessous, pas constaté d'élément nous permettant de conclure que les comptes annuels ainsi que la proposition concernant l'emploi du bénéfice ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

- les prêts des coopérateurs/-trices ne devraient pas apparaître sous la rubrique « Fonds propres » mais sous la rubrique « Fonds étrangers à long terme ».
- le poste « Mobilier et outillage » n'a pas fait l'objet d'un amortissement dès 2007, ce qui pourrait entraîner une surévaluation des biens au bilan.

Neuchâtel, le 13 septembre 2010



Stéphane Roulet
Economiste d'entreprise ESCEA/HEG
Réviseur responsable



Corinne L'Epée
Comptable contrôle de gestion
diplômée

Jahresrechnung Comptes annuels

2009

Bilanz 31.12.2009

Bilan 31.12.2009

Aktiven / Actifs	31.12.09	31.12.08
Umlaufvermögen / Actifs circulants		
Flüssige Mittel / Liquidités	728'195.80	1'282'510.46
Forderungen gegenüber Mietern / Créances envers les locataires	25'777.50	24'084.85
Forderungen gegenüber Dritten / Créances envers des tiers	223'329.10	206'885.45
Aktive Abgrenzung von Heiz- und Nebenkosten-Aufwand / Comptes de régularisation des dépenses de chauffages et frais accessoires	200'864.55	256'531.50
Total Umlaufvermögen/Total des actifs circulants	1'178'166.95	1'770'012.26
Anlagevermögen / Actifs immobilisés		
Liegenschaften / Immeubles	15'586'822.45	14'641'825.30
Mobilien und Werkzeuge / Mobilier et outillages	176'849.65	164'163.05
Beteiligungen / Participations	6'901.00	6'901.00
Total Anlagevermögen / Total des actifs immobilisés	15'770'573.10	14'812'889.35
Total Aktiven / Total actifs	16'948'740.05	16'582'901.61
Passiven/Passifs		
Fremdkapital / Capital étranger		
Kurzfristige Verbindlichkeiten / Dettes à court terme	518'191.56	555'516.55
Vorausbezahlte Mietzinse / Loyer payés à l'avance	18'846.55	8'430.00
Heiz- und Nebenkosten-Akonti / Acomptes chauffages et frais accessoires	187'979.00	184'152.00
Hypotheken / Hypothèques	15'440'000.00	15'080'000.00
Total Fremdkapital / Total du capital étranger	16'165'017.11	15'828'098.55
Eigenkapital / capital propre		
Genossenschaftskapital / Capital de la coopérative	52'200.00	50'400.00
Genossenschaftsdarlehen / Prêts des coopérateurs/-trices	316'795.45	308'202.50
Reparaturfonds / Fonds de réparations	155'579.43	155'579.43
Reservefonds / Fonds de réserve	13'697.95	13'697.95
Gewinnvortrag vom Vorjahr / Bénéfice reporté	226'923.18	164'692.09
Jahresergebnis 2008/Résultat annuel 2008		62'231.09
Jahresergebnis 2009/Résultat annuel 2009	18'526.93	
Total Eigenkapital/Total du capital propre	783'722.94	754'803.06
Total Passiven / Total passifs	16'948'740.05	16'582'901.61

Erfolgsrechnung

Comptes d'exploitation

Ertrag / Revenus	31.12.09	31.12.08
Mietzinse / Revenus des locations	1'713'383.00	1'629'013.60
Betrieblicher Zinsertrag / Revenus des intérêts d'exploitation	8'864.20	4'037.80
Ertrag aus Verwaltungskosten / Revenus administratifs	8'525.65	7'765.85
Ertrag aus Eintrittsgebühren/ Revenus finances d'entrée	350.00	450.00
Versicherungsleistungen /	4'104.55	275'000.00
Ordentlicher Ertrag / Revenus ordinaires	2'603.37	2'661.70
Ausserordentlicher Ertrag / Revenus extraordinaires	5'900.00	71'103.40
Total Ertrag / Revenus totales	1'743'730.77	1'990'032.35
Aufwand / Charges		
Hypothekarzins / Intérêts hypothécaires	455'811.50	408'408.50
Baurechtszinse / Intérêts du droit superficiel	70'204.20	89'768.75
Betrieblicher Zinsaufwand / Intérêts débiteurs	2'015.45	1'877.20
Unterhalt und Reparaturen / Entretien et réparations	506'402.49	810'095.46
Schadenfälle / Sinistres	0.00	280'000.00
Gartenpflege / Entretien des jardins	10'477.85	2'822.50
Versicherungen / Assurances	48'812.85	45'870.15
Büro und Verwaltung / Bureau et administration	236'230.80	173'790.35
Steuern / Impôts	23'418.30	25'206.55
Heiz- und Nebenkosten der Leerstände / Frais auxiliaires appart. Vides	25'041.05	30'961.80
Ausserordentlicher Aufwand / Charges extraordinaires	4'866.80	0.00
Total Aufwand vor Abschreibungen/ Charges totales avant amortissements	1'383'281.29	1'868'801.26
Jahresergebnis vor Abschreibungen/Résultat de l'exercice avant amortissements	360'529.48	121'231.09
Abschreibungen / Amortissements	342'002.55	59'000.00
Jahresergebnis / Résultat	18'526.93	62'231.09

Detailangaben zu Bilanz und Erfolgsrechnung 2009 Informations détaillées sur le bilan et le compte d'exploitation 2009

	Bilanzwerte Valeur au bilan	Zusatzinformationen Informations complémentaires			
	Liegenschaften immeubles	Hypothesen Hypothèques	amtlicher Wert Valeur officielle	Brandvers.wert Valeur ass.Incend.	
31. Dezember 2009					
Sonnhalde	5'529'241.85	3'868'000.00	2'926'400.00	9'173'800.00	
Champagne	2'424'836.10	3'868'000.00	3'915'300.00	11'399'200.00	
Linde	5'769'664.50	5'068'000.00	5'413'500.00	16'068'600.00	
Waldrain	2'771'046.55	1'568'000.00	1'988'200.00	6'711'500.00	
Falbringen	734'554.00	1'068'000.00	1'315'700.00	5'269'500.00	
Total	17'229'343.00	15'440'000.00	15'559'100.00	48'622'600.00	
/. Anteil Unterhalt Sanierungen 2007					
/. partie entretien assainissement 2007					
	-452'512.00				
/. Anteil Unterhalt Sanierungen 2008					
/. partie entretien assainissement 2008					
	-471'303.00				
/. Abschreibungen 2008					
/. Amortissements 2008					
	-59'000.00				
/. Anteil Unterhalt Sanierungen 2009					
/. partie entretien assainissement 2009					
	-317'703.00				
/. Abschreibungen 2009					
/. Amortissements 2009					
	-342'002.55				
Total	15'586'822.45				
31. Dezember 2009					
	Mietzins Locations	Hyp. Zinse Baurechtszins Intérêts hyp. droit superf.	Unterhalt und Reparaturen Entretien et réparations	Abschreibungen Amortissements	Aktivierung Activation
Sonnhalde	333'450.00	120'109.80	71'529.16	62'142.55	1'095'974.90
Champagne	444'952.00	108'237.30	31'669.00	59'605.00	33'047.10
Linde	547'994.00	150'099.80	49'796.60	130'415.00	198'863.55
Waldrain	193'259.00	46'049.80	26'546.08	69'440.00	276'817.15
Falbringen	193'728.00	31'314.80	9'078.65	20'400.00	0.00
Total	1'713'383.00	455'811.50	188'619.49	342'002.55	1'604'702.70
+ Anteil Unterhalt Sanierungen 2009					
+ partie entretien assainissement 2009					
			317'703.00		
Total			506'322.49		

Büro und Verwaltung / Bureau et administration	2009	2008
Miete Büro / Locations bureau	12'976.25	11'827.40
Personalaufwand / Charges pour le personnel	155'174.55	98'315.60
Sozialleistungen / Charges sociales	20'520.85	15'206.25
Büro-und Verwaltungskosten / Frais de bureau et administratif	47'559.15	50'728.80
Total	236'230.80	176'078.05

Verwendung des Bilanzgewinnes Affectation du bénéfice du bilan	31.12.09	31.12.08
Gewinnvortrag / Bénéfice reporté	226'923.18	164'692.09
Jahresgewinn / Bénéfice annuel	18'526.93	62'231.09
zur Verfügung der Generalversammlung / à disposition de l'assemblée générale		
Jahresergebnis 2008/Résultat annuel 2008		62'231.09
Jahresergebnis 2009/Résultat annuel 2009	18'526.93	
Zuweisung an die gesetzliche Reserve / Attribution aux réserves légales	0	0
Verbleibender Gewinnvortrag / Bénéfice reporté restant	245'450.11	226'923.18

Anhang / Annexe	31.12.09	31.12.08
Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellung zugunsten Dritter Cautions, devoir de garanties et demandes de saisies envers des tiers	keine aucunes	keine aucunes
Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete oder abgetretene Aktiven Actifs engagés ou cédés pour sauvegarde des propres engagements	18'910'000.00	18'910'000.00
Leasingverpflichtungen (Photokopierer Toshiba - 01.07.2005 - 30.06.2010) Engagements leasing (Photocopieuse Toshiba - 01.07.2005 - 30.06.2010)	826.40	2'479.65
Brandversicherungswerte der Sachanlagen (siehe separate Liste) Valeur immobilière des assurances incendies (voir liste séparée)	48'622'600.00	48'622'600.00
Verbindlichkeiten gegenüber Personalvorsorgeeinrichtungen Obligations envers des institutions de prévoyances du personnel	keine aucunes	keine aucunes
Andere vom Gesetz vorgeschriebene Angaben Autres obligations prévus par la loi	keine aucunes	keine aucunes

Brandversicherungswerte der Sachanlagen Valeur immobilière des assurances incendies	
Sonnhalde	9'173'880.00
Champagne	11'399'200.00
Linde	16'068'600.00
Waldrain	6'711'500.00
Falbringen	5'269'500.00
	48'622'680.00

Übersetzung

Revisionsbericht 2009

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Genossenschaft der BIWOG, Bieler Wohnbaugenossenschaft, Waldrainstrasse 63, 2503 Biel

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft BIWOG für das am 31.12.2009 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Direktion verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Qualifikation und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision und auf freiwilliger Basis Ihrerseits. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir, ausser den untenstehenden Vorbehalten, nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

- Das Genossenschaftsdarlehen sollte nicht unter dem „Eigenkapital“ aufgeführt werden, sondern unter dem „langfristigen Fremdkapital“.
- Beim Konto „Mobilien und Werkzeuge“ wurden ab 2007 keine Abschreibungen mehr vorgenommen, was zu einer Überbewertung der Aktiven in der Bilanz führen könnte.

Neuenburg, 13. September 2010

Stéphan Roulet
Betriebsökonom ESCEA/HEG
Verantwortlicher Revisor

Corinne L'Epée
Dipl. Buchhalterin/Kontrollier

Rapport de l'organe de révision sur le contrôle restreint à l'assemblée des coopérateurs de BIWOG, Coopérative biennoise de construction, Waldrainstrasse 63, 2503 Bienne

En notre qualité d'organe de révision, nous avons vérifié les comptes annuels (bilan, compte de profits et pertes et annexe) de la Coopérative BIWOG pour l'exercice arrêté au 31.12.2009.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe à la direction alors que notre mission consiste à vérifier ces comptes et à émettre une appréciation les concernant. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales de qualification et d'indépendance.

Notre contrôle a été effectué selon la norme suisse relative au contrôle restreint. Cette norme requiert de planifier et de réaliser le contrôle de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées. Un contrôle restreint englobe principalement des auditions, des opérations de contrôle analytiques ainsi que des vérifications détaillées appropriées des documents disponibles dans l'entreprise contrôlée. En revanche, des vérifications des flux d'exploitation et du système de contrôle interne ainsi que des auditions et d'autres opérations de contrôle destinées à détecter des fraudes ne font pas partie de ce contrôle.

Lors de notre contrôle, nous n'avons, à l'exception des réserves ci-dessous, pas constaté d'élément nous permettant de conclure que les comptes annuels ainsi que la proposition concernant l'emploi du bénéfice ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

- les prêts des coopérateurs/-trices ne devraient pas apparaître sous la rubrique « Fonds propres » mais sous la rubrique « Fonds étrangers à long terme ».
- le poste « Mobilier et outillage » n'a pas fait l'objet d'un amortissement dès 2007, ce qui pourrait entraîner une surévaluation des biens au bilan.

Neuchâtel, le 13 septembre 2010



Stéphan Roulet
Economiste d'entreprise ESCEA/HEG
Réviseur responsable



Corinne L'Epée
Comptable contrôle de gestion
diplômée

Notizen / Notes

Notizen / Notes

Bieler Wohnbaugenossenschaft
Coopérative biennoise de construction

Waldrainstrasse 63, Crêt-du-Bois 63
2503 Biel / Bienne
Tel 032 365 21 45
Fax 032 365 21 49
info@biwog.ch
www.biwog.ch