

Jahresbericht

Rapport annuel

2008



Foto / Photo: Sonnhalde 16



Einladung zur ordentlichen Generalversammlung

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

Freitag, 15. Mai 2009, 18.30 Uhr

Volkshaus, Aarbergstrasse 112, grosser Saal, 2502 Biel

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmzähler/innen
3. Protokoll der ordentlichen GV vom 27. Juni 2008
4. Bericht 2008 des Vorstandes
5. Décharge-Erteilung an den Vorstand
6. Jahresrechnung und Bilanz 2008 sowie Bericht der Kontrollstelle
7. Budget 2009
8. Demission
9. Wahlen
10. Kommissionen
11. Kommunikation / Information
12. Verschiedenes

Nach der Generalversammlung laden wir Sie zu einem Nachtessen ein.

Wir freuen uns auf Ihre Anwesenheit.

Traktandum 3: Protokoll der 83. Generalversammlung

Datum	Freitag, 27. Juni 2008
Ort und Zeit:	18.30 Uhr, Restaurant Union, Bubenbergstrasse 9, Biel
Anwesend:	57 Genossenschafterinnen und Genossenschafter gemäss Präsenzliste
Vorsitz:	Vincent Studer
Protokoll:	Ursula Bilat / Thomas Bachmann

TRAKTANDEN

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler / innen
3. Protokollgenehmigung der ordentlichen Generalversammlung 22.06.07
4. Bericht 2007 des Vorstandes
5. Décharge-Erteilung an den Vorstand
6. Präsentation der Bilanz und Betriebsrechnung 2007, Bericht der Revisoren
7. Statutenrevision betreffend Artikel über die Kontrollstelle
8. Budget 2008
9. Demissionen
10. Wahlen
11. Kommunikation / Information
12. Verschiedenes

VERHANDLUNGEN

1. Begrüssung

Der Präsident eröffnete die 83. Generalversammlung und begrüßte die anwesenden Gäste: Herrn Thomas Hänni von Raiffeisen Bank sowie Architekt Thomas Furrer vom Architekturbüro Binggeli

2. Wahl der Stimmezähler / innen

Als Stimmezählerin und Stimmezähler waren Frau M. Hagger, sowie die Herren D. Strobel, Th. Burkhard und Th. Imhoff gewählt worden. Es waren insgesamt 57 Stimmberechtigte anwesend, das absolute Mehr betrug somit 29 Stimmen

3. Protokollgenehmigung

Der Auszug des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 22. Juni 2007 wurde wie üblich im Geschäftsbericht veröffentlicht. Der Präsident nahm zur Kenntnis, dass die Versammlung auf ein Verlesen verzichtete. Das Protokoll wurde einstimmig genehmigt

4. Bericht 2007 des Vorstandes

Der Präsident ergänzte mündlich seinen im Geschäftsbericht veröffentlichten Jahresbericht.

Den neuen Mietern und allen Interessierten stellte Thomas Bachmann die BIWOG-Geschichte in Bildern und Worten vor, angefangen bei deren Gründung. Es ist erstaunlich zu vernehmen, dass die Gebäude Nr. 10, 12, 14 und 16 an der Sonnhalde im Jahre 1926 zusammen nur gerade Fr. 205'000.00 kosteten.

Es wurden diverse Umbauprojekte bildlich dargestellt (vorher und nachher). Auch die Zusammensetzung des aktuellen Vorstandes und der verschiedenen Kommissionen wurden erwähnt.

Wieder einmal wurde daran erinnert, dass unsere Genossenschaft ein Ganzes ist. Einmal gefällte Beschlüsse sind zu akzeptieren. Unsere Mietzinse sind gegenüber dem Bieler Immo-Markt immer noch ziemlich tief. Konkurrenz könnte uns durch die grosse Überbauung auf dem Sabag-Areal erwachsen. Diese Wohnungen werden zu einem günstigen Mietzins vermietet.

Weiter wird noch kurz über den Brand an der Sonnhalde 16 informiert.

Der Geschäftsbericht 2007 des Vorstandes wurde **einstimmig** angenommen

5. Décharge-Erteilung an den Vorstand

Der Vorstand beantragte der Generalversammlung, ihm für den Jahresbericht 2007 Décharge zu erteilen

Dem wird mehrheitlich stattgegeben.

6. Präsentation der Bilanz und Betriebsrechnung 2007, Bericht der Revisoren

Monique Villars und Vincent Studer berichteten über die Aktivitäten die im 1. Jahr seit der Gründung der Finanzkommission stattgefunden haben: Der Kontenplan wurde bereinigt, so dass die Buchhaltung übersichtlicher geworden ist. In Zürich wurde ein Kurs des SVW betreffend praxisorientierte Buchhaltung für Genossenschaften besucht. Mit Herrn Hänni von der Raiffeisenbank wurde über neue Hypotheken verhandelt. Der neue Lohnausweis wurde eingeführt und es wurde mit der Genossenschaft Wylergut Kontakt aufgenommen, da diese dieselben Probleme mit der Steuerbehörde hat wie wir.

Die Probleme mit der Steuerbehörde wurde den Genossenschaftern anhand von diversen Tafeln verständlich gemacht. Im Wesentlichen geht es darum, dass die Steuerbehörde unsere Aktivierungen, auch Gesamtaktivierungen, nicht akzeptiert. Der Vorstand hat demzufolge die Abgabeverlängerung der Steuererklärung 2007 beantragt um den Entscheid des Rekurses der Genossenschaft Wylergut abzuwarten. Je nachdem wird BIWOG einen Steueranwalt mit unseren Anliegen beauftragen. Die Rechnung 2007 wurde gemäss Obligationenrecht revidiert, es fehlten lediglich die Abschreibungen. Aufgrund dieser besonderen Situation schlug der Vorstand der Generalversammlung vor, die Rechnung 2007 nur zur Kenntnis zu nehmen und nicht wie in anderen Jahren zu genehmigen. Bruno Gerber dankt für die Ausführungen und möchte wissen, wie gross die Chance sein wird, dass wir gegen den Entscheid der Steuerbehörde gewinnen werden. Monique Villars erklärte, dass wir dies nicht abschätzen können, es werde eventuell eine IG gegründet und das Problem sollte auch politisch angegangen werden. Die Genossenschafter nahmen die Rechnung 2007 mehrheitlich zur Kenntnis und sind damit einverstanden, sie zu einem späteren Zeitpunkt zu genehmigen.

7. Statutenänderung Kontrollstelle

Anhand von Tafeln wurde den Genossenschaf tern bekannt gemacht, wie die Revisionsstelle gemäss dem neuen Revisionsaufsichtsgesetz entsprechen muss. Davon waren die Artikel 32 und 33 unserer Statuten betroffen. Der Statutenrevision sowie die Wahl von Herrn Roulet als Revisionsstelle wurde einstimmig zugestimmt.

8. Budget 2008

Das Budget mit einer Sicherheitsmarge von CHF 500.00 wurde einstimmig genehmigt. Das Budget basiert auf der Rechnung 2007.
Ertrag 1'507'500.- gegenüber Aufwand 1'507'000.- mit Sicherheitsmarge 500.-

9. Demissionen

Thomas Lachat war in der Funktion als Vize Präsident aus dem Vorstand zurückgetreten. Für den Vorstand bedeutete dies ein grosser Verlust, war doch Thomas Lachat eine sehr kompetente Person. Wir überreichten ihm eine kleine Anerkennung für seine Leistungen. Thomas Lachat dankte für das Vertrauen und für die Ideen, die er all die Jahre als Vorstandsmitglied erhalten hat. Sein Grossvater Roth war einer der Gründungsmitglieder der Genossenschaft und auch seine Eltern wohnten im Lindenquartier.

Jean Riedo war in der Funktion als Mann für spezielle Aufgaben zurückgetreten. Für den Vorstand bedeutete dies ein grosser Verlust, war doch Jean Riedo ein langjähriges Vorstandsmitglied (Siedlungs-Obmann der Champagne). Auch ihm wurde für seine wertvollen Verdienste für die Genossenschaft eine kleine Anerkennung überreicht, wofür er sich beim Vorstand bedankte.

10. Wahlen

Als neue Vorstandmitglieder wurden folgende Personen vorgeschlagen:

Herr Thomas Ruch

Herr Jean-Marc Bühler

Die Herren wurden einstimmig für das neue Amt bestätigt

11. Kommunikation / Information

Thomas Bachmann blickte auf das vergangene Jahr zurück: so wurden durch das Sekretariat 11 Wohnungen neu vermietet, im Sekretariat wurden ca 120 Besucher / innen empfangen, ca. 480 E-mails wurden ans Sekretariat versandt (Tendenz zunehmend), etwa 1100 Telefonanrufe wurden entgegen genommen.

Die BIWOG-Internet-Seite wurde überarbeitet. Es sind dynamische Elemente eingebracht worden. Sie wird im August 08 aufgestartet. Die BIWOG Info ist 3 x erschienen. Er bittet die Genossenschafter aktiv am Infoblatt mitzumachen .

12. Verschiedenes

Vincent Studer erwähnte, dass Ursula Bilat seit 35 Jahren bei der BIWOG angestellt ist, zuerst als Buchhalterin, danach im neu gegründeten Sekretariat.

Es wurden noch diverse Fragen gestellt und von Herrn Studer kompetent beantwortet.

Thomas Lachat dankt Herrn Studer für seinen grossen Einsatz.

Jean Riedo erwähnte, dass das Quartiersfest Champagne am 16.08.2008 stattfindet: jedermann ist herzlich eingeladen

Vincent Studer beendete die Generalversammlung um 20.40 Uhr. Anschliessend wurden die Kontakte bei dem von der Genossenschaft offerierten Abendessen vertieft.

Der Sekretär:

Thomas Bachmann
(Ursula Bilat)

Der Präsident:

Vincent Studer

Antrag

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung das Protokoll zu genehmigen.

Traktandum 4: Bericht 2008 des Vorstandes

Das 2008 war ein Jahr der Alltagsarbeit, ein Jahr der Überlegungen sowie der Planung.

Sanierungen von Gebäuden, Analyse der Liegenschaften, die langfristige Finanzierung der Genossenschaft, Steuern, Abschreibungen und Investitionen, waren die grossen Themen des Berichtsjahres.

Im 2008 wurden gegen 30 Sitzungen des Vorstandes und der Kommissionen eingesetzt, um den Ablauf der Genossenschaft sicher zu stellen.

Die Sanierungsarbeiten

Sonnhalde

Sonnhalde 8

Das Gebäude wurde bei einer Totalsanierung termingerecht und ohne das Budget zu überschreiten renoviert.

Sonnhalde 16

Das Gebäude wurde bei einer Totalsanierung renoviert. Bei der Endphase der Sanierung vernichtete ein Feuer die ganze Arbeit. Das Feuer wurde anlässlich von Schweissarbeiten an der Heizungsinstallation entfacht.

Personen kamen glücklicherweise keine zu Schaden.

Die Feuerversicherung übernahm die Wiederherstellkosten ohne Mehrkosten für die Genossenschaft. Zum Glück ist die BIWOG für solche Fälle gut versichert.

Sonnhalde 2

Für die Hälfte des Gebäudes startete die Sanierungsarbeit im Herbst. Diese werden nun im Frühling 2009 abgeschlossen sein.

Die Planung der Umgebungsarbeiten / Gärten in der Sonnhalde ist in der Detailplanung. Die Anwohner/innen sind anlässlich einer Informationssitzung in der Siedlung über die ausgearbeitete Lösung informiert worden.

Über den Start der Arbeiten werden die Mieter rechtzeitig informiert.

Linde

Die Schäden an der Westfassade der Gebäude, über die wir anlässlich des letzten Geschäftsberichtes informiert haben, beschäftigen zurzeit mehrere Experten. Der endgültige Schlussbericht ist noch nicht abgeschlossen.

Zwei Reiheneinfamilienhäuser wurden mittels einer sanften Renovierung auf den aktuellen Standard gebracht. Weitere

Unterhaltsarbeiten wurden an 5 Gebäuden ausgeführt.

Champagne

Zwei Reiheneinfamilienhäuser wurden mittels einer sanften Renovierung auf den aktuellen Standard gebracht. Weitere Unterhaltsarbeiten wurden an 10 Gebäuden ausgeführt.

Waldrain

Zwei Reiheneinfamilienhäuser wurden mittels einer sanften Renovierung auf den aktuellen Standard gebracht. Eine Wohnung wurde aufgrund eines Mieterwechsels für den neuen Mieter auf „Vordermann“ gebracht.

Neukonstruktion

Seit 1963 hatte die BIWOG keine Immobilien mehr gebaut. Der Vorstand macht sich hierzu seit längerer Zeit Gedanken. An die



BIWOG wurden auch schon mehrere Angebote für Bauland herangetragen. Für die Baukommission wird dies ein wichtiges Traktandum im 2009 sein. Für die Genossenschaft ist es von Wichtigkeit, dass wir ein vielfältiges Angebot an die Interessenten anbieten können und dass wir uns stets weiterentwickeln. Der Vorstand hat die Stärke und die Ressourcen für die ordnungsgemässe Durchführung dieser Arbeiten.

Für die richtige Verwendung der Finanzen wird auch, wie bereits in den letzten Jahren aufgezeigt, in den nächsten Jahren eine wichtige Planung nötig sein. Die Genossenschaftsfinanzen bewegen sich im Budget, das wir definiert hatten. Es gibt keine grossen Überraschungen.

Wir arbeiten immer eng mit unserer Hausbank, der Raiffeisen-Bank zusammen. Herr Haenni und seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unterstützen uns in allen Belangen der Finanzierung. Wir danken den Bankleuten für die intensive und anspruchsvolle Zusammenarbeit. Unsere Finanzen sind gesund und nachhaltig.

Vorstandsausflug

Beim herbstlichen Ausflug der Vorstandsmitglieder genossen wir die Gastfreundschaft der näheren Umgebung. Dieser Ausflug wurde mit einer Weiterbildung verbunden.

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) in Grenchen liess sich an einem Samstag im September in die Papiere schauen. So nahe dieses Bundesamt ist, so wenig haben wir davon Kenntnis gehabt. Das BWO

- ist das Kompetenzzentrum des Bundes für Wohnfragen
- gehört zum Eidg. Volkswirtschaftsdepartement (EVD)
- vollzieht die Gesetze des Bundes zur Wohnraumförderung
- behandelt Mietrechtsfragen auf Gesetzes- und Verordnungsebene
- vertritt die Schweiz im internationalen Erfahrungsaustausch

Weiter Infos: www.bwo.admin.ch

Die Präsentation zeigte uns das umfangreiche Aufgabengebiet der BWO auf, sowie die Herkunft von Daten, die die BIWOG bei ihren Überlegungen als Grundlagen einsetzt.



Nach dem Mittagessen in Solothurn musste sich der Vorstand unter Woldecken warm halten, da es mit der Bahn im offenen Kinowagen durch den Weissensteintunnel ging. Die Fahrt wurde begleitet mit einem

speziell für das TUNNELKINO produzierten Film, während die Tunnelwände nur so an einem vorbeiflogen. www.tunnelkino.ch

Der Ausklang wurde mit einem Halt im Tunnel an einer Wasserquelle begossen.

Todesfälle

Leider mussten wir im 2008 von folgenden langjährigen Genossenschafter/innen Abschied nehmen.

Frau Käthi Ruprecht 20. Januar

Herr Ernst Moser 30. März



Traktandum 5: Décharge-Erteilung

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, ihm die Décharge für das Jahr 2008 zu erteilen.

Traktandum 6: Jahresrechnung 2008

Das Berichtsjahr schliesst mit einem Einnahmenüberschuss von Fr. 592'534.09 vor Abschreibungen.

Wie wir Ihnen im vergangenen Jahr mitgeteilt haben, sind wir zurzeit im Gespräch mit der kantonalen Steuerverwaltung, die unsere Art, die ausgeführten Renovierungsarbeiten einzubuchen, nicht akzeptiert.

Anlässlich unserer Generalversammlung von 2007 haben wir Ihnen die die genauen Umstände dieses Vorgehens erläutert.

Wir sind nicht die einzige Genossenschaft, die sich in dieser Lage befindet, andere Genossenschaften im Kanton sind ebenfalls betroffen und wir haben uns zusammengeschlossen, um gemeinsam für unsere Interessen einzutreten. Wir haben zudem Experten beigezogen, um diesen Prozess erfolgreich zu Ende zu führen.

Ein Gerichtsscheid für eine andere Genossenschaft dürfte im Lauf dieses Sommers fallen. Davon werden auch wir betroffen sein. Wir werden dann wissen, wie wir unsere Abschlüsse für die Jahre 2007 und 2008 definitiv tätigen können und zur Genehmigung eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen.

Aufgrund der finanziellen Struktur unserer Genossenschaft mit ihren kurz-, mittel- und langfristigen Hypotheken, der guten Rentabilität, der stabilen Mietzinspolitik und der globalen Renovationspolitik können wir mit Zuversicht in die Zukunft blicken.

Bilanz

Die Bilanzsumme steigt weiter. Dies ist normal, da wir die langlebigen Sanierungsarbeiten aktivieren. Den Wert unserer Liegenschaften haben wir um 2,5 Millionen Franken (gerundet) gesteigert.

Die Hypotheken ihrerseits stiegen um 1,2 Millionen Franken (gerundet).

Das Eigenkapital hat nicht zugenommen, nur wenige unter Ihnen haben die in den neuen Statuten vorgesehene Möglichkeit genutzt, für den Ehegatten einen zweiten Anteilschein zu kaufen.

Betriebsrechnung

Als Folge der Renovationsprogramme sind die Mieterträge unserer Liegenschaften gestiegen.

Wir haben dieses Jahr aufgrund des Brands an der Sonnhalde 16 Leistungen der Gebäudeversicherung erhalten. Die erhaltene Summe deckt die durch das Feuer verursachten Schäden beinahe zu 100 %.

Wir sind ausserdem in den Genuss von Leistungen gekommen, die uns der Berner Heimatschutz in Anerkennung unserer fachgerechten Arbeiten zur Bewahrung architektonischer Details aus den 1930er-Jahren gewährt hat.

Auf der Aufwandseite finden wir eine Erhöhung der Hypothekarzinsse, dies nachdem wir unsere für Renovierungsarbeiten bestimmten Hypotheken erhöht hatten.

Des Weiteren haben wir in den verschiedenen Siedlungen Unterhaltsarbeiten für mehr als Fr. 300'000.- ausgeführt, namentlich haben wir die Heizungen, die Warmwasserbereitung und die Isolation verbessert, sowie Malerarbeiten in den Wohnungen und Häusern vorgenommen.

Wie bereits 2007 erfolgt unser Jahresabschluss provisorisch und ohne Abschreibungen.

Dadurch weisen wir einen Gewinn von mehr als Fr. 590'000.- aus.

Wir erinnern Sie einmal mehr daran, dass dieser Gewinn provisorisch ist. Sobald das erwähnte Gerichtsurteil vorliegt, werden wir unsere Bücher wieder aufschlagen, die Abschreibungen vornehmen und einen definitiven Jahresabschluss vorlegen.

Bericht der Kontrollstelle

Siehe Seite 41

Antrag

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, die Ertragsrechnung und die Bilanz 2008 lediglich zur Kenntnis zu nehmen und ihre Genehmigung zu vertagen.

Traktandum 7: Budget 2008

Das Budget für 2009 ist ausgeglichen und weist Einnahmen und Ausgaben in der Höhe von jeweils Fr. 1'638'000.- aus.

Antrag

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, das Budget 2009 zu genehmigen.

Traktandum 8: Demission im Vorstand

Frau Monique Villars

Frau Monique Villars hat den Posten der Finanzverantwortlichen inne. Sie hat sich aufgrund der beruflichen und gesundheitlichen Belastung entschlossen, auf den Termin der Generalversammlung 2009 zu demissionieren. Der Vorstand bedauert dies sehr. Wir danken Ihr für die geleistete Arbeit und wünschen Ihr für den weiteren Weg alles Gute.

Traktandum 9: Wahlen

Um die freiwerdende Stelle wieder zu besetzen, sind wir auf der Suche nach einem Nachfolger.

Die verschiedenen Kandidaten werden geprüft. Der Vorstand wird den Nachfolger an der GV präsentieren.

Traktandum 10: Kommissionen

Kommissionen sind sachverständige Gremien, welche zur Bearbeitung anspruchsvoller Geschäfte in einem bestimmten Sachgebiet dauernd oder je nach Auftrag sporadisch eingesetzt werden.

Dieses Werkzeug hat sich auch die BIWOG zu Nutzen gemacht. Aufgrund der an der Generalversammlung 2007 beschlossenen Statutenrevision und basierend auf dem Organisationsreglement sind folgende Kommissionen gebildet worden:

- Finanzkommission
- Siedlungskommission
- Baukommission

Finanzkommission

Dieser Kommission kommen gemäss dem Organisationsreglement unter anderen folgende übertragbare Aufgaben und Kompetenzen zu:

Die Ausgestaltung des Rechnungswesens, des Controllings und die Finanzplanung.

Die Finanzkommission unterstützt den Vorstand der BIWOG bei Geschäften mit finanziellen Auswirkungen. Sie erstellt und überwacht die langfristige Finanzplanung, das jährliche Budget und koordiniert die Arbeiten im Rahmen der Jahresabschlusses.

Folgende Mitglieder nehmen sich dieser Aufgabe an:

Frau Monique Villars (Vorsitz)
Frau Ursula Bilat (Protokoll)
Herr Vincent Studer
Herr Dominik Strobel

Die Mitglieder fanden sich im vergangenen Jahr zu 6 Sitzungen zusammen

Folgende Aufgaben sind im letzten Jahr durch die Finanzkommission in Angriff genommen oder erledigt worden.

- Erstellen eines langfristigen Finanzplans
- Definierung einer langfristigen Aktivierungs- und Abschreibungspolitik.
- Vertiefte Abklärungen mit Einbezug eines Steueranwalts bezüglich der unterschiedlichen Auffassung zwischen der Steuerverwaltung und der BIWOG bei der steuerlichen Behandlung der Aktivierung von Totalsanierungen
- Anpassungen des Kontenplans
- Unterstützung im Jahresabschluss

Siedlungskommission

Die Siedlungskommission hat die Förderung und Pflege des genossenschaftlichen Zusammenlebens zum Zweck und ist in Anliegen der Siedlung Verbindungsorgan zwischen Vorstand/Geschäftsstelle und den Bewohner/innen.

Folgende Mitglieder nehmen sich dieser Aufgabe an:

Herr Thomas Bachmann	Linde (Vorsitz)
Frau Pia Niklaus	Linde
Frau Barbara Widmer	Linde
Herr Thierry Burkhard	Sonnhalde
Herr Jean Riedo	Champagne

Die Mitglieder fanden sich im vergangenen Jahr zu 5 Sitzungen zusammen. Zu Beginn wurden die Grundsätze der Zusammenarbeit definiert und die Aufgaben besprochen. Sodann konnte die Kommission die ersten Tätigkeiten ausführen. Anfang Jahr verband man den ersten persönlichen Kontakt mit der Verteilung der BIWOG-Dokumentation. Des weiteren wurde ein Fragebogen erarbeitet, der der Kommission die Meinungen der Genossenschafter/innen sowie Grundlagen für weitere Aktivitäten bereitstellte. Anlässe wie Siedlungsfest, Glühweinapéro und Fussballturnier wurden in den Siedlungen organisiert. Zwischenzeitlich waren Sie auch Ansprechpartner für Anliegen der Genossenschafter/innen. (über die Veranstaltungen wurden im BIWOG Ausgabe November informiert). Der Vorstand dankt den Mitgliedern für Ihren tollen Einsatz.

Baukommission

Die Aktivierung der Baukommission wurde aufgrund der Projektlage auf 2009 verschoben. Informationen folgen.

Kontaktadresse

Bieler Wohnbaugenossenschaft BIWOG
Waldrainstrasse 63, 2503 Biel
Tel. 032 365 21 45, Fax 032 365 21 49
info@biwog.ch, www.biwog.ch

Mitglieder des Vorstandes

Präsident	Herr Vincent Studer
Vize-Präsident	Herr Thomas Bachmann
Kassierin	Frau Monique Villars
Recht	Herr Martial Kammermann
Mitglieder	Herr Thomas Ruch Herr Jean-Marc Bühler

Sekretariat

Sekretariat	Frau Ursula Bilat
-------------	-------------------

Kontrollstelle

Treuhand	Herr Stéphan Roulet
----------	---------------------

Siedlungskommission

Frau Barbara Widmer	Linde
Frau Pia Niklaus	Linde
Herr Thierry Burkhard	Sonnhalde / Falbringen
Herr Jean Riedo	Champagne

Invitation à l'assemblée générale ordinaire

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

Vendredi, le 15 mai 2009 à 18 heures 30

Maison du Peuple, Rue d'Aarberg 112, grande Salle, 2502 Bienne

Ordre du jour

1. Salutations
2. Election des scrutateurs / scrutatrices
3. Procès-verbal de l'assemblée générale du 27 juin 2008
4. Rapport de gestion 2008
5. Décharge au comité
6. Comptes annuels et bilan 2007, rapport des réviseurs
7. Budget 2009
8. Changement au comité, démission
9. Elections
10. Information des commissions
11. Communications / Informations
12. Divers

Comme d'habitude, après l'assemblée, la coopérative vous offrira un repas.

Nous nous réjouissons de votre présence.

Point 3 : Procès-verbal de la 83. assemblée générale ordinaire

Date	Vendredi, le 27 juin 2008
Lieu et temps:	18.30 heures, Rest Union, Rue BubenberkBienne
Présent:	57 coopératrices et coopérateurs (selon les listes de présence, incl. membres du comité)
Présidence:	Vincent Studer
Procès-verbal:	Ursula Bilat / Thomas Bachmann

Ordre de jour

1. Salutations
2. Election des scrutateurs
3. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale du 22 juin 2007
4. Rapport annuel 2007 du comité
5. Décharge au comité
6. Bilan et Comptes d'exploitation 2007, rapport des réviseurs
7. Révision des statuts
8. Budget 2008
9. Démissions
10. Elections
11. Communication / Information
12. Divers

Discussions

1. Salutations

Le président ouvre la 83^e AG et souhaite la bienvenue aux invités présent : M. Thomas Hänni, de la banque Raiffeisen, et M. Thomas Furrer, du bureau d'architecture Binggeli

2. Election des scrutateurs / scrutatrices

Sont élus scrutateurs : Mme M. Hagger, M. D. Strobel, Th. Burkhard et Th. Imhoff. 57 coopérateurs ayant droit de vote sont présents ; majorité absolue : 29 voix

3. Approbation des procès-verbaux

L'extrait du procès-verbal de l'AG du 22 juin 2007 a été publié, comme d'habitude, dans le rapport de gestion. Le président prend connaissance du fait qu'une lecture n'est pas demandée

Le procès-verbal est approuvé à l'unanimité

4. Rapport annuel du comité 2007

Le président complète oralement son rapport annuel. Th. Bachmann présente un historique en images de la BIWOG, depuis ses débuts, à l'intention des nouveaux membres et des personnes intéressées. On apprend ainsi, avec un certain étonnement, que les immeubles sis à la Sonnhalde 10, 12, 14, et 16 ont coûté ensemble, en 1926, Fr 205'000.--. Divers projets de rénovation furent encore présentés (comparaison avant-après). La composition du comité actuel ainsi que les diverses commissions furent aussi présentées. Une fois de plus, on a rappelé que notre coopérative forme un tout et que les décisions prises doivent être acceptées. Nos loyers restent encore toujours assez bas sur la place de Bienne. Le grand lotissement qui se construit sur l'aire de l'ancienne SABAG pourrait présenter une concurrence sérieuse, car les appartements y seront loués à un prix avantageux.

Une brève information est donnée au sujet de l'incendie à la Sonnhalde 16

Le rapport de gestion est approuvé à l'unanimité

5. Décharge au comité

A une grande majorité, décharge est donnée au comité pour son rapport 2007

6. Bilan et Comptes d'exploitation 2006

Monique Villars et Vincent Studer rapportent sur les activités de la commission des finances depuis sa création il y a 1 année. La comptabilité a été améliorée. Un cours du SVW axé sur la comptabilité propre aux coopératives a été suivi à Zurich. Des discussions concernant de nouvelles hypothèques ont eu lieu avec M. Hänni de la banque Raiffeisen. Le nouveau certificat de salaire a été introduit. Des contacts ont été pris avec la coopérative Wylergut qui connaît les mêmes problèmes que nous avec l'autorité de taxation. Ces problèmes ont été expliqués à l'aide de divers tableaux. Le comité a demandé une prolongation du délai pour la remise de la déclaration fiscale 2007. Cela permet d'attendre la décision suite au recours de la coopérative Wylergut. Selon le résultat de ce recours, la BIWOG chargera un avocat spécialiste des questions fiscales de défendre nos intérêts. Les comptes 2007 ont été révisés conformément au code des obligations, manquaient seulement les amortissements.

Sur la base de cette situation particulière, le comité propose à l'AG de prendre connaissance des comptes 2007 sans les approuver comme lors des années précédentes.

Bruno Gerber remercie le comité de ses explications et demande quelles sont nos chances de l'emporter contre la décision de l'autorité de taxation.

Monique Villars lui répond qu'il n'est pas possible d'estimer nos chances. On pense éventuellement créer une communauté d'intérêts. Le problème devrait aussi pouvoir se résoudre politiquement

A la majorité, les coopérateurs ont pris connaissance des comptes 2007 et sont d'accord d'en remettre l'approbation à plus tard

7. Modification des statuts concernant les réviseurs

Des graphiques ont permis d'expliquer comment la fonction des réviseurs de comptes doit correspondre à la nouvelle loi les concernant. Les articles 32 et 33 de nos statuts sont ainsi concernés. La révision des statuts et l'élection de M. Roulet comme office de contrôle sont acceptées à l'unanimité

**Die nächsten Blätter sind
Meldeformulare zum Herausnehmen**

**Les prochaines pages sont à retirer et
à utiliser à l'AG**

Eingangskontrolle

Bitte füllen Sie diese Eingangskontrolle mit Ihrem Namen aus und geben Sie diese am 15. Mai an der Eingangskontrolle zur Generalversammlung ab.

Ich / Wir nehme / nehmen an der ordentlichen Generalversammlung der Bieler Wohnbaugenossenschaft BIWOG teil:

Genossenschafter/in 1: _____

Genossenschafter/in 2: _____

Fragebogen (freiwillig) Ja Nein Vielleicht
Würden Sie einer zukünftigen Immobilienerweiterung
durch Bau von neuen Gebäuden zustimmen?

Bemerkungen: _____

Contrôle de présence

Veillez s.v.p remplir ce contrôle de présence avec votre nom et donnez-le à l'entrée de la salle lors de l'assemblée générale.

Je / nous participe / participons à l'assemblée générale ordinaire de la coopérative biennoise de construction BIWOG :

Coopératrice 1: _____

Coopératrice 2: _____

Questionnaire (à remplir librement) oui non peut-être
Seriez vous en principe d'accord de bâtir de
nouveaux bâtiments pour rajeunir le parc immobilier?

Remarques: _____

Vollmacht

Ich

Vorname / Name: _____

Strasse / Hausnummer: _____

PLZ / Ort: _____

Lasse mich an der ordentlichen Generalversammlung vom 15. Mai 2009 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 ordinaire du 15 Mai 2009 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

8. Budget

Il est accepté à l'unanimité avec une marge de sécurité de Fr 500.--

9. Démissions

Thomas Lachat a démissionné de sa fonction de vice-président. C'est une perte pour le comité, car Thomas Lachat s'est révélé très compétent. Il reçoit un petit présent pour le remercier de son engagement. Th. Lachat remercie de la confiance et de l'enrichissement personnel qu'il a retiré de toutes ces années au comité. Son grand-père Roth a été membre fondateur de la BIWOG, et ses parents ont habité le quartier des Tilleuls

Jean Riedo s'est aussi retiré. Il était au comité chargé de tâches spéciales. C'est une grande perte pour le comité, car Jean Riedo y a siégé pendant de longues années, également comme responsable du lotissement de la Champagne. En témoignage de reconnaissance, il reçoit lui aussi un petit présent. J. Riedo remercie vivement le comité.

10. Election

Pour des nouveaux membres du comité, il y a deux propositions:

M. Thomas Ruch

M. Jean-Marc Bühler

Les messieurs sont acceptés à l'unanimité

11. Communication / Information

Thomas Bachmann jette un coup d'œil sur l'année écoulée. Le secrétariat a loué 11 appartements et reçu 120 visiteurs. Environ 480 courriels ont été envoyés au secrétariat (en augmentation) et env. 1100 appels téléphoniques y ont été enregistrés.

Le site internet de la BIWOG a été mis à jour. Des éléments dynamiques ont été inclus. Il sera opérationnel dès août 2008.

Le bulletin d'information de la BIWOG a été édité à 3 reprises. Th. Bachmann prie les coopérateurs de participer activement à l'élaboration de ce bulletin

12. Diverses

Vincent Studer informe qu'Ursula Bilat est au service de la BIWOG depuis 35 ans, d'abord en tant que comptable, ensuite comme responsable du secrétariat

Vicent Studer répond encore avec compétence à diverses questions

Thomas Lachat remercie Vincent Studer pour son engagement au profit de la BIWOG

Jean Riedo rappelle la fête de quartier à la Champagne le 16.08.2008 et invite chacun à y participer

V, Studer clôt l'AG à 20.40 h. Le repas offert ensuite par la BIWOG permet d'approfondir les liens entre les coopérateurs

Le secrétaire:

Thomas Bachmann
(Ursula Bilat)

Le président:

Vincent Studer

Proposition

Le comité propose à l'assemblée générale d'approuver le procès-verbal.

Point 4: Rétrospective 2007

Une année de travail continu, une année de réflexion et toujours de planification

Assainissement des bâtiments, analyse du porte-feuille des immeubles, financement à long terme de la coopérative, impôts, amortissements et investissements ont été les grands thèmes de l'année sous revue.

En 2008 presque 30 séances de comité et de commissions ont été nécessaires pour assurer la bonne marche de la coopérative.

Les travaux d'assainissement

Sonnhalde

Sonnhalde 8
L'immeuble a été totalement rénové, dans les délais et sans dépassement de budget.

Sonnhalde 16
L'immeuble a été totalement rénové. Un incendie l'a ravagé alors que les travaux d'assainissement étaient dans leur phase finale. Le feu s'est déclaré suite à des travaux de soudure sur les installations de chauffage. L'assurance incendie a couvert les frais de remise en état, sans charge supplémentaire pour la coopérative. Nous avons des contrats en bonne

et due forme avec les architectes et les entreprises. Notre responsabilité a pu être totalement dérogée.

Sonnhalde 2

Les travaux d'assainissement ont débuté en automne pour la moitié de l'immeuble, ils seront terminés dans les délais au cours du printemps 2009.

Le projet des jardins de la Sonnhalde est toujours en travail. Il n'y a pour l'instant pas d'urgence dans ce domaine. Les habitants ont été informés de l'état des travaux lors d'une séance de quartier.

Tilleul

Les dégâts contre les façades ouest, que nous vous avons signalées lors du dernier rapport annuel, font l'objet de querelles d'experts. Le rapport final sur les responsabilités n'est pas encore terminé.

Deux maisons familiales ont été totalement rénovées. Des travaux d'entretien ont été exécutés dans 5 autres maisons.

Champagne

Deux maisons familiales ont été entièrement rénovées. Des travaux d'entretien ont été exécutés dans 10 autres maisons.

Crêt-du-Bois

Deux appartements ont été remis complètement à neuf. Un appartement a subi des travaux d'entretien, lors du changement de locataires.

Nouvelle construction

Depuis 1963, la coopérative n'a plus rien construit. Le comité réfléchit à la construction de nouveaux bâtiments. Il y a plusieurs options qui s'offrent à nous. La commission de construction se penchera sur le sujet au cours de 2009.

Il est particulièrement important



pour la coopérative d'offrir un parc immobilier diversifié à ses coopérateurs et de continuer à se développer.

Le comité à la force et les ressources nécessaires pour mener à bien de tels travaux.

De la bonne utilisation des finances comme nous vous l'avons dit ces dernières années, nous avons une planification des travaux à faire ses prochaines années. Nous sommes

et restons toujours dans le cadre que nous avons défini. Il n'y a pas de grande surprise.

Nous travaillons toujours de concert avec la banque Raiffeisen, Monsieur Haenni et ses collaboratrices et collaborateurs. Nous les remercions de la collaboration, intense et exigeante.

Nos finances sont saines et durables.

Excursion du comité

Lors de l'excursion automnale des membres du comité, nous avons eu l'occasion d'apprécier l'hospitalité de la région. Cette excursion était agrémentée d'une formation continue.

Un samedi en septembre, l'Office fédéral du logement (OFL) à Granges nous a offert un coup d'œil dans les coulisses. Malgré sa proximité, l'existence de cet Office est guère connue.

L'OFL

- représente le centre de compétence de la Confédération pour toutes les questions ayant trait à la politique du logement.
- fait partie du Département fédéral de l'économie (DFE)
- met en œuvre les lois de la Confédération en matière d'aide au logement
- traite des questions de droit du bail aux échelons loi et ordonnance

- représente la Suisse dans l'échange d'informations sur le plan international

Pour de plus amples informations:
<http://www.bwo.admin.ch/index.htm?lang=fr>

La présentation nous a démontré les vastes attributions de l'OFL ainsi que l'origine des données qui servent de base aux réflexions de la BIWOG.

Après le dîner à Soleure, le comité a dû s'emmitoufler dans des couvertures en laine, car l'après-midi nous réservait une traversée du tunnel du Weissenstein en train, à bord du wagon cinéma ouvert. En route, nous avons visionné un film produit spécialement pour le CINÉTUNNEL, tandis que les murs du tunnel défilaient à nos côtés.
www.tunnelkino.ch



Cette seconde partie de notre sortie comprenait aussi un apéro dans le tunnel, près d'une source d'eau fraîche.

Décès

Au cours de l'année 2008, nous avons malheureusement dû prendre congé de deux coopérateurs de longue date.

Mme. Käthi Ruprecht 20 janvier
M. Ernst Moser 30 mars



Point 5: Décharge

Le comité propose à l'assemblée de lui donner décharge pour l'année 2008.

Point 6: Rapport de caisse 2008

L'année sous revue boucle avec un excédent de recettes de Fr. 592'534.09 avant amortissements.

Comme nous vous avons informé l'année précédente, nous sommes en discussion avec l'autorité de taxation cantonale, qui n'accepte pas notre façon de comptabiliser les travaux de rénovation que nous effectuons.

Lors de l'assemblée générale de 2007, nous vous avons expliqué les tenants et aboutissants de cette procédure.

Nous ne sommes pas la seule coopérative dans ce cas, d'autres coopératives du canton sont touchées et nous nous sommes rassemblé pour défendre ensemble nos intérêts. Nous nous sommes aussi entourés d'experts fiscaux, pour mener à bien ce processus.

Une décision du tribunal, pour une autre coopérative, devrait tomber dans le courant de l'été. Cette décision nous concernera aussi. Nous saurons alors comment boucler définitivement nos comptes 2007 et 2008, puis, le cas échéant, vous réunir en assemblée générale extraordinaire pour les approuver.

La structure financière de la coopérative, avec ces hypothèques à court, moyen et long terme, sa

bonne rentabilité, sa politique stable des loyers et sa politique de rénovation globale, permet de voir l'avenir avec sérénité.

Bilan

La somme au bilan augmente. Ce qui est normal puisque nous activons les travaux d'assainissement à longue durée de vie.

Nous avons augmenté la valeur de nos immeubles de 2,5 millions de francs (arrondis).

Les hypothèques ont, elles, augmenté de 1,2 millions de francs (arrondis).

Le capital propre n'a pas augmenté, vous n'avez pas beaucoup profité d'acheter une deuxième part sociale pour votre épouse ou votre époux, comme vous le permettent les nouveaux statuts.

Comptes d'exploitation

Suite aux programmes de rénovation des immeubles, les revenus de location de nos immeubles augmentent.

Nous avons cette année touché des prestations de l'assurance immobilière suite à l'incendie de la Sonhalde 16. Cette somme a permis de payer presque 100% des dégâts provoqués par le feu.

Nous avons aussi profité de prestations de l'office de la protection du patrimoine en reconnaissance des travaux effectués dans les règles de l'art et en sauvegardant des détails architecturaux des années 30.

Dans les charges, nous retrouvons une augmentation des intérêts hypothécaires, suite bien sûr, à l'augmentation de nos hypothèques destinées à effectuer les travaux de rénovation.

Nous avons aussi effectué pour plus de 300'000 fr de travaux d'entretien dans les différents lotissements, afin d'améliorer les installations de chauffage, de production d'eau chaude et d'isolation ainsi que des travaux de peinture dans les appartements et maisons.

Comme en 2007, nous bouclons provisoirement les comptes 2008 sans passer d'amortissements sur nos immeubles.

Cela nous conduit à présenter un bénéfice de plus de 590'000.- fr.

Nous vous rappelons une fois encore que ce bénéfice est provisoire. Lorsque la décision du tribunal sera tombée, nous rouvrirons nos comptes, passerons les amortissements et ensuite nous les bouclerons définitivement.

Rapport de l'organe de contrôle

Voir page 40

Proposition

Le comité propose à l'assemblée générale de prendre connaissance des comptes et bilan 2008 et d'en reporter l'approbation jusqu'à ce que l'autorité de taxation arrête sa position.

Point 7: Budget 2009

Le budget 2009 est équilibré et présente des charges et des recettes pour 1'638'000.-.

Proposition

Le comité propose à l'assemblée générale d'approuver le budget 2009.

Point 8: Démission

Mme Monique Villars, responsable du ressort finances démissionne en raison de problèmes de santé et de surcharge professionnelle. Nous la remercions du travail accompli et lui souhaitons un prompt rétablissement ainsi que tout de bon pour l'avenir.

Point 9: Elections

Afin d'occuper la place laissée vacante, nous sommes à la recherche d'une personne remplaçante.

Différentes candidatures sont actuellement analysées. Le comité présentera le nouveau membre à l'assemblée générale.

Point 10: Commissions

Des commissions sont des organes collégiaux experts, pour traiter les affaires exigeantes dans un domaine particulier ou en permanence en fonction de la mission sont de manière sporadique.

BIWOG travail aussi avec cet outil. En raison de l'assemblée générale 2007 à la révision des statuts et sur la base de l'organisation, les

commissions réglementaires ont été créés :

- Commission des finances
- Commission de lotissement
- Commission de construction

Commission des finances

Selon le règlement d'organisation, les tâches et les compétences pour cette commission sont :

La conception du système de facturation, le contrôle de gestion et la planification financière.

La Commission des finances prend en charge le conseil de l'administration de la BIWOG pour les opérations ayant des incidences financières. Elle établit et supervise la planification financière à long terme, le budget annuel et la coordination des travaux dans le cadre des comptes annuels.

Les membres suivants ont pris cette tâche:

Mme Monique Villars (Présidence)
Mme Ursula Bilat (Protocol)
M. Vincent Studer
M. Dominik Strobel

Les membres ont été relevés au cours de l'année dernière à 6 séances.

Les tâches suivantes ont été traitées au cours de l'année

dernière par la Commission des finances.

- Créer un plan financier à long terme
- Définition d'une politique d'activation à long terme et d'une politique d'amortissement
- Une enquête en tenant compte d'un contrôle en ce qui concerne l'avocat de la diversité des avis entre l'administration fiscale et de la BIWOG dans le traitement fiscal de l'activation des assainissements.
- Adaptation du plan comptable
- Assistance dans le bilan annuel

Commission de lotissement

La commission de lotissement a pour but de favoriser et de soigner la vie communautaire de la coopérative. Elle est de ce fait un organe de liaison entre le comité/ administration et les habitant(e)s.

Les membres suivants ont pris cette tâche:

M. Thomas Bachmann	Tilleul
Mme Pia Niklaus	Tilleul
Mme Barbara Widmer	Tilleul
M. Thierry Burkhard	Sonnhalde
M. Jean Riedo	Champagne

Les membres ont été relevés au cours de l'année dernière à 5 séances.

Au début, les principes de la coopération et définition les tâches sont été discutées. Ensuite, la Commission a pu réaliser les premières tâches. En début de

l'année, le premier contact personnel avec la distribution de la documentation BIWOG a eu lieu. De plus, un questionnaire a été élaboré qui a fourni à la commission les avis des sociétaires, ainsi que de bases pour d'autres activités. Des manifestations telles que la fête de lotissement, apéritif de vin chaud et le jeu de Football ont été organisées dans les lotissements. Entre-temps, les membres étaient aussi la personne de contact pour des intérêts des coopératrices (sur les manifestations vous étiez informés par la BIWOG Info édition novembre). Le comité remercie les membres pour leur magnifique engagement.

Commission de construction

L'activation de la commission de constructions a été repoussé en raison de la situation du projet au 2009. Des informations suivront.

Adresse de contact

Coopérative biennoise de construction BIWOG
Crête-du-Bois 63, 2503 Bienne
Tel. 032 365 21 45, Fax 032 365 21 49
info@biwog.ch, www.biwog.ch

Membres du comité 2008

Président	M. Vincent Studer
Vice-président	M. Thomas Bachmann
Caissière	Mme Monique Villars
Loi	M. Martial Kammermann
Membres	M. Thomas Ruch
	M. Jean-Marc Bühler

Secrétariat

Secrétariat	Mme Ursula Bilat
-------------	------------------

Organe de révision

Fiduciaire	M. Stéphan Roulet
------------	-------------------

Organe de révision

Mme Barbara Widmer	Tilleul
Mme Pia Niklaus	Tilleul
M. Thierry Burkhard	Sonnhalde / Falbringen
M. Jean Riedo	Champagne

Bilanz 31.12.2008 Bilan 31.12.2008

Aktiven / Actifs	31.12.2008	31.12.2007
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	206'885.45	6'012.95
Aktive Abgrenzung von Heiz- und Nebenkosten-Aufwand / Comptes de régularisation des dépenses de chauffages et frais accessoires	256'531.50	235'362.00
Total Umlaufvermögen/Total des actifs circulants	1'770'012.26	2'422'175.27
Anlagevermögen / Actifs immobilisés		
Liegenschaften / Immeubles	15'624'640.30	13'184'004.00
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	15'795'704.35	13'335'527.00
Total Aktiven / Total actifs	17'565'716.61	15'757'702.27

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
Reservfonds / Fonds de réserve	13'697.95	13'697.95
Gewinnvortrag / Bénéfice reporté	1365.63	1'365.63
Jahresergebnis 2007 zur Kenntnis / Résultat annuel 2007 pour prise de connaissance	615'838.64	615'838.46
Jahresergebnis 2008 zur Kenntnis / Résultat annuel 2008 pour prise de connaissance	592'534.09	
Total Eigenkapital/Total du capital propre	1'737'618.06	1'108'225.62
Total Passiven / Total passifs	17'565'716.61	15'757'702.27

Erfolgsrechnung Comptes d'exploitation

Ertrag / Revenus	31.12.2008	31.12.2007
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 / Prestations d'assurance	275'000.00	
Übriger Ertrag / Autres revenus	2'661.70	
Ausserordentlicher Ertrag / Revenus extraordinaires	71'103.40	2'609.45
Total Ertrag / Revenus totales	1'990'032.35	1'591'528.00

Aufwand / Charges

Hypothekarzinsse / Intérêts hypothécaires	408'408.50	384'392.45
Baurechtszinsse / Intérêts du droit de superficie	89'768.75	
Betrieblicher Zinsaufwand / Intérêts débiteurs	1'877.20	1'806.79
Unterhalt und Reparaturen / Entretien et réparations	338'792.46	308'490.55
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 appartements vides	30'961.80	34'540.65
Entschädigungen an Mieter / Indemnisation aux locataires	0.00	0.00
Ausserordentlicher Aufwand / Charges extraordinaires	0.00	191.50
Total Aufwand vor Abschreibungen / Charges totales avant amortissements	1'397'498.26	975'689.54
Jahresergebnis vor Abschreibungen / Résultat de l'exercice avant amortissements	592'534.09	615'838.46
Abschreibungen / Amortissements	0.00	0.00
Jahresergebnis zur Kenntnis Résultat annuel pour prix de connaissance	592'534.09	615'838.46

Detailangaben zu Bilanz und Erfolgsrechnung 2008
Informations détaillées sur le bilan et le compte d'exploitation 2008

31.12.2008	Bilanzwerte Valeur au bilan		Zusatzinformationen Informations complémentaires	
	Liegenschaften immeubles	Hypotheken Hypothèques	amtlicher Wert Valeur officielle	Brandvers. Wert Valeur Incend.
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

31.12.2008	Mietzinse	Hyp. Zinse Baurechtszins	Unterhalt und Reparaturen		
	Locations	Intérêts hyp. droit superf.	Entretien et réparations	Abschreibungen Amortissements	Aktivierung Activation
Sonnhalde	295'054.60	139'043.90	42'109.00	0.00	797'718.85
Champagne	422'681.00	92'258.45	160'918.30	0.00	515'760.60
Linde	527'059.00	179'028.60	92'155.16	0.00	877'659.65
Waldrain	192'091.00	45'351.70	32'193.20	0.00	249'497.20
Falbringen	192'128.00	42'494.60	11'416.80	0.00	0.00
Total	1'629'013.60	498'177.25	338'792.46	0.00	2'440'636.30

Büro und Verwaltung Bureau et administration	2008	2007
Miete Büro / Locations bureau	11'827.40	11'647.55
Personalaufwand / Dépenses 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	48'411.10	52'401.65
Total	173'790.35	171'369.70

Verwendung des Bilanzgewinnes Affectation du bénéfice du bilan	31.12.2008	31.12.2007
Gewinnvortrag / Bénéfice reporté	1'365.63	1'365.63
Jahresgewinn / Bénéfice annuel	592'534.09	615'838.46
zur Verfügung der Generalversammlung à disposition de l'assemblée générale	0.00	0.00
Jahresergebnis 2007 zur Kenntnis / Résultat annuel 2007 pour prise de connaissance	615'838.46	615'838.46
Jahresergebnis 2008 zur Kenntnis / Résultat annuel 2008 pour prise de connaissance	592'534.09	
Zuweisung an die gesetzliche Reserve Attribution aux réserves légales	0.00	0.00

Anhang Annexe	31.12.2008	31.12.2007
Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellung zugunsten Dritter	keine	keine
Cautions, devoir de garanties et demandes de saisies envers des tiers	aucunes	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 / Engagements leasing (Photokopierer / Photocopieur)	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	keine
	aucunes	aucunes
Andere vom Gesetz vorgeschriebene Angaben Autres obligations prévus par la loi	keine	keine
	aucunes	aucunes

Budget 2009
Budget 2009

Ertrag / Revenus

Mietzinse / Revenus des locations	1'630'000.00
Betrieblicher Zinsertrag	2'000.00
Revenus des intérêts d'exploitation	
Diverser Ertrag / Revenus divers	6'000.00
Total Ertrag / Revenus totales	1'638'000.00

Aufwand / Charges

Hypothekarzinsse / Intérêts hypothécaires	410'000.00
Baurechtszinsse / Intérêts du droit superficiele	90'000.00
Betrieblicher Zinsaufwand / Intérêts débiteurs	0.00
Unterhalt und Reparaturen / Réparations et entretien	200'000.00
Gartenpflege / Entretien des jardins	10'000.00
Versicherungen / Assurances	50'000.00
Büro und Verwaltung / Bureau et administration	225'000.00
Steuern / Impôts	30'000.00
Heiz- und Nebenkosten der Leerstände	20'000.00
Frais auxiliaires appartement vides	
Entschädig.Mieter / Indemnisation aux locataires	5000.00
Abschreibungen / amortissement	598'000.00
Total Aufwand / Charges totales	1'638'000.00

Gewinn / Bénéfice **0.00**

Rapport de l'Organe de Contrôle

Conformément aux prescriptions légales et statutaires, nous avons procédé en date du 11 mars 2009 à la vérification des comptes, provisoirement bouclés au 31 décembre 2008, de la Coopérative Biennoise de Construction.

Nous avons constaté que les comptes annuels et le bilan correspondent aux écritures comptables, que la tenue de la comptabilité est conforme à la règle et que la présentation du résultat de l'exercice répond également aux prescriptions légales et statutaires.

Nous relevons toutefois que l'appréciation des comptes 2007 par l'Autorité fiscale bernoise débouche sur un différend qui pourrait influencer fortement les résultats.

Nous avons pris connaissance de la situation et, par conséquent, nous proposons à l'Assemblée Générale de ne pas accepter définitivement les comptes et le bilan de l'année 2008, ni d'en donner décharge au comité mais de repousser cette décision à plus tard, lorsque la situation avec l'Autorité fiscale bernoise sera clarifiée pour les années précédentes.

Notre révision a été effectuée sur la base d'un contrôle dit restreint. Notre rapport de révision définitif sera établi après bouclage définitif des comptes 2007 et 2008.

Enfin, nous réitérons notre remarque de l'année précédente, à savoir : les prêts des coopérateurs (cautions) devraient ne pas apparaître sous la rubrique « Fonds propres » mais sous la rubrique « Fonds étrangers à long terme ». Il en est de même concernant les réserves garages de Fr. 4'500.-- au total qui figurent sous la rubrique « Capital de la coopérative » et devraient figurer sous la rubrique « Fonds étrangers à long terme ».

Die Kontrollstelle:
L'Organe de Contrôle:

Fiduciaire Stéphan Roulet



Stéphan Roulet



Corinne L'Epée

Biel-Bienne, 11 mars 2009

Übersetzung

Bericht der Kontrollstelle

Im Einklang mit den gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen haben wir am 11. März 2009 die per 31. Dezember 2008 provisorisch abgeschlossene Rechnung der Bieler Wohnbaugenossenschaft geprüft.

Wir haben festgestellt, dass die Jahresrechnung und die Bilanz den buchhalterischen Gepflogenheiten entsprechen, dass die Bücher ordnungsgemäss geführt wurden und dass auch die Präsentation des Jahresergebnisses den gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen genügt.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Berner Steuerbehörde in ihrer Beurteilung der Rechnungslegung von 2007 zu einem anderen Betrag gelangt, welcher die Ergebnisse erheblich beeinflussen könnte.

Wir haben von der Situation Kenntnis genommen und beantragen der Generalversammlung folglich, die Jahresrechnung und die Bilanz für 2008 nicht definitiv zu genehmigen, und ebenso wenig dem Vorstand die Décharge zu erteilen, sondern diese Entscheidung auf den Zeitpunkt zu vertagen, wenn die Situation mit den Berner Steuerbehörden für die vorangegangenen Jahre geklärt ist.

Unser Bericht beruht auf einer sogenannt eingeschränkten Revision. Der definitive Revisionsbericht wird nach dem definitiven Abschluss der Rechnungen für 2007 und 2008 erstellt.

Schliesslich wiederholen wir unsere Bemerkung vom Vorjahr, wonach die Darlehen (Kautionen) der Genossenschafter nicht unter der Rubrik "Eigene Mittel" sondern unter der Rubrik "Langfristige fremde Mittel" gebucht werden sollten. Dasselbe gilt für die Garagenreserven in Höhe von insgesamt Fr. 4'500.-, die in der Rubrik "Kapital der Genossenschaft" verzeichnet sind; auch sie sollten in der Rubrik "Langfristige fremde Mittel" aufgeführt sein.

Die Kontrollstelle
Treuhandbüro Stéphane Roulet

Biel-Bienne, 11. März 2009

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