

## Jahresbericht

## Rapport annuel

# 2007

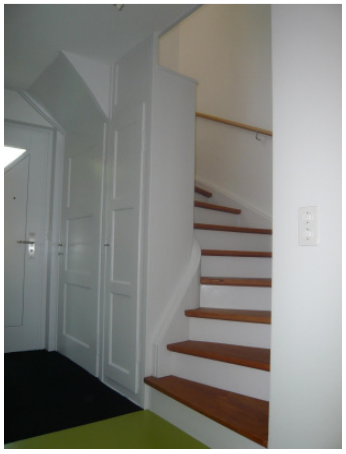


Foto: Waldeggweg 10



## **Einladung zur ordentlichen Generalversammlung**

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

**Freitag, 27. Juni 2007, 18.30 Uhr**  
Restaurant Union, Bubenbergstrasse 9, Biel

### ***Traktanden***

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmzähler/innen
3. Protokoll der ordentlichen GV vom 22. Juni 2007
4. Bericht 2007 des Vorstandes
5. Décharge-Erteilung an den Vorstand
6. Jahresrechnung und Bilanz 2007 sowie Bericht der Kontrollstelle
7. Statutenrevision betreffend Artikel über die Kontrollstelle
8. Budget 2008
9. Demissionen im Vorstand  
Herr Thomas Lachat  
Herr Jean Riedo
10. Wahlen  
Herr Markus Ruch  
Herr Jean – Marc Bühler
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 82. Generalversammlung**

Datum	Freitag, 22. Juni 2006
Ort und Zeit:	18.30 Uhr, im BBZ, Wasenstrasse 59, 2502 Biel
Anwesend:	68 Genossenschafterinnen + Genossenschafter gemäss Liste
Vorsitz:	V. Studer
Protokoll:	Ursula Bilat / Thomas Bachmann

### **TRAKTANDEN**

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler
2. Protokollgenehmigung der ordentlichen GV vom 09. 06.06
3. Geschäftsbericht des Verwaltung 2006
4. Präsentation der Bilanz und Betriebsrechnung 2006, Bericht der Revisoren
5. Statuenrevision
6. Budget 2007
7. Änderung im Vorstand
8. Verschiedenes

### **VERHANDLUNGEN**

#### **1. Begrüssung**

Der Präsident eröffnet die 82. Generalversammlung und begrüsst die anwesenden Gäste: Architekten Herren Jean-Pierre Joliat und Gilbert Wörn  
Als Stimmenzählerinnen und Stimmenzähler werden die Damen L. Campell, J. Romano, sowie die Herren St. Reber, O. Greder, P.-Y. Blancho gewählt.  
Es sind insgesamt 68 Stimmberechtigte anwesend. Das absolute Mehr beträgt somit 35 Stimmen.

## 2. Protokollgenehmigung

Der Auszug des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 9.06.2006 wurde wie üblich im Geschäftsbericht veröffentlicht. Der Präsident nimmt zur Kenntnis, dass die Versammlung auf ein Verlesen verzichtet.

Das Protokoll wurde **einstimmig** genehmigt

## 3. Geschäftsbericht der Verwaltung 2006

Der Präsident ergänzt mündlich seinen Jahresbericht

Er erklärt wie und an wen die Arbeiten für die zahlreichen Renovationen vergeben wurden. Photos geben den Anwesenden einen Einblick in die diversen Umbauten, z. B. Küchen, Bäder und neue Bodenbeläge an der Waldrainstrasse und an der Sonnhalde, sowie die Fassaden Renovationen (inkl. Dach, Regenrinne, Kamine und Lukarnen) der Einfamilienhäuser am Dählenweg. Auch die neue Pellet-Heizung mit Warmwasseraufbereitung der Waldrainstrasse 54-56 wird bildlich und mit den erforderlichen Erklärungen vorgestellt.

Der Geschäftsbericht der Verwaltung 2006 wird **einstimmig** angenommen

## 4. Präsentation der Bilanz und Betriebsrechnung 2006, Bericht der Revisoren

Weil Eva Spycher aus familiären Gründen nicht an der GV teilnehmen kann, erklärte V. Studer einige Detailangaben zur Bilanz und Erfolgsrechnung

Von den anwesenden GenossenschafterInnen wird nicht gewünscht, dass der Kassenbericht vollständig verlesen wird

Die Rechnung wird **mehrheitlich** genehmigt

## 5. Statutenrevision

Die Revision der Statuten hat dem Vorstand, insbesondere Martial Kammermann, sehr viel Arbeit gekostet. Nach einem 1. Versand an die GenossenschafterInnen und einer diesbezügliche Infositzung im Februar 2007, hatten diese Gelegenheit, ihre schriftlichen oder mündlichen Einsprachen einzubringen. Vincent Studer erklärt nochmals, dass die vorliegenden Statuten mehrheitlich vom SVW übernommen wurden. Vincent Studer erklärt diverse Artikel der neuen Statuten im Vergleich zu den bisherigen Statuten.

Für die Statutenrevision und das Vermietungsreglement sind keine Einsprachen beim Vorstand eingetroffen.

Betreffend neuen Organisationsreglementes wurde von Bruno Gerber einen Antrag erhoben: Er wünscht eine Geschäftsprüfungskommission

Vincent Studer erklärt, dass der Vorstand das Begehren von Bruno Gerber eingehend analysiert habe. Er kam zum Schluss, dass 3 Kommissionen genug seien (Bau-, Finanzen- und Siedlungskommission) und dass eine 4. Kommission nicht nötig sei.

Bruno Gerber nimmt dazu wie folgt Stellung:

Er sei ein überzeugter Genossenschafter und liebe die BIWOG. Deshalb seien er und andere Genossenschafter besorgt darüber, ob der Vorstand in der Lage sei, die vielen Aufgaben richtig zu beurteilen. Die GPK sei auch ein Mittel, den Vorstand zu entlasten. Er verhehle nicht, dass ein gewisses Misstrauen vorhanden sei, jedoch sei der Antrag nicht gegen den Vorstand gerichtet, sondern eher gedacht diesen zu entlasten. Zudem wolle er nicht eine Kommission der "Unzufriedenen" bilden.

Maya Gerber ergänzt, dass eine GPK keinen direkten Einfluss auf die Entscheidungen des Vorstandes haben soll, sondern dass die Geschäfte in dieser Kommission vorher besprochen werden sollten.

Thomas Bachmann regt an, dass neben dem sozialen Beistand auch gewisse Aspekte einer GPK in die Siedlungskommission integriert werden könnten.

G. Wörn gibt zu bedenken, dass mit einer GPK die Entscheidungsphase träge würde. Es wäre nicht möglich alle Arbeiten effizient zu erledigen.

Zur Abstimmung gelangen 3 Varianten:

A) Keine GPK (Geschäftsprüfungskommission)

B) Erschaffung einer GPK

C) Integration der GPK in die Siedlungskommission

Variante A erhält 37 Stimmen, Variante B erhält 15 Stimmen und Variante C erhält 16 Stimmen.

Somit wird keine GPK erschaffen.

Die Statutenrevision wird mit 63 Stimmen genehmigt

Das Organisationsreglement wird mit 63 Stimmen genehmigt.

Das Vermietungsreglement wird mit 67 Stimmen genehmigt.

## 6. Budget 2007

Das Budget mit einer Sicherheitsmarge von CHF 500.- wird **mehrheitlich (67 Stimmen)** genehmigt

## 7. Änderung im Vorstand

Eva Spycher ist als Kassierin zurückgetreten. Für den Vorstand bedeutet dies ein grosser Verlust, war doch Frau Spycher eine sehr kompetente Person. Wir werden Ihr bei Gelegenheit ein kleines Geschenk überreichen. Als Nachfolgerin von Frau Spycher haben wir eine neue Person gefunden: Frau Monique Villars von Evilard. Sie hat ein eigenes Treuhandbüro und weil sie aus dem Gemeinderat von Evilard ausgeschieden, ist hat sie für die neue Aufgabe bei uns noch Kapazitäten frei.

Monique Villars stellt sich der Generalversammlung vor und würde sich auf eine Zusammenarbeit freuen.

Monique Villars wird einstimmig als neue Kassiererin der BIWOG gewählt.

## 8. Diverses

Thomas Bachmann regt an, die Genossenschafter mögen sich an der BIWOG-Info Broschüre aktiv beteiligen, ev. unter der Rubrik "Suche + Biete". Es wäre wünschenswert, wenn die Kommunikation untereinander verstärkt werden könnte. Er berichtet auch über die diversen Infositzungen. Für den Vorstand sei es wichtig, Kritik und natürlich gegebenenfalls auch Lob ausgesprochen zu bekommen. Die Einrichtung einer Siedlungskommission sei eine Chance für beide Seiten (Genossenschafter und Vorstand). 2 Personen hätten sich schon gemeldet, um eine Verantwortung in einer der Kommissionen zu übernehmen.

Thomas Bachmann referiert noch über den Unterschied zwischen Mieter – Genossenschafter. Die Genossenschafter sind beides in einer Person. Als Mieter personenbezogen und kurzfristig und als Genossenschafter der Genossenschaft verbunden und langfristig. Dies soll sich jeder bei entsprechenden Entscheidungen und Reklamationen in die Überlegung einbeziehen.

Er ruft die Genossenschafter nochmals auf, sich für eine Funktion in eine der Kommissionen beim Sekretariat zu melden.

Zum Abschluss dankt Vincent Studer allen Verwaltungsmitgliedern für deren grosse und konstruktive Arbeit sowie allen Anwesenden für ihr Erscheinen. Thomas Lachat seinerseits dankt V. Studer für seine grosse und engagierte Arbeit. Die 82. Generalversammlung der BIWOG schliesst um ca 20.30. Anschliessend wird ein warmes Essen von der Genossenschaft offeriert

Schluss der Sitzung: 20.30 Uhr

Der Sekretär:

Thomas Bachmann  
Ursula Bilat

Der Präsident:

Vincent Studer

### **Antrag**

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung das Protokoll zu genehmigen.

## **Traktandum 4: Bericht 2007 des Vorstandes**

Es war ein ruhigeres Jahr, also mit weniger Notfällen, aber keineswegs mit weniger Arbeit.

Ein Jahr des Generationenwechsels bei den Mietern/Genossenschaffern.

Ein Jahr der Planung von Arbeiten bis 2012 und ihrer Finanzierungs-garantie.

Ein Jahr der Überraschungen seitens der Steuerbehörden.

2007 waren mehr als 25 Vorstands- und Kommissionssitzungen nötig, um das gute Funktionieren der Genossenschaft zu gewährleisten.

### **Sanierungsarbeiten**

#### **Sonnhalde**

Eine ganze Liegenschaft mit 9 Wohnungen wurde vollständig renoviert. Die Fristen wurden eingehalten, es wurde sogar ein Monat gegenüber der Planung gewonnen.



Die Budgets wurden nicht überschritten.

In einer anderen Liegenschaft, Sonnhalde 16, sind die Arbeiten in allen vier Wohnungen noch in vollem Gange.

Im Zusammenhang mit den Sanierungsarbeiten an den Gebäuden haben wir auch ein Projekt zur Neugestaltung der Gärten lanciert.

Ein entsprechender Fragebogen wurde allen Mietern an der Sonnhalde und in Falbringen zugestellt.

Das anschliessend ausgearbeitete Projekt wurde den Mietern an einer Sitzung unterbreitet.

Dieses Projekt wird inzwischen vom Landschaftsgärtner verfeinert, dabei werden die Wünsche der Mieter nach Möglichkeit berücksichtigt.

Es wird den Mietern im Rahmen einer weiteren Informationssitzung vorgestellt.

Die Realisierung des Projekts soll etappenweise bis zum Abschluss der Renovationsarbeiten in den Liegenschaften erfolgen.

#### **Linde**

Die Fassadenarbeiten sind abgeschlossen.

Das Quartier erstrahlt in neuem Glanz, «man fühlt sich fast wie in Südfrankreich».

Ein schöner Erfolg.



Wegen einem Hagelgewitter sind Schäden an den Westfassaden aufgetaucht. Ein unabhängiger Experte wird uns einen Bericht über die Gründe für diese Schäden liefern sowie über die allfällige Verantwortung der diversen Beteiligten (Hersteller der Farbe, Hersteller der Grundierung, Maler). Die Schäden werden behoben.

Die Flecken auf den Fenstergläsern werden ebenfalls von einem Experten analysiert. Auch hier müssen die Verantwortlichkeiten geklärt werden.

Die Denkmalpflege hat uns in Anerkennung unserer Bemühungen für die Bewahrung der ursprünglichen architektonischen Elemente eine Summe von mehr als Fr 40'000.- überwiesen.

Zwei Einfamilienhäuser wurden renoviert.

Zwei weitere Häuser stehen auf der Liste der Renovationen für Anfang 2008.

### **Champagne**

Zwei Einfamilienhäuser wurden renoviert.

Zu diesem Anlass wurde ein Tag



der Offenen Tür durchgeführt. Reges Interesse wurde festgestellt. Zwei weitere Häuser stehen auf der Liste der Renovationen für 2008.

### **Waldrain**

Sechs Wohnungen wurden vollständig renoviert, mit einer erheblichen Verbesserung der Schallisolation.

### **Kleine Unterhaltsarbeiten**

Die Mieter im Champagne-Quartier haben einen Fragebogen erhalten, um uns mitzuteilen, welche kleinen Arbeiten in ihren Häusern auszuführen sind.

Nach der Auswertung und einem Besuch vor Ort haben die Arbeiten begonnen, sie werden noch in diesem Jahr abgeschlossen sein.

### **Verdankung**

Wir möchten hiermit den Architekten danken, die mit der Realisierung dieser Sanierungsarbeiten betraut sind. Sie legen realistische Budgets und Termine vor, und halten sie auch ein. Dank der grossen Sorgfalt, mit der sie die Häuser renovieren, bewahren diese ihren Charme und gefallen den neuen Mietern.

## Generationenwechsel

Die Genossenschaft erlebt einen Generationenwechsel, die neuen Familien mit Kindern sind heute in der Mehrheit.

Dadurch verändert sich auch der Lebensrhythmus, die Quartiere werden belebter, weil Kinder auf den Plätzen und Strassen spielen. An einigen Orten hatten seit mehr als 25 Jahren keine Kinder mehr gewohnt, und jetzt könnte man mit dem Nachwuchs zwei Fussballmannschaften zusammenstellen.

Dadurch entsteht eine neue Dynamik, eine neue Lebensweise auch. Die Siedlungskommission befasst sich mit diesem Thema.

Es ist schön, diese Quartiere im Sommer zu sehen.

## Ein schützenswerter Schatz

Eine Liegenschaft an der Schwalbenstrasse verdient unsere



Aufmerksamkeit. Das Haus erfuhr im Lauf der Jahre nur wenig Veränderungen und weist deshalb noch mehrheitlich ursprüngliche Elemente auf. Es ist wunderbar, dass wir noch über ein Zeugnis aus dieser Zeit verfügen und wir werden alles tun, um es in dieser Form zu bewahren. Wir möchten an dieser Stelle der Mieterin, Frau Bourquard, danken, die sich mit grosser Sorgfalt darum kümmert.

## Verwendung der Finanzen

Welch grosse Aufgabe die Verwaltung der Finanzen doch darstellt. Wir haben die Planung der in den nächsten Jahren fälligen Arbeiten untersucht und mit der Bank über die Finanzierung gesprochen.

Wir werden noch bis 2012 in unsere Liegenschaften investieren und dabei auf externe Mittel zurückgreifen. Ab 2013 werden wir dann die Hypotheken tilgen.

Wir danken an dieser Stelle der Raiffeisen-Bank, Herrn Haenni sowie seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Sie sind Partner mit hohen Ansprüchen, aber wir wissen: Wenn sie uns die Finanzierung sichern, sind wir auf dem richtigen Weg.

Wir haben ihnen eine Besichtigung unserer im Umbau befindlichen Häuser ermöglicht. Sie erhalten die Budgets der Architekten, verfolgen die Zahlungen an die Handwerker

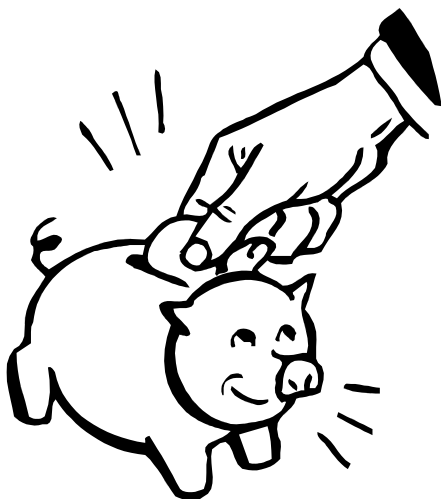
und kontrollieren die Schlussabrechnungen.

Wir haben einen Kurs des Dachverbands der Wohnbau-genossenschaften SVW über die Finanzierungstechniken bei der Renovierung und Sanierung von Liegenschaften besucht. Dies erlaubte uns, das Buchhaltungssystem der Genossenschaft zu verbessern, um es leistungsfähiger zu gestalten und die Buchhaltungsdaten noch besser zu verwenden.

Unsere Finanzen sind gesund und dauerhaft. Wir können mit ihnen das Weiterbestehen unserer Genossenschaft auch in Zukunft sichern.

### **Traktandum 5: Décharge-Erteilung**

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, ihm die Décharge für das Jahr 2007 zu erteilen



### **Traktandum 6: Jahresrechnung 2007**

Das Berichtsjahr schliesst mit einem Einnahmenüberschuss von Fr. 615'838.46 vor Abschreibungen.

Aufgrund eines Beschlusses der Veranlagungsbehörde für 2006 sehen wir uns gezwungen, auf diese Weise vorzugehen.

Anlässlich der Generalversammlung werden wir ihnen die genaueren Umstände dieses Vorgehens im Detail erklären.

Wir sind nicht die einzige Genossenschaft, die sich in dieser Lage befindet, und haben Experten beigezogen, um diesen Prozess erfolgreich zu Ende zu führen.

Die finanzielle Struktur der Genossenschaft mit ihren kurz-, mittel- und langfristigen Hypotheken und ihrer guten Rentabilität erlaubt eine stabile Mietzinspolitik. Nur die Mieten der renovierten Wohnungen werden erhöht, die anderen bleiben unverändert.

### **Bilanz**

Die Bilanzsumme steigt erneut, und zwar ist dies auf die Aktivierung der getätigten langfristigen Sanierungsarbeiten zurückzuführen.

Da diese Arbeiten im Jahre 2007 sehr umfangreich waren, beträgt diese Zunahme mehr als 4 Mio.

Auf der Aktivseite finden Sie die aktivierten Mehrwerte auf dem Gebäudekonto, die in rund 25 Jahren amortisiert sein werden.

Auf der Passivseite ist die Erhöhung der Hypotheken ersichtlich.

Das Eigenkapital, das sich im Wesentlichen aus dem Eigenkapital der Genossenschaft und des Reparaturfonds zusammensetzt, hat sich im Berichtsjahr nur wenig verändert.

### **Betriebsrechnung**

Die Änderungen, die Sie bereits in der Bilanz gesehen haben, tauchen auch in der Betriebsrechnung auf. Die Hypothekarzinsen sind gestiegen, weil die Fremdmittel mehr ausmachen als im Vorjahr.

Parallel dazu sind auch die Mieterträge gewachsen, und zwar trotz der Mietausfälle während der Bauarbeiten.

Die Politik der Komplettsanierung trägt Früchte und die kleinen Unterhaltsarbeiten gehen stark zurück.

Die Verwaltungskosten sind im Anhang aufgeführt, auch sie sind im Berichtsjahr gesunken.

Die Bündelung der Aufgaben, die Aufgabe von Sammelbestellungen und die vereinfachten Abläufe belegen hier, dass der Entscheid,

ein Sekretariat einzurichten, der richtige war.

Dieses Jahr haben wir unsere Rechnung vor den Abschreibungen abgeschlossen. Dieser Beschluss des Vorstands wurde aufgrund der Haltung der Veranlagungsbehörde gefasst, die wir Ihnen im Detail erklären werden.

Das Jahresergebnis von Fr. 615'838.46 ist nicht definitiv.

### **Ausblick**

Die Situation der BIWOG bleibt gesund. Die Finanzpolitik des Vorstands beruht auf dem Grundsatz der Nachhaltigkeit und entspricht den in den Statuten festgehaltenen Zielen.

Die Wohnungen können zu sozialen Bedingungen unter dem auf dem Bieler Wohnungsmarkt üblichen Mietniveau vermietet werden.

Wir haben die Möglichkeit, unsere Mieter auszuwählen; und sind damit in einer Position, von der viele andere Genossenschaften träumen.

Trotzdem müssen wir uns weiterhin darum bemühen, unsere Wohnungen zu sanieren und zu verbessern. Die Konkurrenz ist hart, sehr hart und schläft nicht.

### **Bericht der Kontrollstelle**

siehe Seite 41

## Antrag 1

**Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, die Ertragsrechnung und die Bilanz 2007 zur Kenntnis zu nehmen und die Genehmigung zu vertagen, bis die Veranlagungsbehörde ihre Position klargestellt hat.**

Falls diese Position zugunsten der Genossenschaft ausfällt, können wir viel Steuern sparen und die Posten «Aktivierung von Sanierungen, Abschreibungen» sowie die Steuerbilanz erheblich optimieren.

Diese Anpassungen sind aber nur möglich, wenn Rechnung und Bilanz von der Generalversammlung nicht genehmigt werden.

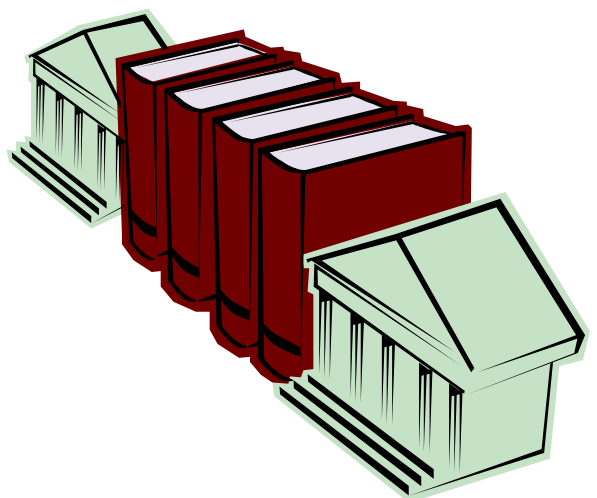
Die Genehmigung der Rechnung wird rückwirkend erfolgen, sobald der Entscheid der Behörden bekannt ist.

## Traktandum 7: Statutenrevision

Nachdem wir letztes Jahr neue Statuten verabschiedet haben, entwickeln sich die Gesetze weiter. Das Revisionsrecht der Gesellschaften mit Eintrag im Handelsregister wurde neu geregelt. Wir stehen damit nicht mehr im Einklang und beantragen daher bereits eine weitere kleine Anpassung unserer Statuten.

In der Praxis wird unsere Art der Rechnungsprüfung jedoch nur unwesentlich verändert.

Die nachfolgenden neuen Artikel ersetzen vollumfänglich die Artikel 32 und 33 der Statuten vom 22.06.2007 genehmigt durch die Generalversammlung.



Alte Version

<b>Art. 32 Wahl und Konstituierung</b>
<sup>1</sup> Die Kontrollstelle besteht aus einer Revisions- oder Treuhandgesellschaft, welche Mitglied eines anerkannten schweizerischen Fachverbandes ist.
<sup>2</sup> Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet ist eine Revisions- oder Treuhandgesellschaft die in anderer Hinsicht als durch das Mandat als Kontrollstelle in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft steht.
<sup>3</sup> Das Kontrollorgan wird von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von drei Jahren gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.
<sup>4</sup> Die Kontrollstelle konstituiert sich selbst.

Neue Version

<b>Art. 32 Wahl, Unabhängigkeit, Amtsdauer und Konstituierung</b>
<sup>1</sup> Als Revisionsstelle ist eine zugelassene Revisorin oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Artikel 5 f RAG) zu wählen. Eine Mitarbeiterin der öffentlichen Hand kann als Revisionsstelle gewählt werden, wenn sie die Anforderungen des Revisionsaufsichtsgesetzes erfüllt
<sup>2</sup> Die Unabhängigkeit richtet sich ausschliesslich nach Art 729 Abs.1. OR Art. 729 Abs. 2 OR findet keine Anwendung. Der gewählten Revisorin bzw der gewählten Revisionsunternehmung ist es demnach untersagt, bei der Buchführung mitzuwirken und andere Dienstleistungen für die Genossenschaft zu erbringen
<sup>3</sup> Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von zwei Jahren gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf

<b>Art. 33 Aufgaben</b>
<sup>1</sup> Die Kontrollstelle hat die Geschäfts-führung und die Jahresrechnung gemäss den Art. 906 f OR auf Gesetzes-komformität zu prüfen
<sup>2</sup> Die Kontrollstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäfts-berichtes einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Sie empfiehlt der General-versammlung die Annahme, mit oder ohne Einschränkung, oder die Rückweisung der Jahresrechnung. Mindestens ein Mitglied der Kontrollstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen.
<sup>3</sup> Der Kontrollstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.
<sup>4</sup> Die Kontrollstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen.
<sup>5</sup> Die Kontrollstelle wahrt bei der Berichterstattung die Geschäfts-geheimnisse der Genossenschaft. Ihr und ihren Mitgliedern ist es untersagt, von den Wahr-nehmungen, die sie bei der Ausführung ihres Auftrages gemacht haben, einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft oder Dritten Kenntnis zu geben.

<b>Art. 33 Aufgaben</b>
<sup>1</sup> Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Artikel 727a OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen
<sup>2</sup> Die Revisionsstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäfts-berichtes einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Sie empfiehlt der General-versammlung die Annahme, mit oder ohne Einschränkung, oder die Rückweisung der Jahresrechnung. Mindestens ein Mitglied der Revisionsstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen General-versammlung teilzunehmen.
<sup>3</sup> Der Revisionsstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.
<sup>4</sup> Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen.
<sup>5</sup> Die Revisionsstelle wahrt bei der Berichterstattung die Geschäfts-geheimnisse der Genossenschaft. Ihr und ihren Mitgliedern ist es untersagt, von den Wahr-nehmungen, die sie bei der Ausführung ihres Auftrages gemacht haben, einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft oder Dritten Kenntnis zu geben

### **Antrag**

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung die Statutenrevision zu genehmigen.

### **Traktandum 8: Budget 2008**

Das Budget 2008 weist einen Gewinn von CHF 500.- auf

### **Antrag**

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung das Budget 2008 mit einem Gewinn von CHF 500.- zu genehmigen

### **Traktandum 9: Demissionen im Vorstand**

#### **Herr Thomas Lachat**

Herr Thomas Lachat hat den Posten des Vize-Präsidenten inne. Er hat sich aufgrund der beruflichen Belastung entschlossen, auf den Termin der Generalversammlung 2008 zu demissionieren. Wir danken Ihm für die geleistete Arbeit und wünschen Ihm für den weiteren Weg alles Gute

#### **Herr Jean Riedo**

Das langjährige Vorstandsmitglied Herr Jean Riedo hat sich entschlossen, auf den Termin der Generalversammlung 2008 zu demissionieren. Wir danken Ihm für die geleistete Arbeit und wünschen Ihm für den weiteren Weg alles Gute. Wir freuen uns dass er seine Erfahrung und Unterstützung als

Mitglied in der Siedlungskommission einbringen wird

### **Traktandum 10: Wahlen**

Um die freiwerdenden Posten wieder zu besetzen, konnten wir nach langer Suche folgende Genossenschafter für die Mitarbeit gewinnen.

#### **Herr Markus Ruch**

Er wohnt in der Siedlung Champagne.

Die Verwaltung empfiehlt der Versammlung, **Herr Markus Ruch** als Mitglied des Vorstandes zu wählen

#### **Herr Jean-Marc Bühler**

Er wohnt in der Siedlung Linde.

Die Verwaltung empfiehlt der Versammlung, **Herr Jean-Marc Bühler** als Mitglied des Vorstandes zu wählen



Wir danken den Herren für Ihre Bereitschaft



### **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 2007**

Im 2007 bestand der Vorstand aus folgenden Personen:

Präsident	Herr Vincent Studer
Vize-Präsident	Herr Thomas Lachat
Information / Kommunikation	Herr Thomas Bachmann
Kassierin	Frau Monique Villars
Mitglieder	Herr Jean Riedo Herr Martial Kammermann

### **Kontrollstelle**

Treuhand	Herr Stéphan Roulet Frau Corinne L'Epée
----------	--

## **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 27 juin 2008 à 18 heures 30**  
Restaurant Union, Rue Bubenbergr 9, Bienne

### ***Ordre du jour***

1. Salutations
2. Election des scrutateurs
3. Procès-verbal de l'assemblée générale du 22 juin 2007
4. Rapport de gestion 2007
5. Décharge au comité
6. Comptes annuels et bilan 2007, rapport des réviseurs
7. Révision des statuts : organe de contrôle
8. Budget 2008
9. Changement au comité, démission  
M. Thomas Lachat  
M. Jean Riedo
10. Elections  
M. Markus Ruch  
M. Jean-Marc Bühler
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 82. assemblée générale ordinaire**

Date	Vendredi, 22 juin 2006
Lieu et temps:	18.30 heures, BBZ, rue de Wasen 59, Bienne
Présent:	68 coopératrices et coopérateurs (selon les cinq listes de présence, incl. membres du comité)
Présidence:	V. Studer
Procès-verbal:	Ursula Bilat / Thomas Bachmann

### **Ordre de jour**

1. Salutations et nomination des scrutateurs
2. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale du 9 juin 2006
3. Rapport annuel 2006 du comité
4. Présentation Bilan et Comptes d'exploitation 2006, rapport des réviseurs
5. Révision des statuts
6. Budget 2007
7. Changement au comité
9. Divers

### **Discussions**

#### **1. Salutations**

Le président ouvre la 82e assemblée générale et salue les personnes présentes. Invités : Architectes M. Binggeli et M Wörn

Comme scrutateurs sont choisis mesdames L. Campell, J. Romano ainsi que messieurs ST. Reber, O. Greder et P.Y. Blanco. Dans l'ensemble 68 électeurs sont présents. La majorité absolue s'élève plus ainsi à 35 voix

## 2. Approbation des procès-verbaux

Les extraits des pv de l'assemblée générale ordinaire du 9 juin 2006 est publié comme d'habitude dans le rapport de gestion. Le président prend connaissance que l'AG renonce à sa lecture.

Le procès-verbal est approuvé à l'unanimité

## 3. Rapport annuel du comité 2006

Le président complète oralement son rapport annuel.

Il explique la façon dont les travaux sont adjugés lors des nombreux travaux de rénovation. La projection de photos permettent aux personnes présentes d'avoir une idée des travaux, par ex. cuisine, bains, nouveaux sols, au Crêt-du-Bois et Sonnhalde, ainsi que la rénovation des façades au chemin des Pins (toit, chéneaux, cheminée, lucarne). Une présentation du fonctionnement du nouveau chauffage à pellets pour le chauffage et la préparation de l'eau chaude au Crêt-du-Bois est projetée.

Le rapport de gestion est approuvé à la majorité.

## 4. Présentation du Bilan et Comptes d'exploitation 2006

Mme Spycher est absente ce soir. M. Studer informe que le bilan et les comptes d'exploitation 2005 sont présentés plus clairement, selon les règles comptables usuelles et quelques postes du bilan sont détaillés.

Le président prend connaissance que l'AG renonce à une lecture des comptes

Le bilan et les comptes son approuvée à la majorité

## 5. Révision des statuts

La révision des statuts a coûté beaucoup de travail au comité et particulièrement à Martial Kammermann. Après un premier envoi aux coopératrices et coopérateurs et une information au mois de février 2007, ces derniers avaient la possibilité d'apporter leur désaccords de façon orale ou écrite. Vincent Studer explique une fois encore que les statuts ont été repris de la SVW (organe faîtier des coopératives). Vincent Studer explique divers articles des nouveaux statuts en comparaison avec les anciens.

Pour la révision des statuts et du règlement des locations, aucune opposition n'est parvenue au comité.

Concernant le nouveau règlement d'organisation, une proposition a été faite par Bruno Gerber: Il désire la création d'une commission de contrôle de gestion.

Vincent Studer explique que le comité a analysé en détail la proposition de Bruno Gerber. Le comité a décidé que 3 commissions sont suffisantes (Construction, Finances et Lotissements) et qu'une 4<sup>e</sup> commission n'était pas nécessaire

Die nächsten Blätter sind  
Meldefomulare 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 27. Juni an der Eingangskontrolle zur Generalversammlung ab.

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

Genossenschafter 1: \_\_\_\_\_

Genossenschafter 2: \_\_\_\_\_

Fragebogen (freiwillig)	gut	mittel	schlecht
Wie ist das Erscheinungsbild des Jahresberichtes?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wie verständlich ist der Jahresbericht?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Bemerkungen: \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

## **Contrôle de présence**

Veuille remplir ce contrôle de présence avec votre nom et donner 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)	bon	moyen	mauvais
Présentation du rapport annuel?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Compréhension du rapport annuel?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Remarques: \_\_\_\_\_

## **Vollmacht**

Ich

Vorname / Name: \_\_\_\_\_

Strasse / Hausnummer: \_\_\_\_\_

PLZ / Ort: \_\_\_\_\_

Lasse mich an der ordentlichen Generalversammlung vom 27. Juni 2008 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 selber die Vollmacht erteilen. Im Fall b) muss der Bevollmächtigte ebenfalls Genossenschafter 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 27 Juin 2008 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 délivrer 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 d'au moins âgé de 18 ans



Bruno Gerber prend position à ce sujet:

Il est un coopérateur convaincu et aime la BIWOG. C'est pourquoi il se soucie et d'autres coopérateurs avec lui que le comité ne soit pas en situation de juger la justesse des nombreux travaux et devoirs entrepris. La commission de contrôle de gestion serait un moyen de décharger le comité. Il ne cache pas qu'il y a un certain manque de confiance envers le comité, il ne veut cependant pas tourner sa proposition contre le comité mais plutôt comme moyen de le décharger. En plus, il ne voudrait pas créer une commission des « mécontents ».

Maya Gerber ajoute qu'une commission de contrôle de gestion n'a pas d'influence directe sur les décisions du comité, mais que les dossiers devraient être discutés avant en commission.

Thomas Bachmann complète que certains aspects d'une commission de gestion pourraient être intégrés dans la commission des lotissements en plus de la composante sociale.

G. Wörn donne à réfléchir sur le fait qu'une commission de gestion rallongerait les phases de prise de décisions. Il ne serait pas possible de liquider efficacement tous les travaux.

Trois variantes sont portées au vote:

A) Pas de commission de contrôle de gestion

B) Création d'une commission de gestion

C) Intégration de la commission de gestion dans la commission des lotissements

La variante A reçoit 37 voix, la variante B reçoit 15 voix et la variante C reçoit 16 voix. Aucune commission de contrôle de gestion ne sera créée.

**La révision des statuts est acceptée par 63 voix**

**Le règlement d'organisation est accepté par 63 voix**

**Le règlement de location est accepté par 67 voix.**

## 6. Budget

Le budget se base sur les données 2005 est présente un résultat positif de 500. -

Le budget est approuvé à la majorité (67 voix)

## 7. Changement au comité

Eva Spycher se retire de son poste de caissière. Cela signifie une grosse perte pour le comité, Madame Spycher est une personne très compétente. Nous lui offrirons une petite attention à la prochaine occasion.

Comme remplaçante de Madame Spycher, nous avons trouvé une nouvelle personne: Madame Monique Villars d'Evilard. Elle a son propre bureau fiduciaire et depuis son retrait du conseil municipal d'Evilard, elle a encore

quelques capacités libres pour nous.

Monique Villars se présente et se réjouit de la collaboration.

Monique Villars est nommée à l'unanimité comme nouvelle caissière de la BIWOG.

## 8. Diverses

Thomas Bachmann informe que les coopérateurs peuvent participer activement à la brochure BIWOG-Info et ev. Utiliser la rubrique „Recherche-Offre“. Il serait souhaitable que la communication puisse être renforcée. Il commente aussi les différentes séances d'informations. Il est important pour le comité d'entendre les critiques mais aussi les remerciements. La réalisation de la commission des lotissements est une chance pour tous (coopérateurs et comité). 2 personnes se sont déjà annoncées, pour prendre une responsabilité dans l'une ou l'autre des comitssions.

Thomas Bachmann informe encore sur la différence entre locataire et membre de coopérative. Le coopérateur rassemble les deux rôles en une personne. Le locataire pense pour lui et à court terme, le coopérateur doit penser collectif et à long terme. Celui-ci est impliqué dans les décisions, les réclamations et les réflexions.

Il lance une fois encore un appel aux coopérateurs afin qu'ils s'impliquent dans une commission. Annonce à faire au secrétariat.

À la fin M. Studer remercie tous les membres du comité pour leur travail et toutes les personnes présentes pour leur participation. M. Lachat remercie aussi le travail engagé du président. Clôture de la 81e assemblée générale de la BIWOG à 20.30 avec un repas chaud offrir par BIWOG.

Fin de séance: 20.30 h

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 de 2007**

Une année plus calme, donc moins d'urgences, mais pas moins de travail.

Une année de changement de génération parmi les locataires/coopérateurs.

Une année de planification des travaux jusqu'en 2012 et la garantie de leur financement.

Une année de surprise de la part de l'intendance des impôts.

En 2007, plus de 25 séances de comité, de commission ont été nécessaire pour assurer la bonne marche de la coopérative.

## **Les travaux d'assainissements**

### **Sonnhalde**

Une immeuble complet, soit neuf appartements est totalement rénové. Les délais sont tenus, il y a eu même un gain de un mois sur le plan prévu.



Les budgets ne sont pas dépassés.

Un autre immeuble, Sonnhalde 16, soit quatre appartements est encore actuellement en plein travail.

En lien avec les travaux d'assainissement des immeubles, nous avons lancé le projet de réorganisation des jardins.

Un questionnaire a été envoyé à tous les locataires de la Sonnhalde et de Falbringen.

Un projet a été élaboré et présenté, lors d'une séance, aux locataires.

Le projet est actuellement affiné par l'architecte paysagiste, en tenant compte autant que possible des remarques des locataires.

Il sera encore une fois présenté, lors d'une séance d'information aux locataires.

La réalisation du projet devrait se faire par étape jusqu'à la fin des travaux de rénovation des immeubles.

### **Tilleul**

Les travaux de façades sont terminés.

Le quartier brille d'un bel éclat « on dirait le Sud de la France »

Une belle réussite.

Grâce ou à cause d'un orage de grêle, des dégâts sont apparus sur les façades Ouest. Un expert indépendant va nous livrer un rapport sur la raison de ces dégâts et sur les responsabilités des différents acteurs, le fabricant de

peinture, le fabricant de sous-couche, le peintre.  
Les dégâts seront corrigés.

Le verre des fenêtres tâché a aussi fait l'objet d'une analyse d'un expert. Là aussi les responsabilités doivent être établies.

Le Service de la protection du patrimoine nous a versé une somme de plus de Fr 40'000.- en reconnaissance des travaux faits pour la sauvegarde des éléments architecturaux originaux.

Deux maisons familiales ont été rénovées.

Deux maisons sont sur la liste des rénovations début 2008.

### **Champagne**

Deux maisons familiales ont été rénovées.



Une porte ouverte a été organisée  
Deux maisons sont déjà sur la liste des rénovations de 2008.

### **Crêt-du-Bois**

Six appartements ont été remis totalement à neuf, avec une amélioration importante de l'isolation phonique.

### **Petits travaux d'entretien**

Les locataires du quartier de la Champagne ont reçu un questionnaire qui leur demandait de nous signaler les petits travaux à entreprendre dans les maisons.

Après analyse et visite des lieux, les travaux ont commencé, ils se termineront en 2008.

### **Remerciements**

Nous tenons à remercier les architectes qui travaillent à la réalisation de ces travaux d'assainissement. Ils posent des budgets et des délais réalistes et ils les tiennent. Ils rénovent les maisons avec un souci du détail. Elles gardent tout leur charme et plaisent aux nouveaux locataires.

### **Changement de génération**

La coopérative vit un changement de génération, les nouvelles familles avec enfants sont maintenant majoritaires.

Le rythme de vie change aussi, les quartiers deviennent plus animés, les enfants jouent sur les places et dans les rues. A certains endroits, cela faisait plus de 25 ans qu'il n'y avait plus d'enfants et maintenant ils peuvent former deux équipes de foot.

Une nouvelle dynamique s'installe, une nouvelle façon de vie aussi. La commission des lotissements travaille sur ce sujet.

C'est beau de voir ces quartiers en été

### **Petit trésor à conserver**

Une maison retient notre attention, à la rue des Hirondelles. Cette maison n'a pas été beaucoup transformée au cours des années et comporte encore la majorité des éléments originaux. C'est magnifique d'avoir encore un témoin de cette époque et nous ferons tout pour la conserver ainsi. Nous tenons à remercier la locataire, Madame Bourquard qui l'habite et qui en prend grand soin.



### **La bonne utilisation des finances**

Quel grand travail que de gérer les finances. Nous avons étudié une planification des travaux à faire sur les prochaines années et avons

discuté avec la banque de leur financement.

Nous devons encore investir dans les bâtiments jusqu'en 2012, en devant recourir à des financements externes. Depuis 2013, nous rembourserons nos hypothèques.

Nous remercions, ici la Banque Raiffeisen, Monsieur Haenni, ainsi que ses collaboratrices et collaborateurs. Ce sont des partenaires exigeants mais nous savons que lorsqu'ils nous assurent le financement nous sommes sur le bon chemin.

Nous leur avons ouvert, pour visite, nos maisons en transformation. Ils reçoivent les budgets des architectes, suivent les paiements des artisans et contrôlent les décomptes finaux.

Nous avons suivi un cours de l'organisation faîtière des coopératives SVW, concernant les techniques financières à appliquer lors de la rénovation et l'assainissement des bâtiments. Cela nous a permis de modifier le système comptable de la coopérative afin qu'il soit plus performant et permette d'utiliser encore mieux les données comptables.

Les finances sont saines et durables. Elles permettent d'assurer la continuité de la coopérative dans le futur.

## **Point 5: Décharge**

Le comité propose à l'assemblée de lui donner décharge pour l'année 2007

## **Point 6: Rapport de caisse 2007**

L'année sous revue boucle avec un excédent de recettes de Fr. 615'838.46 avant amortissements.

Suite à une décision de l'autorité de taxation pour 2006, nous nous voyons dans l'obligation de procéder de la sorte.

Lors de l'assemblée générale nous vous expliquerons en détail les tenants et aboutissants de cette procédure.

Nous ne sommes pas la seule coopérative dans ce cas et nous nous sommes entourés d'experts, pour mener à bien ce processus.

La structure financière de la coopérative, avec ces hypothèques à court, moyen et long terme, sa bonne rentabilité, permet d'assurer une politique stable des loyers. Seuls les logements rénovés voient leur loyer augmenté, les autres restant stable.

## **Bilan**

La somme du bilan augmente, cela est dû aux activations des travaux d'assainissement ayant une longue durée de vie.

Les travaux ayant été très importants en 2007, cette croissance est de plus de 4 mois.

A l'actif, vous retrouvez les plus-values activées dans le compte immeubles, Qui seront amortis sur 25 ans environs.

Au passif vous retrouvez l'augmentation des hypothèques.

Le capital propre, qui se compose principalement du capital propre de la coopérative et du fonds de réparation n'a pas beaucoup changé lors de l'année sous revue.

## **Comptes d'exploitation**

Les changements que vous avez constatés au niveau du bilan apparaissent aussi dans les comptes d'exploitation. Les intérêts hypothécaires ont augmenté parce que les fonds étrangers sont plus importants que l'année précédente.

Les recettes de location ont aussi augmentées en parallèle, malgré le manque à gagner pendant les périodes de travaux.

La politique d'assainissement total porte ses fruits et les petits travaux d'entretien diminuent fortement.

Les frais de l'administration sont détaillés en annexe, Ils diminuent aussi.

La concentration des tâches, les commandes groupées, la simplification de la gestion, montrent dans ce domaine, que la décision de créer un secrétariat était une bonne décision.

Cette année nous avons bouclé les comptes avant de passer les amortissements. Cette décision du comité a été prise en fonction de la position des autorités de taxation, qui vous sera expliqué en détail.

Le résultat annuel de Fr. 615'838.46 n'est pas définitif.

### **Avenir**

La situation de la BIWOG reste saine. La politique financière du comité se base sur les principes de durabilité et respecte les buts statutaires.

Ses appartements peuvent être loués à des conditions sociales en dessous du marché biennois des locations.

Nous avons la possibilité de choisir nos locataires, ce qui est une position dont beaucoup d'autres coopératives rêvent.

Nous devons néanmoins continuer l'effort d'assainir et d'améliorer nos appartements. La concurrence est rude, très rude...

### **Rapport de l'organe de contrôle**

Voir page 41

### **Proposition 1**

**Le comité propose à l'assemblée générale de prendre connaissance des comptes et bilan 2007 et de reporter l'approbation jusqu'à ce que l'autorité de taxation aura arrêté sa position.**

En cas de position favorable à la coopérative, nous pourrions économiser beaucoup d'impôts et optimiser encore mieux, les postes « activations des assainissements, amortissements » ainsi que le bilan fiscal de la coopérative.

Ces adaptations ne sont possibles que si les comptes et le bilan ne sont pas approuvés par l'assemblée générale.

Les comptes seront approuvés rétroactivement, une fois la décision des autorités connue.

### **Point 7:**

#### **Révision des statuts**

Bien que nous ayons accepté les nouveaux statuts l'année passée, les lois évoluent. Le droit des révisions des sociétés inscrites au registre du commerce ont été renouvelées. Nous ne sommes plus en phase avec elle et c'est pourquoi nous proposons déjà, une modification mineure de nos statuts.

En pratique, il n'y aura que peu de changement sur notre façon de réviser les comptes.

Ancienne version

<b>L'organe de contrôle</b>
<b>Art. 32 Election et constitution</b>
<sup>1</sup> L'organe de contrôle se compose d'une société de fiduciaire ou de révision, qui est membre d'une association professionnelle suisse reconnue.
<sup>2</sup> Ne sont pas éligibles, respectivement doivent se retirer les sociétés de fiduciaire ou de révision qui sont dans une relation d'affaire constante avec la coopérative en plus du mandat en tant qu'organe de contrôle.
<sup>3</sup> La société fiduciaire ou de révision est élue par l'assemblée générale pour une durée de fonction de trois ans. Les élections durant une période de fonction sont valables jusqu'à la fin de celle-ci.
<sup>4</sup> L'organe de contrôle se constitue lui-même.

Nouvelle version

<b>Organe de révision</b>
<b>Art. 32 élection, indépendance, durée de fonction et constitution</b>
<sup>1</sup> Est à élire comme organe de révision une réviseure agréée ou une entreprise de révision agréée selon la Loi sur la surveillance de la révision (art. 5 LSR). Une personne engagée par une collectivité de droit public peut être élue comme organe de révision, lorsqu'elle remplit les conditions de la Loi sur la surveillance de la révision
<sup>2</sup> L'indépendance est déterminée exclusivement selon l'article 729 Abs. 1 CO. L'article 729 al. 2 CO n'est pas applicable. Il est dès lors interdit à la réviseure élue, respectivement à l'entreprise de révision élue de contribuer à la tenue de la comptabilité et de fournir d'autres prestations à la coopérative
<sup>3</sup> L'organe de révision est élu par l'assemblée générale pour une durée de fonction de 2 ans. Les élections durant une période de fonction sont valables jusqu'à la fin de celle-ci



<b>Art. 33 Devoirs</b>
<sup>1</sup> L'organe de contrôle doit vérifier si la gestion d'affaires et les comptes annuels répondent aux exigences légales retenues aux art. 906 ss CO.
<sup>2</sup> L'organe de contrôle produit à temps un rapport écrit sur le résultat de son examen pour l'impression du rapport de gestion. Il recommande à l'assemblée générale l'adoption, avec ou sans restriction, ou le rejet des comptes annuels. Au moins un membre de l'organe de contrôle doit prendre part à l'assemblée générale ordinaire.
<sup>3</sup> L'organe de contrôle a en tout temps, aussi sans annonce préalable, un droit de regard intégral sur la gestion d'affaires et sur la comptabilité. Il est autorisé à effectuer des révisions intermédiaires.
<sup>4</sup> L'organe de contrôle doit annoncer à la direction chaque irrégularité qu'il constate.
<sup>5</sup> L'organe de contrôle préserve les secrets d'affaires de la coopérative dans ses rapports. Il lui est interdit, ainsi qu'à ses membres, de communiquer à des coopératrices individuelles ou à des tiers ses observations faites lors de l'exercice du mandat.

<b>Art. 33 Devoirs</b>
<sup>1</sup> L'organe de révision effectue un contrôle restreint au sens de l'art. 727a CO. Les devoirs et la responsabilité de l'organe de révision sont déterminés par les dispositions légales.
<sup>2</sup> L'organe de révision produit à temps un rapport écrit sur le résultat de son examen pour l'impression du rapport de gestion. Il recommande à l'assemblée générale l'adoption, avec ou sans restriction, ou le rejet des comptes annuels. Au moins un membre de l'organe de contrôle doit prendre part à l'assemblée générale ordinaire.
<sup>3</sup> L'organe de révision a en tout temps, aussi sans annonce préalable, un droit de regard intégral sur la gestion d'affaires et sur la comptabilité. Tous les renseignements qu'il requiert doivent lui être fournis. Il est autorisé à effectuer des révisions intermédiaires.
<sup>4</sup> L'organe de révision doit annoncer à la direction chaque irrégularité qu'il constate.
<sup>5</sup> L'organe de révision préserve les secrets d'affaires de la coopérative dans ses rapports. Il lui est interdit, ainsi qu'à ses membres, de communiquer à des coopératrices individuelles ou à des tiers ses observations faites lors de l'exercice du mandat.

Ces articles remplacent entièrement les articles 32 et 33 des statuts du 22.06.2007 approuvés par l'Assemblée générale.

### **Proposition**

Le comité propose à l'assemblée générale d'approuver la révision des statuts

### **Point 8: Budget 2008**

Le budget 2008, annexé, boucle avec une petite réserve de Fr 500.-

### **Proposition**

Le comité propose à l'assemblée générale d'approuver le budget 2008 avec un bénéfice de Fr. 500.-

### **Point 9: Démissions**

#### **M. Thomas Lachat**

M. Thomas Lachat, vice-président démissionne en raison de sa charge professionnelle. Nous le remercions pour le travail accompli et lui souhaitons tout bons pour la suite

#### **M. Jean Riedo**

Membre du comité depuis de longues années, M. Jean Riedo a décidé de démissionner pour l'assemblée générale de 2008.

Nous le remercions pour le travail accompli et lui souhaitons aussi tout de bon pour la suite. Nous sommes heureux de pouvoir continuer de compter sur son expérience en tant que membre de la commission de lotissement

### **Traktandum 10: Elections**

Pour occuper nouveau les postes libérés, nous avons trouvé après une longue recherche

#### **M. Markus Ruch**

Il habite le lotissement de la Champagne depuis peu de temps. Le comité recommande à l'assemblée de le nommer comme membre du comité

#### **M. Jean - Marc Bühler**

Il habite le lotissement des Tilleuls depuis peu de temps. Le comité recommande à l'assemblée de le nommer comme membre du comité



### **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 2007**

En 2007 le comité était composé des personnes suivantes:

Président	M. Vincent Studer
Vice-président	M. Thomas Lachat
Information / Communication	M. Thomas Bachmann
Caissière	Mme Monique Villars
Membres	M. Jean Riedo
	M. Martial Kammermann

### **Organe de révision**

Fiduciaire	M. Stéphan Roulet
	Mme. Corinne L'Ebée

**Bilanz 31.12.2007**  
**Bilan 31.12.2007**

<b>Aktiven / Actifs</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
<b>Umlaufvermögen / Actifs circulants</b>		
Flüssige Mittel / Liquidités	2'137'632.07	1'082'660.86
Forderungen gegenüber Mietern / Créances envers des tiers	43'168.25	49'096.20
Transistorische Aktiven / Actives transitoires	6'012.95	24'223.65
Heiz- und Nebenkosten-Aufwand / Dépenses chauffages et frais accessoires	235'362.00	213'619.40
<b>Total Umlaufvermögen / Total des actifs circulants</b>	<b>2'422'175.27</b>	<b>1'369'600.11</b>
<b>Anlagevermögen / Actifs immobilisés</b>		
Liegenschaften / Immeubles	13'184'004.00	9'706'683.00
Möblier und Werkzeuge / Mobilier et outillages	144'622.00	144'622.00
Beteiligungen / Participations	6'901.00	6'901.00
<b>Total Anlagevermögen / Total des actifs immobilisés</b>	<b>13'335'527.00</b>	<b>9'858'206.00</b>
<b>Total Aktiven / Total des actifs</b>	<b>15'757'702.27</b>	<b>11'227'806.11</b>

**Passiven / Passifs**

<b>Fremdkapital / Capital étranger</b>		
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
<b>Total Fremdkapital / Total du capital étranger</b>	<b>14'649'476.65</b>	<b>10'750'230.10</b>
<b>Eigenkapital / capital propre</b>		
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 zur Kenntnis / Résultat annuel 2007 pour prise de connaissance	615'838.46	253.19
<b>Total Eigenkapital / Total du capital propre</b>	<b>1'108'225.62</b>	<b>477'576.01</b>
<b>Total Passiven / Total des passifs</b>	<b>15'757'702.27</b>	<b>11'227'806.11</b>

## Erfolgsrechnungen Comptes d'exploitation

<b>Ertrag / Recette</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
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
<b>Total Ertrag / Recettes totales</b>	<b>1'591'528.00</b>	<b>1'518'438.35</b>

## Aufwand / Dépenses

Hypothekarzins und Baurechtszins / 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	308'490.55	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
<b>Total Aufwand vor Abschreibungen / Charges totales avant amortissement</b>	<b>975'689.54</b>	<b>1'065'532.51</b>
<b>Jahresergebnis vor Abschreibungen / Résultat de l'exercice av amortissement</b>	<b>615'838.46</b>	<b>452'905.84</b>
Abschreibungen / Amortissements	0.00	452'652.65
<b>Jahresergebnis 2006/ Résultat de l'exercice 2006</b>		<b>253.19</b>
<b><u>Jahresergebnis 2007 zur Kenntnis / Résultat annuel 2007 pour prise de connaissance</u></b>	<b>615'838.46</b>	

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

<b>31.12.2007</b>	Bilanzwerte Valeur au bilan		Zusatzinformationen Informations complémentaires	
	Liegenschaft immeubles	Hypotheken Hypothèques	amtlicher Wert Valeur officielle	Brandvers. Wert Valeur 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
<b>Total</b>	<b>13'184'004.00</b>	<b>13'820'000.00</b>	<b>14'360'000.00</b>	<b>48'622'600.00</b>

<b>31.12.2007</b>	Mietzinse	Hyp. Zinse Baurechtszins	Unterhalt und Reparaturen		
	Locations	Intérêts hyp. droit superf.	Entretien et réparations	Abschreibungen Amortissements	Aktivierung Activation
Sonnhalde	289'935.00	81'238.55	68'861.35	0.00	1'397'632.10
Champagne	422'298.00	69'326.40	39'048.40	0.00	478'420.40
Linde	513'754.00	151'517.35	180'454.00	0.00	836'456.30
Waldrain	160'184.00	41'657.80	10'234.30	0.00	764'812.20
Falbringen	193'248.05	40'652.35	9'892.50	0.00	0.00
<b>Total</b>	<b>1'579'419.05</b>	<b>384'392.45</b>	<b>308'490.55</b>	<b>0.00</b>	<b>3'477'321.00</b>

<b>Büro und Verwaltung / Bureau et administration</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
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
<b>Total</b>	<b>174'369.70</b>	<b>188'227.21</b>

### **Verwendung des Bilanzgewinnes Affectation du bénéfice du bilan**

	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
Gewinnvortrag / Bénéfice reporté	1'365.63	1'112.44
Jahresgewinn / Bénéfice annuel	615'838.46	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	615'838.46	
Zuweisung an die gesetzliche Reserve Attribution aux réserves légales	0	0
<b>Verbleibender Gewinnvortrag / Bénéfice reporté restant</b>	<b>617'204.09</b>	<b>1'365.63</b>

### **Anhang / Annexe**

	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
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	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	keine	keine
Obligations envers des institutions de prévoyances du personnel	aucunes	aucunes
Andere vom Gesetz vorgeschriebene Angaben	keine	keine
Autres obligations prévus par la loi	aucunes	aucunes

**Budget 2008**  
**Budget 2008**

**Ertrag / recette**

Mietzinse / Loyers	1'590'000.00
Zinsertrag / recette sur intérêts	1'000.00
Nebenerlös / recette accessoires	6'500.00
<b>Total Ertrag / total recette</b>	<b>1'597'500.00</b>

**Aufwand / dépenses**

Hypothekarzinsse / intérêts hypothécaires	500'000.00
Baurechtszinsse / intérêts du droit superficiele	85'000.00
Reparaturen / réparations entretien	200'000.00
Versicherungen / assurances	50'000.00
Büro und Verwaltung / bureau et administration	175'000.00
Gartenunterhalt / jardin	10'000.00
Entschädig.Mieter / dédommagement aux locataires	5'000.00
Heiz- und Nebenkosten Leerstände	20'000.00
Chauffage charges annexes appartements vides	
Steuern / impôts	30'000.00
Abschreibungen / amortissement	522'000.00
<b>Total Aufwand / total dépenses</b>	<b>1'597'000.00</b>

**Gewinn / Bénéfice** 500.00



### Rapport de l'Organe de Contrôle

Conformément aux prescriptions légales et statutaires, nous avons procédé en date du 5 mai 2008 à la vérification des comptes, bouclés au 31 décembre 2007, 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 2006 par l'Autorité fiscale bernoise débouche sur un différend qui pourrait influencer fortement le résultat.

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 2007, 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 l'année précédente.

Une liste des contrôles effectués ainsi que nos remarques mineures ont été transmises au comité.

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 ».

Die Kontrollstelle:  
L'Organe de Contrôle:

Fiduciaire Stéphan Roulet

Stéphan Roulet

Corinne L'Epée

Biel-Bienne, 5 mai 2008



---

### **Übersetzung**

Bericht der Kontrollstelle

Am 5. Mai 2008 haben wir die auf den 31. Dezember 2007 abgeschlossene Rechnung der Bieler Wohnbaugenossenschaft im Sinne der gesetzlichen und statutarischen Vorschriften geprüft.

Wir haben festgestellt, dass Jahresrechnung und Bilanz mit der Buchhaltung übereinstimmen, die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist und die Darstellung des Geschäftsergebnisses den gesetzlichen und statutarischen Vorschriften entspricht.

Wir stellen allerdings fest, dass die Taxationsberechnung der Bilanz 2006 durch die Steuerverwaltung des Kantons Bern das Ergebnis stark beeinflussen wird.

Wir haben von dieser Sachlage Kenntnis genommen und schlagen infolgedessen der Generalversammlung vor, von der Rechnung 2007 Kenntnis zu nehmen, diese jedoch nicht endgültig anzunehmen und auch der Verwaltung keine Décharge zu erteilen. Dieser Entscheid wird hinausgeschoben, bis zur definitiven Abklärung mit der Steuerverwaltung des Kantons Bern.

Eine Liste der ausgeführten Arbeiten sowie einige kleinere Beanstandungen wurden schriftlich dem Vorstand abgegeben.

Schliesslich wiederholen wir unsere Anmerkung vom Vorjahr: Die Darlehen der Genossenschafter sollten in der Bilanz nicht unter "Eigenkapital" aufgeführt werden sondern unter "langfristiges Fremdkapital".





Bieler Wohnbaugenossenschaft  
Coopérative biennoise de construction

Waldrainstrasse 63, Coin-du-Bois 63  
2503 Biel / Bienne  
Tel 032 365 21 45  
Fax 032 365 21 49  
[info@biwog.ch](mailto:info@biwog.ch)  
[www.biwog.ch](http://www.biwog.ch)