

Rapport annuel

Jahresbericht (Seite 19)

2009



Table de content / Inhaltsverzeichnis

Invitation et Orde du jour	4
Procès-verbal	5
Rapport annuel	10
Adresse de contact	18
Einladung und Traktandenliste	21
Protokoll	22
Vollmacht / Procuration	23
Jahresbericht	31
Kontaktadresse	39
Bilanz / Bilan	40
Erfolgsrechnung / Comptes d'exploitation	41
Detailangaben / Information détaillées	42
Büro und Vewaltung / Bureau et administration	43
Budget 2010	44
Bericht der Revisionstelle	45
Rapport de l'Organe de Contrôle	46
Notizen / Notes	47



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 4 juin 2010 à 18.30 hres
Restaurant Romand, chemin du parc 10, 2502 Bienne

Ordre du jour

1. Salutations et validité de délibérer
2. Election des scrutateurs
3. Procès-verbal de l'assemblée générale du 15 mai 2009
4. Rapport de gestion 2009
5. Décharge au comité
6. Comptes annuels et bilan 2009, rapport des réviseurs
7. Budget 2010
8. Démission
9. Elections
 - a) Comité
 - b) Président
 - c) Organe de révision
10. 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 84. assemblée générale ordinaire

Date:	Vendredi 15 mai 2009
Lieu et heure:	18h30, Maison du Peuple, petite salle, rue d'Aarberg 112, Bienne
Présents:	Coopérateurs et coopératrices (selon liste de présence)
Présidence:	Vincent Studer et Thomas Bachmann
Procès-verbal:	Thomas Bachmann / Hans Jost

Ordre de jour

1. Mots de bienvenue
2. Désignation des scrutateurs / scrutatrices
3. Procès-verbal de l'Assemblée générale du 27 juin 2008
4. Rapport 2008 du Comité
5. Décharge au Comité
6. Comptes annuels et bilan 2008 ainsi que rapport de l'organe de contrôle
7. Budget 2009
8. Démissions
9. Elections
10. Commissions
11. Communication / Information
12. Divers

DISCUSSION

1. Mots de bienvenue

Le président déclare la 84^e Assemblée générale ouverte et souhaite la bienvenue aux coopérateurs présents.

2. Désignation des scrutateurs / scrutatrices

Sont désignés comme scrutateurs Mmes Aerni, Domeniconi et Lachat ainsi que M. Fahrni. Le nombre des votants présent est 57, la majorité absolue se situe donc à 29 voix.

3. Procès-verbal de l'AG ordinaire du 27 juin 2008

L'assemblée prend acte du procès-verbal. Elle renonce à sa lecture.

Le procès-verbal est approuvé à l'unanimité.

4. Rapport 2008 du Comité

Vincent Studer relève en plus quelques détails intéressants concernant les photos prises après l'incendie à la Sonnhalde 16.

Le rapport de gestion 2008 du Comité est approuvé à l'unanimité.

5. Décharge au Comité

Le Comité prie l'Assemblée générale de voter sa décharge pour le rapport annuel 2008.

L'Assemblée accède à cette demande à l'unanimité.

6. Comptes annuels et bilan 2008 ainsi que rapport de l'organe de contrôle

Le président informe que l'action en justice de la coopérative Wylergut fait actuellement l'objet d'un délai de recours pendant lequel le canton de Berne a la possibilité de faire appel contre le jugement rendu en faveur de la coopérative Wylergut.

Afin de pouvoir remplir correctement la déclaration d'impôts 2008, nous demanderons une prolongation du délai de remise.

Le président fait observer qu'après publication du jugement définitif, tous les

comptes annuels dont les coopérateurs ont à ce jour seulement pris connaissance, devront encore être approuvés lors d'une assemblée extraordinaire.

Les coopérateurs prennent connaissance des comptes annuels 2008 à **l'unanimité** et sont d'accord de les approuver à une date ultérieure.

7. Budget 2009

Le président explique les chiffres publiés dans le rapport annuel.

Le budget est approuvé à **l'unanimité**.

8. Démissions

Mme Monique Villars quitte la BIWOG pour des raisons de santé. Le président la remercie pour le travail fourni et annonce que les adieux officiels auront lieu en automne, dans le cadre de l'excursion annuelle du Comité.

9. Elections

M. Yves Altenhoff est proposé comme nouveau membre du Comité et responsable des finances. Etant absent, quelques coordonnées de base le concernant sont fournies.

Il est élu pour ce nouveau mandat à **l'unanimité**.

10. Commissions

Lors de chaque séance annuelle, Thomas Bachmann présente aux participants l'une des trois commissions.

Cette année, c'est le tour de la commission des colonies. Celle-ci forme le lien entre le comité et les habitants. Elle organise entre autres des manifestations et reçoit également les requêtes, remarques, constats, etc. Thomas Bachmann remercie les membres de cette commission (Pia Niklaus, Barbara Widmer, Thierry Burkhard et Jean Riedo) pour le travail fourni et leur remet un petit cadeau.

11. Communication / Information

Thomas Bachmann remercie en outre les coopérateurs assistant le Comité en tant qu'organe décideur pour leur participation à cette assemblée générale et souligne sa gratitude avec la remise d'un set d'écriture BIWOG à leur arrivée.

L'assemblée de cette année s'est tenue à la Maison du Peuple parce que le Restaurant Union est momentanément fermé, en attente d'un acheteur.

Thomas Bachmann relate, avec quelques illustrations à l'appui, l'histoire de la Maison du Peuple de Bienne et de son constructeur, l'architecte Eduard Lanz.

Il souligne en outre que le Comité se sert du BIWOG Info pour informer les coopérateurs sur l'actualité de la coopérative et qu'il aspire ainsi également à une plus meilleure transparence.

Comme chaque année, le comité se fera former et informer dans le cadre de son excursion annuelle en automne.

Ensuite, Thomas Bachmann relate en détail les résultats du sondage rempli et retourné en grand nombre par les coopérateurs.

Il présente encore le nouveau site Internet de la BIWOG, qui sera mis en ligne et pourra donc être consulté dès juillet 2009.

Entre deux, Vincent Studer informe sur l'échéance prochaine du contrat en droit de superficie à la Sonnhalde. D'ici ce délai final, les autorités biennoises doivent disposer d'au moins un projet de construction.

Comme avant-dernier point, Thomas Bachmann informe sur la prolongation du délai de recours et l'état des choses concernant la demande de permis de construire déposée par la Swisscom pour une antenne UMTS sur le toit de l'immeuble au Waldeggweg 4.

Pour terminer, il parle encore des interviews avec les coopérateurs les plus âgés réalisées par l'organisation memreg et remercie ceux qui sont présents à l'AG avec une bouteille de vin ou un bouquet de fleurs.

12. Divers

Monsieur Hans Jost travaille depuis le 1^{er} avril 2009 comme nouvel administrateur pour la BIWOG. Il remplacera Madame Bilat qui prend sa retraite début 2010.

Les coopérateurs présents posent encore diverses questions, auxquelles Vincent Studer et Thomas Bachmann répondent de manière compétente.

Vincent Studer clôt l'assemblée générale à 20h35.

En remplacement de M. Francis Kuonen du Département de l'urbanisme, victime d'un accident, c'est M. Thierry Burkhard qui a brièvement informé sur le lotissement prévu sur l'aire Gygax.

Ensuite un agréable souper convivial au restaurant Rotonde

Le secrétaire:

Le président:

Thomas Bachmann
Hans Jost

Vincent Studer

Proposition

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

Point 4: Rétrospective 2009

L'année 2009, nous a permis de continuer la suite des assainissements. Le rythme s'est quelque peu réduit, le nombre d'immeubles à assainir diminuant.

Les installations techniques à remettre à jour le sont maintenant largement.

Les grands thèmes abordés par le comité ont touché à l'avenir de la coopérative, son développement futur, l'orientation que nous voulons y donner.

Pour travailler ces dossiers nous nous sommes approchés des spécialistes de l'organisation faîtière des coopératives suisses.



Le comité a travaillé un après-midi entier à la manière de préparer une stratégie globale et à travailler professionnellement avec le portefeuille immobilier de la BIWOG. Nous avons aussi fait le déplacement à Winterthur pour rencontrer le comité d'une coopérative de la ville qui a déjà vécu, quelques années auparavant, la même situation que la BIWOG. Nous avons pu prendre de

nombreuses idées et l'échange a été très fructueux.

Nous avons, avec eux, étudié la façon d'élaborer les plans d'assainissement et de rénovation, les financements, les dépôts des coopérateurs, les nouvelles constructions, les compétences des différents acteurs de la coopérative (Assemblée générale, comité...)



La rencontre nous a démontré l'importance de maintenir la coopérative attractive au niveau de ses logements.

Nous vous avons présenté les réflexions du comité lors de deux séances générales d'information ainsi que par courrier.

La sauvegarde d'une coopérative BIWOG attractive, aussi demain, nous tient à cœur.

En 2009 presque 25 séances de comité et de commission ont été nécessaires pour assurer la bonne marche de la coopérative.

Changement de génération

L'année 2009 a aussi enregistré un changement de génération au comité. Ursula Bilat a pris sa retraite et le travail de gestion des immeubles a été repris par Monsieur Hans Jost.

C'est une nouvelle génération et nouvelle génération veut dire plus de travail au moyen de l'informatique, plus de gestion avec des données chiffrées, plus de photos, plus de confirmations écrites, mais toujours autant de contacts humains.

Nous remercions Ursula pour le travail accompli pendant ces très nombreuses années et lui souhaitons une heureuse retraite.

Nous remercions aussi Hans d'avoir accepté le challenge de reprendre la gestion de la coopérative et lui souhaitons tout de bon dans son travail.

Les travaux d'assainissement

Sonnhalde



Sonnhalde 10 et 12

Les immeubles ont été totalement rénovés, dans des délais plus courts que prévus et sans dépassement de budget.

Sonnhalde 2

La dernière moitié de l'immeuble a été assaini et un duplex a été construit, selon les décisions prises lors d'une assemblée générale passée.

Le projet des jardins est gelé. Nous vous avons informé tous des réflexions du comité au sujet des surfaces constructibles de Sonnhalde. Le projet fera donc partie de l'analyse globale.

Tilleul

Nous avons assaini et isolés les caves et les toits du bâtiment 18/20. Le problème des dégâts contre les façades ouest, font toujours l'objet de discussion d'expert et de « distribution » des responsabilités.



Ce dossier reste ouvert pour l'instant.

Un appartement du Chemin des Pins 43, partiellement assaini par le passé, a été terminé au changement de locataire.

Champagne

Nous avons effectué certain travaux d'entretien dans les maisons.

Coin-du-Bois

La moitié de l'immeuble du numéro 56 a été assaini, au changement d'un locataire. Nous avons déplacé une personne dans un autre appartement pendant le temps des travaux. Elle a maintenant retrouvé son appartement.



Les chauffages à mazout des immeubles 59/61/63 ont été remplacés par un chauffage central collectif à pellets de bois avec production d'eau chaude. Des panneaux solaires soutiennent la production d'eau chaude pendant les périodes d'ensoleillement.

Excursion du comité

Cette excursion a conduit le comité, les membres des commissions ainsi que leurs/es partenaires en suisse allemande, plus précisément à Winterthur.

Pendant que les partenaires visitaient la vieille ville et ses environs, les membres du comité ont été reçus par la coopérative HGW (Heimstätten-Genossenschaft Winterthur, www.hgw-winterthur.ch).



Elle gère plus de 1000 appartements au moyen de sa propre infrastructure. Le président ainsi que le responsable nous ont reçus dans leurs vastes bureaux. Dans leur salle de conférence, nous avons fait connaissance et nous avons eu l'opportunité d'échanger nos expériences personnelles et de partager des informations. Au mur étaient exposés des plans d'un vaste chantier de rénovations. Pour que les immeubles puissent être détruits et reconstruits, les locataires ont eu l'opportunité d'intégrer d'autres appartements ou d'autres quartiers. Avoir pu échanger des propos avec une coopérative gérée de manière très professionnelle a été très constructif et intéressant pour nous

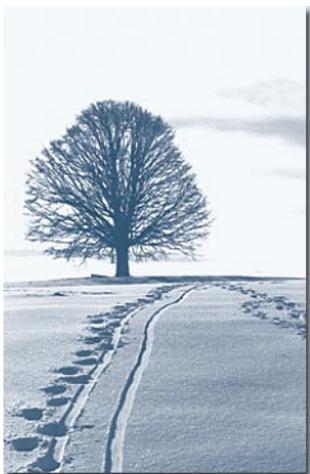
tous. Il est certain que divers éléments vont influencer notre propre travail dans le futur.

A midi tous nos participants/es se sont retrouvés pour partager ensemble à un délicieux repas bien mérité. Nous avons besoin de reprendre des forces pour le programme de l'après-midi qui nous a conduits vers un terrain de golf où nous avons eu la chance de bénéficier d'une petite séance d'introduction par un professionnel. Bien que débutants, nous avons constaté de petits progrès peu après les premiers coups d'essai.

Après cette intéressante journée riche en expériences nous sommes rentrés à la maison.

Todesfälle

Au cours de l'année 2009, nous n'avons pas dû prendre congé de coopérateurs.



Point 5: Décharge

Le comité propose à l'assemblée de lui donner décharge pour l'année 2009.

Point 6: Rapport de caisse 2009

L'année sous revue boucle avec un excédent de recettes de Fr 678'232.48, avant amortissement.

Comme nous vous l'avons déjà dit pour les années 2007 et 2008, nous sommes en discussion avec l'autorité de taxation cantonale, qui n'accepte pas notre façon de comptabiliser les travaux d'assainissement que nous effectuons.

Nous ne sommes pas la seule coopérative dans ce cas. Le tribunal, dans un autre cas vient de donner raison à une autre coopérative. Nous sommes donc sur la bonne voie et pouvons penser avec un certain optimisme que la situation sera réglée fin 2010.

Nous travaillons actuellement avec un expert fiscal, et analysons financièrement en détail l'entier des travaux que nous avons effectués ces dernières années et sur les 58 dernières années. C'est le seul chemin possible, pour reconstruire les données de la coopérative.

Le rôle du comité est important dans cette situation et ses décisions seront prises en fonction des buts que nous avons dans les statuts.

Nos statuts sont clairs à ce sujet. La solidarité est inscrite en grand à l'article 2. Nous nous trouvons là dans le cadre d'une solidarité intergénérationnelles. La génération actuelle ne doit pas porter seule une charge qui a son origine dans le passé. Elle ne doit pas non plus la reporter sur la génération future.

Lorsque tout sera réglé nous pourrons organiser une assemblée générale extraordinaire afin d'approuver les comptes 2007, 2008 et 2009.

La structure financière de la coopérative, son échelonnement de ses hypothèques, sa rentabilité et sa politique de loyers modérés et sa politique d'assainissement, nous permettent d'être serein pour l'avenir

Bilan

Le bilan tient compte des valeurs actuelles de la coopérative.

Le poste « immeubles » qui enregistre la valeur comptable de nos bâtiments, sera touché par la décision de l'autorité fiscale.

Le poste « amortissement » sera aussi touché par la décision de l'autorité fiscale.

Ces deux positions sont très importantes dans la gestion d'une coopérative. Il tient donc à cœur du comité d'avoir des valeurs claires pour tous les partenaires, que ce soit la banque, les coopérateurs, les impôts.

Comptes d'exploitation

Nous avons suivi la logique des comptes des deux dernières années. Nous n'avons pas fait d'amortissements comptables. Cette position sera touchée par la décision de l'autorité fiscale

Le compte « entretien et réparation » sera aussi touché par la décision de l'autorité fiscale.

Le bénéfice présenté n'est donc que provisoire. Il sera corrigé par les amortissements à effectuer et par les décisions de l'autorité fiscale

Rapport de l'organe de révision

Nous avons effectué une révision des comptes selon les données statutaires. L'organe de révision est au courant des démarches entreprises avec l'autorité fiscale.

Dès que notre litige, avec l'autorité fiscale, sera terminé, l'organe de révision établira un nouveau rapport et effectuera une nouvelle révision des positions corrigées par la taxation.

Voir page 45

Proposition

Le comité propose à l'assemblée générale de prendre connaissance des comptes, bilans et rapport de contrôle 2009 et d'en reporter l'approbation jusqu'à ce que l'autorité de taxation arrête sa décision.

Point 7: Budget 2009

Le budget 2010 est équilibré et présente des charges et des recettes pour Fr. 1'725'200.-. Nous avons budgété un nouveau poste « Développement futur de la BIWOG » selon les informations que nous vous avons transmises lors des séances d'information.

Proposition

Le comité propose à l'assemblée générale d'approuver le budget 2010.

Point 8: Démission

Thomas Ruch a démissionné du comité. Il a déménagé avec toute sa famille dans une maison plus grande hors de la coopérative. Nous le remercions du travail accompli et lui souhaitons tout de bon pour l'avenir.

Point 9: Elections

Comité

Thomas Bachmann, Yves Altenhof, Martial Kammermann, Jean-Marc Bühler, se proposent à nouveau pour assumer une tâche au sein du comité lors de la prochaine législature.

Afin d'occuper la place laissée vacante nous sommes à la

recherche d'une personne remplaçante. Nous n'avons pour l'instant pas trouvé la perle rare.

Président

Vincent Studer, actuel président, se propose à nouveau pour assumer la présidence lors de la prochaine législature.

L'organe de révision

L'organe de révision actuel se propose à nouveau pour assumer une tâche au sein du comité lors de la prochaine législature.

Point 10: Commissions

Commission des finances

La commission des finances n'a pas eu de grands engagements en 2009. Elle se prépare maintenant pour l'expertise de l'organe de taxation cantonale et devra s'investir intensément en 2010.

Yves Altenhof

Leiter der Finanzkommission

Commission de lotissement

Tout au long de cette année, la commission de lotissement a été active. Divers événements ont été organisés avec amour et bonne humeur comme les fêtes de quartier ou le tournoi de football. En outre, des panneaux d'information gérés par les membres des commissions

ont été érigés dans les divers quartiers. De plus, ses membres ont participé aux interviews des coopérateurs et aidé à la réalisation du travail pour le projet Memreg sur l'histoire de notre coopérative.



Grâce à une active collaboration et à la réalisation d'articles intéressants, le journal BIWOG Info a continué d'être alimenté. Ensemble, nous avons travaillé à un concept sur l'accueil des nouveaux arrivants qui vient juste de voir le jour.

Thomas Bachmann
Responsable de la Commission de lotissement

Commissin de contstruction

Avant chaque séance, comme responsable de la commission de construction, il me vient toujours à l'esprit ce que, comme petit enfant, j'avais comme représentation d'une commission de construction. Il y avait une boîte fermée grise contenant plusieurs classeurs. Elle

faisait régulièrement le tour du village. Je suis allé un nombre incalculable de fois sur mon vélo apporter cette caisse chez un membre ou l'autre de la commission. Cela n'existe plus aujourd'hui. Cette distribution est réalisée aujourd'hui de manière électronique, mes enfants n'y participent plus.

L'année passée, nous nous sommes rencontrés environ une fois par mois pour une séance de deux heures. Les divers projets de constructions, les adaptations et les constructions dans et autour des bâtiments ont été discutés.



La rénovation du chauffage du Crêt-de-Bois a été fêtée l'automne passé avec les locataires autour d'un petit apéro. Le chauffage ainsi que la production d'eau chaude fonctionnent bien pour les deux maisons concernées. Les rénovations des immeubles de la Sonnhalde arrivent à leur terme selon le planning et dans les autres quartiers, les difficultés rencontrées avec la rénovation des façades ont été clarifiées ou sont entrain de

l'être. Depuis à peu près l'été passé, la commission de construction s'est occupée intensivement du développement futur des divers lotissements. Nos prises de position ont été présentées aux coopérateurs/trices intéressés/ées lors de deux séances au début de cette année.

Au nom de la commission de construction, je remercie tous/toutes les coopérateurs/trices pour la confiance qu'ils nous témoignent, et soyez certains de notre volonté de la transposer dans le futur selon les règles de la BIWOG.

Beat Fahrni
Responsable de la Commission de construction

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

Président	M. Vincent Studer
Vice-président	M. Thomas Bachmann
Caissière	M. Yves Altenhof
Loi	M. Martial Kammermann
Membres	M. Jean-Marc Bühler

Secrétariat

Secrétariat	M. Hans Jost
-------------	--------------

Organe de révision

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

Commission de lotissement

Mme Pia Alves	Tilleul
Mme Heike Hofman	Crêt-du-Bois
M. Thierry Burkhard	Sonnhalde / Falbringen
M. Jean Riedo	Champagne

Bilanz 31.12.2009 Bilan 31.12.2009

Aktiven / Actifs	31.12.2009	31.12.2008
Umlaufvermögen / Actifs circulants		
Flüssige Mittel / Liquidités	728'195.80	1'282'510.46
Forderungen gegenüber Mietern / Créances envers les locataires	25'777.50	24'084.85
Forderungen gegenüber Dritten / Créances envers des tiers	223'329.10	206'885.45
Aktive Abgrenzung von Heiz- und Nebenkosten-Aufwand / Comptes de régularisation des dépenses de chauffages et frais accessoires	200'864.55	256'531.50
Total Umlaufvermögen/Total des actifs circulants	1'178'166.95	1'770'012.26
Anlagevermögen / Actifs immobilisés		
Liegenschaften / Immeubles	17'229'343.00	15'624'640.30
Mobilien und Werkzeuge / Mobilier et outillages	176'849.65	164'163.05
Beteiligungen / Participations	6'901.00	6'901.00
Total Anlagevermögen / Total des actifs immobilisés	17'413'093.65	15'795'704.35
Total Aktiven / Total actifs	18'591'260.60	17'565'716.61

Passiven / Passifs

Fremdkapital / Capital étranger		
Kurzfristige Verbindlichkeiten / Dettes à court terme	518'191.56	555'516.55
Vorausbezahlte Mietzinse / Loyer payés à l'avance	18'846.55	8'430.00
Heiz- und Nebenkosten-Akonti / Acomptes chauffages et frais accessoires	187'979.00	184'152.00
Hypotheken / Hypothèques	15'440'000.00	15'080'000.00
Total Fremdkapital / Total du capital étranger	16'165'017.11	15'828'098.55
Eigenkapital / capital propre		
Genossenschaftskapital / Capital de la coopérative	56'700.00	50'400.00
Genossenschaftsdarlehen / Prêts des coopérateurs/-trices	312'295.45	308'202.50
Reparaturfonds / Fonds de réparations	155'579.43	155'579.43
Reservefonds / Fonds de réserve	13'697.95	13'697.95
Gewinnvortrag / Bénéfice reporté	617.204.09	617'204.09
Jahresergebnis 2008 zur Kenntnis / Résultat annuel 2008 pour prise de connaissance	592'534.09	
Jahresergebnis 2009 zur Kenntnis / Résultat annuel 2009 pour prise de connaissance	678'232.48	592'534.09
Total Eigenkapital/Total du capital propre	2'426'243.49	1'737'618.06
Total Passiven / Total passifs	18'591'260.60	17'565'716.61

Erfolgsrechnung Comptes d'exploitation

<u>Ertrag / Revenus</u>	31.12.2009	31.12.2008
Mietzinse / Revenus des locations	1'713'383.00	1'629'013.60
Betrieblicher Zinsertrag / Revenus des intérêts d'exploitation	8'864.20	4'037.80
Ertrag aus Verwaltungskosten / Revenus administratifs	8'525.65	7'765.85
Ertrag aus Eintrittsgebühren/ Revenus finances d'entrée	350.00	450.00
Versicherungsleistungen / Prestations d'assurance	4'104.55	275'000.00
Übriger Ertrag / Autres revenus	2'603.37	2'661.70
Ausserordentlicher Ertrag / Revenus extraordinaires	5'900.00	71'103.40
Total Ertrag / Revenus totales	1'743'730.77	1'990'032.35

Aufwand / Charges

Hypothekarzinsse / Intérêts hypothécaires	455'811.50	408'408.50
Baurechtszinsse / Intérêts du droit de superficie	70'204.20	89'768.75
Betrieblicher Zinsaufwand / Intérêts débiteurs	2'015.45	1'877.20
Unterhalt und Reparaturen / Entretien et réparations	188'619.49	338'792.46
Schadenfälle / Sinistres	0.00	280'000.00
Gartenpflege / Entretien des jardins	10'477.85	2'822.50
Versicherungen / Assurances	48'812.85	45'870.15
Büro und Verwaltung / Bureau et administration	236'230.80	173'790.35
Steuern / Impôts	23'418.30	25'206.55
Heiz- & Nebenkosten der Leerstände Frais auxiliaires appartements vides	25'041.05	30'961.80
Ausserordentlicher Aufwand / Charges extraordinaires	4'866.80	0.00
Total Aufwand vor Abschreibungen / Charges totales avant amortissements	1'065'498.29	1'397'498.26
Jahresergebnis vor Abschreibungen / Résultat de l'exercice avant amortissements	678'232.48	592'534.09
Abschreibungen / Amortissements	0.00	0.00
Jahresergebnis zur Kenntnis Résultat annuel pour prise de connaissance	678'232.48	592'534.09

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

31.12.2009	Bilanzwerte Valeur au bilan		Zusatzinformationen Informations complémentaires	
	Liegenschaften immeubles	Hypotheken Hypothèques	amtlicher Wert Valeur officielle	Brandvers. Wert Valeur Incend.
Sonnhalde	5'529'241.85	3'868'000.00	2'926'400.00	9'173'800.00
Champagne	2'424'836.10	3'868'000.00	3'915'300.00	11'399'200.00
Linde	5'769'664.50	5'068'000.00	5'413'500.00	16'068'600.00
Waldrain	2'771'046.55	1'568'000.00	1'988'200.00	6'711'500.00
Falbringen	734'554.00	1'068'000.00	1'315'700.00	5'269'500.00
Total	17'229'343.00	15'440'000.00	15'559'100.00	48'622'600.00

31.12.2009	Mietzinse	Hyp. Zinse Baurechtzins	Unterhalt und Reparaturen		
	Locations	Intérêts hyp. droit superf.	Entretien et réparations	Abschreibungen Amortissements	Aktivierung Activation
Sonnhalde	333'450.00	120'109.80	71'529.16	0.00	1'095'974.90
Champagne	444'952.00	108'237.30	31'669.00	0.00	33'047.10
Linde	547'994.00	150'099.80	49'796.60	0.00	198'863.55
Waldrain	193'259.00	46'049.80	26'546.08	0.00	276'817.15
Falbringen	193'728.00	31'314.80	9'078.65	0.00	0.00
Total	1'713'383.00	455'811.50	188'619.49	0.00	1'604'702.70

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

Verwendung des Bilanzgewinnes Affectation du bénéfice du bilan	31.12.2009	31.12.2008
Gewinnvortrag / Bénéfice reporté	592'534.09	617'204.09
Jahresgewinn / Bénéfice annuel	678'232.48	592'534.09
zur Verfügung der Generalversammlung à disposition de l'assemblée générale	0.00	0.00
Jahresergebnis 2008 zur Kenntnis / Résultat annuel 2008 pour prise de connaissance		592'534.09
Jahresergebnis 2009 zur Kenntnis / Résultat annuel 2009 pour prise de connaissance	678'232.48	
Zuweisung an die gesetzliche Reserve Attribution aux réserves légales	0.00	0.00
Verbleibender Gewinnvortrag Bénéfice reporté restant	1'270'766.57	1'209'738.18

Anhang Annexe	31.12.2009	31.12.2008
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)	826.40	2'479.65
Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Valeur immobilière des assurances incendie	48'622'600.00	48'622'600.00
Verbindlichkeiten gegenüber Personalvorsorgeeinrichtungen	keine	keine
Obligations envers des institutions de prévoyances du personnel	aucunes	aucunes
Andere vom Gesetz vorgeschriebene Angaben	keine	keine
Autres obligations prévues par la loi	aucunes	aucunes

Budget 2010

Budget 2010

Ertrag / Revenus

Mietzinse / Revenus des locations	1'717'700.00
Betrieblicher Zinsertrag	1'500.00
Revenus des intérêts d'exploitation	
Diverser Ertrag / Revenus divers	6'000.00
Total Ertrag / Revenus totales	1'725'200.00

Aufwand / Charges

Hypothekarzinsse / Intérêts hypothécaires	465'000.00
Baurechtszinse / Intérêts du droit superficiele	70'000.00
Betrieblicher Zinsaufwand / Intérêts débiteurs	1'500.00
Unterhalt und Reparaturen / Réparations et entretien	206'400.00
Gartenpflege / Entretien des jardins	21'900.00
Versicherungen / Assurances	50'000.00
Büro und Verwaltung / Bureau et administration	156'900.00
Projektierungskosten / Coût de développement	150'000.00
Steuern / Impôts	25'000.00
Heiz- und Nebenkosten der Leerstände	7'000.00
Frais auxiliaires appartements vides	
Entschädig.Mieter / Indemnisation aux locataires	1'400.00
Abschreibungen / Amortissement	509'000.00
Ausserordentlicher Aufwand / Charges extraordinaire	61'100.00
Total Aufwand / Charges totales	1'725'200.00

Gewinn / Bénéfice **0.00**

Rapport de l'Organe de Contrôle

Conformément aux prescriptions légales et statutaires, nous avons procédé en date du 22 avril 2010 à la vérification des comptes, provisoirement bouclés au 31 décembre 2009, 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, 2007 et 2008 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 2009, 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, 2008 et 2009.

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 qui figurent sous la rubrique « Capital de la coopérative » et devraient figurer sous la rubrique « Fonds étrangers à long terme ».

L'Organe de Contrôle:

Fiduciaire Stéphan Roulet



Stéphan Roulet



Corinne L'Epée

Bienne, le 22 avril 2010

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