

**Jahresbericht  
Rapport annuel**

**2010**







## **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 17 juin 2011 à 18.30 hres**  
Residenz au Lac, Rue d'Aarberg 54, 2501 Bienne

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

1. Salutations et validité de délibérer
2. Election des scrutateurs
3. Procès-verbal de l'assemblée générale du 04.06.2010 et l'assemblée extraordinaire du 25.11.2010
4. Rapport de gestion 2010
5. Comptes annuels et bilan 2010, rapport des réviseurs
6. Décharge au comité
7. Budget 2011
8. Commissions
9. Communications / Informations
10. 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 85. assemblée générale ordinaire**

Date:	Vendredi 04 juin 2010
Lieu et heure:	18h30, Restaurant Romand, Rue du Parc 10, Bienne, Bienne
Présents:	Coopérateurs et coopératrices (selon liste de présence)
Excusé :	Coopérateurs et coopératrices (selon liste séparée)
Présidence:	Vincent Studer et Thomas Bachmann
Procès-verbal:	Thomas Bachmann / Hans Jost
Service garde enfants :	Pia Alves Aghoro (6 enfants à charge)

### **ORDRE DU JOUR**

1. Salutations
2. Election des scrutateurs/trices
3. .Protocole de l'Assemblée générale ordinaire du 15 mai 2009
4. .Rapport 2009 du Comité
5. Décharge au Comité
6. Comptes annuels et bilan 2009 ainsi que rapport de l'Office de révision
7. Budget 2010
8. Démissions
9. Elections
10. Commissions
11. Communication / information
12. Divers

## DISCUSSION

### 1. Mots de bienvenue

Le Président ouvre la 85ème Assemblée générale et salue les coopérateurs présents.

Il salue personnellement les nouveaux coopérateurs ainsi que M. Thomas Lachat, élu pour les 16 prochains mois Président du Conseil de ville.

### 2. Désignation des scrutateurs / scrutatrices

Mme Hagger est élue scrutatrice ainsi que MM Racine, Fahrni, et Kaech scrutateurs. Sont présentes au total 85 personnes qui représentent 76 voix.

### 3. Procès-verbal de l'AG ordinaire du 15 mai 2009

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

Le procès-verbal est approuvé à l'unanimité.

### 4. Rapport 2009 du Comité

Vincent Studer relève en plus quelques détails intéressants.

Le rapport de gestion 2009 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 2009.

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

### 6. Comptes annuels et bilan 2009 ainsi que rapport de l'organe de contrôle

Le Président informe l'assemblée des prochaines étapes en lien avec le contentieux de l'Intendance des Impôts. Il est précisé encore que suite à la durée de la procédure plus longue que prévue, les coopérateurs ont pris connaissance des comptes annuels et que ceux-ci devront être acceptés lors d'une Assemblée générale extraordinaire.

Les coopérateurs prennent connaissance des comptes annuels 2009 à l'unanimité et sont d'accord de les approuver à une date ultérieure.

## **7. Budget 2010**

Le président explique les chiffres publiés dans le rapport annuel.

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

## **8. Démissions**

M. Thomas Ruch quitte le comité de la BIWOG pour des raisons professionnelles et familiales. Le Président le remercie pour le travail fourni et lui remet un petit présent.

## **9. Elections**

Vincent Studer est réélu Président à l'unanimité pour une nouvelle période. Yves Altenhof, Thomas Bachmann, Jean-Marc Bühler, Martial Kammermann sont réélus au sein du Comité à l'unanimité.

La Fiduciaire Stéphane Roulet à Neuchâtel est réélue comme office de révision à l'unanimité pour une nouvelle période.

## **10. Commissions**

Thomas Bachmann, responsable des Commissions de lotissements, présente à l'Assemblée les deux nouveaux responsables des lotissements (Mmes Heike Hofmann – Crêt-du-Bois et Pia Alves Aghoro – Tilleuls) Il remercie ces deux dames ainsi que Jean Riedo – Champagne et Thierry Burkhard – Sonhalde-Falbringen pour le travail fourni et leur remet à tous/tes un petit présent.

Vincent Studer remercie pour terminer Beat Fahrni – responsable de la Commission de constructions et Dominique Strobel – membre de la Commission des finances pour le travail fourni et leur remet un petit présent.

## **11. Communication / Information**

Thomas Bachmann remercie les coopérateurs qui par leur présence soutiennent le comité en tant qu'organe de décision. En remerciement de leur participation à cette Assemblée générale nous avons le plaisir d'offrir à chacun un parapluie aux couleurs de l'arc-en-ciel avec le logo BIWOG. Les personnes qui ont aidé à la mise en place de cette assemblée ainsi que Pia Alves pour la prise en charge des enfants sont également remerciées. Une petite attention est également destinée aux dames présentes sous la forme d'un petit pot de fleurs à emporter chez soi. Le vice-président informe également l'assemblée qu'un exemplaire de la brochure Memreg sera expédiée prochainement à chacun. Elle contient un grand nombre de souvenirs, d'histoires et de photographies de nos plus anciens coopérateurs. De plus, un petit film est présenté dans lequel Mme Marti (Coin du bois 14) fait part de ses souvenirs des temps anciens.

De plus, l'assemblée est informée de la décision du canton de Berne de refuser l'installation d'une antenne UMTS dans le quartier, sous réserve du délai de recours possible

Vincent Studer et Thomas informent l'assemblée que divers coopérateurs ont entrepris des travaux de rénovations dans leurs appartements sans obtenir au préalable d'autorisation. Comme notre comité est responsable de l'état des immeubles, des mesures particulières seront prises face à ces manquements. Il est à relever que chaque coopérateur a reçu une lettre en juin 2010 pour déclarer jusqu'à la fin du mois les éventuels travaux réalisés sans autorisation.

## **12. Divers**

Après avoir répondu à toutes les questions de l'assemblée, Vincent Studer lève la séance à 20.00 hres

Après la partie officielle, M. Hans-Ueli « HUK » Köhli de la coopérative « Vélo-Courrier » nous informe de l'historique de son entreprise et nous explique en détail les diverses prestations offertes en répondant aux questions de l'assemblée.

Pour conclure, la BIWOG offre un repas à l'assemblée dans le restaurant Romand en toute convivialité

Ensuite un agréable souper convivial au restaurant Rotonde

Le secrétaire:

Thomas Bachmann  
Hans Jost

Le président:

Vincent Studer

## **Point 3.1: Procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire**

Date:	Jeudi 25 novembre 2010
Lieu et heure:	19.00 hres, Résidence au Lac, Rue d'Aarberg 46, 2503 Bienne
Présents:	Coopérateurs et coopératrices (selon liste de présence)
Excusé :	Coopérateurs et coopératrices (selon liste séparée)
Présidence:	Vincent Studer, Yves Altenhof et Thomas Bachmann
Procès-verbal:	Thomas Bachmann / Hans Jost

### **ORDRE DU JOUR**

1. Salutations
2. Election des scrutateurs / trices
3. Comptes annuels 2007, 2008, 2009 et rapport de l'Office de révision
4. Décharge au comité
5. Adaptation des „prêts des locataires“ selon les statuts
6. Divers

## DISCUSSION

### 1. Mots de bienvenue

Le Président ouvre cette Assemblée générale extraordinaire et salue les coopérateurs/trices présents. Aucune modification de l'ordre du jour n'est sollicitée.

### 2. Désignation des scrutateurs / scrutatrices

Sont élues comme scrutatrices Mmes Carine Imhof et Esther Mathez.  
46 personnes au total sont présentes qui représentent 42 voix

### 3. Comptes annuels 2007, 2008, 2009 et rapport de l'Office de révision

Le Président STV et le chef des finances ALY informent l'assemblée sur la marche des affaires et sur les travaux réalisés à ce jour. La collaboration avec l'Intendance des impôts et l'Office de révision est également mentionnée.

Une nouvelle prolongation de délai a été refusée par l'Intendance des impôts du canton de Berne. C'est la raison pour laquelle cette Assemblée générale extraordinaire a été sollicitée dans un délai si court.

Il a été répondu aux questions techniques de M. Gerber en lien avec la finance de manière approfondie.

Les comptes annuels 2007 sont acceptés à l'unanimité

Les comptes annuels 2008 sont acceptés à l'unanimité

Les comptes annuels 2009 sont acceptés à l'unanimité

### 4. Décharge au Comité

Le comité demande à l'Assemblée générale de lui accorder décharge pour les comptes annuels 2007, 2008 et 2009

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

### 5. Adaptation des „prêts des locataires“ selon les statuts

Le montant du prêt a été fixé il y a plusieurs dizaines d'années à un montant fixe. STV informe les personnes présentes que tous les coopérateurs n'ont pas réglé cette participation intégralement.

Cette situation ne correspond pas aux statuts actuels qui stipulent un versement correspondant à trois loyers nets (exception : Falbringen et les nouveaux locataires depuis env. 2008).

Le comité prévoit d'écrire personnellement aux coopérateurs concernés en février 2011 pour solliciter le règlement du solde encore à payer. Un délai de paiement jusqu'à la fin octobre 2011 est accordé.

Une discussion entre les partisans de cette décision et les opposants à celle-ci a lieu au sein de l'assemblée.

Le Président répond aux contres-propositions formulées par l'assemblée et précise que le comité va s'en tenir à son projet.

Une éventuelle modification des statuts au sujet de cet article peut être accordée à la condition qu'une requête écrite soit formulée au comité accompagnée d'une nouvelle proposition de texte.

## 6. Divers

Il est proposé que les frais d'administration soient fixés à un certain pourcentage par rapport aux montants des loyers encaissés. Ce taux, fixé par le comité, devra être communiqué aux coopérateurs au moyen du BIWOG-info.

Il est demandé que le montant du loyer mensuel soit payé avant le début de chaque mois et que cette pratique soit effective dans les 24 mois. Elle remplacera la façon de faire actuelle qui tolère un paiement jusqu'au 30 du mois. Le comité s'est déjà attelé à ce problème et discutera de cette nouvelle façon de faire.

Il est communiqué que la Commission des constructions a planifié une visite individuelle de tous les immeubles dès janvier 2011. D'autres informations suivront dans le BIWOG-info.

Il est demandé qu'à l'avenir, tous les locataires du quartier de la Champagne, soient informés préalablement en cas de gros travaux ou de réparations.

Vincent Studer lève cette Assemblée générale extraordinaire à 20.20 hres.

En toute convivialité un apéro est offert par la Coopérative aux personnes présentes.

Le Président:

Vincent Studer

Le Vice-président:

Thomas Bachmann

L'administrateur:

Hans Jost

## Proposition

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

## Point 4: Rétrospective 2010

Comme chaque année, il est temps de s'arrêter, de reprendre tout ce qui a été fait en 2010 et de le condenser en quelques phrases.

- Il y a ces contacts avec les gens qui habitent la coopérative.
- Il y a ces contacts avec ceux qui s'intéressent à habiter dans une coopérative.



Photo: Fête en Champagne

- Ces contacts avec les membres du comité et des commissions.
- Ces contacts avec le gérant.
- Ces contacts avec les autorités, les banquiers, les architectes.
- Ces contacts qui font avancer les choses, qui redonnent de l'énergie.
- Ces contacts qui découragent et qui énervent.
  
- Il y a ces travaux de rénovation.
- Ces travaux s'assainissement.
- Ces travaux futurs à planifier.

- Ces visions futures à développer.
- Ces soucis avec les prix de l'énergie.
- Ces charges annexes qui augmentent.
- Ces jardins entretenus, pas entretenus, naturels, anglais, fouillis.
- Ces barrières en métal qui séparent. Ces pas-de-barrière qui séparent aussi.

Il est temps de rouvrir les procès-verbaux et de faire les comptes.

- 11 séances de comité
- 15 séances de la commission des constructions
- 4 séances de la commission des lotissements
- 2 séances d'information pour les coopérateurs
- 1 assemblée générale



Photo: Assemblée ordinaire Rest. Romond

- 1 assemblée extraordinaire
- 1 journée de formation le matin et de détente l'après-midi

- 16 séances avec les autres coopératives
- 4 séances avec l'avocat fiscaliste pour les impôts



*Photo: Assemblée extra ordinaire Rest. Residenz au Lac*

- Ces séances nécessaires pour assurer la bonne marche de la coopérative
- Et toutes les autres séances bilatérales, de chantier, de coordination.

Juste deux apéros.

Un grand merci aux membres du comité et des commissions qui s'engagent avec énergie dans la gestion de notre coopérative.

Les grands thèmes de l'année 2010

### **Les Impôts**

Nous avons la décision définitive des impôts, ils nous ont remboursé une partie de ce que nous avons déjà payé, à titre d'avance. Nous avons gagné.

### **Les nouveaux droits superfic**

Un groupe de coopératives, dont la BIWOG, travaille à la mise en place d'un nouveau contrat de droit de superficie. Plusieurs séances ont eu lieu entre ces coopératives et la ville.

Le changement politique à la mairie a retardé quelques peu les travaux. Le nouveau maire, gérant lui-aussi d'une coopérative, entend marquer différemment le dossier.

Nous remarquons que les coopératives qui rénovent leur patrimoine, qui prennent des mesures en faveur de l'environnement et de la consommation d'énergie, qui cherchent à augmenter le nombre d'appartements sur leur parcelles et qui n'ont pas peur de démonter des immeubles trop vieux pour les remplacer par des nouveaux auront de meilleurs atouts lors des négociations.



*Photo: Chemin des Pins 29*

BIWOG dispose de certains bons arguments à mettre en avant.

## **La parcelle de le Sonnhalde**

Après les séances d'information ainsi que les documentations sur notre situation au niveau des contrats de droit de superficie, nous avons commencé d'être actifs, par la commission des constructions, a lancer, avec le bureau d'architecture BAUART, une analyse des variantes possibles de construction. Un travail intensif s'est déroulé depuis le milieu de l'année.



*Photo: Sonnhalde*

Nous pourrons vous informer des variantes possibles prochainement.

## **Les travaux d'assainissement**

### **Sonnhalde**

Après 6 ans de travaux, nous avons terminé les travaux d'assainissement. Une petite fête a rassemblé les architectes, le comité et les artisans du projet

L'expérience est positive, les bâtiments sont magnifiques. De

nombreux visiteurs (école d'architecture, société d'architecte, membres des instances de protection prennent connaissance avec intérêt de cette belle restauration)

Le budget a été respecté, le financement aussi.



*Photo: Sonnhalde*

### **Tilleul**

En fin d'année 2010, nous avons commencé l'assainissement de la dernière moitié de l'immeuble numéro 38.

### **Champagne**

Nous avons effectué différents petits travaux d'entretien sur certaines maisons.

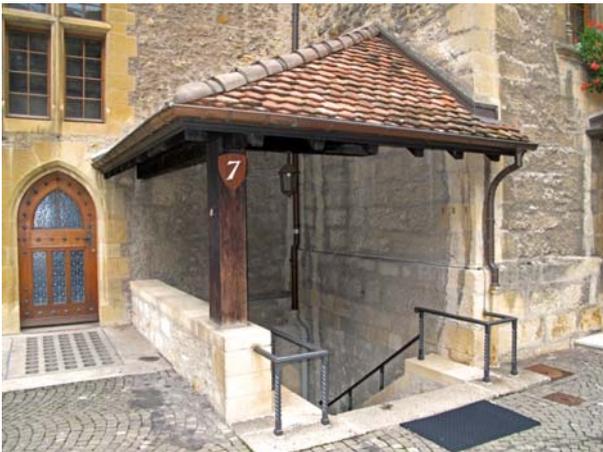
### **Coin-du-Bois**

En fin d'année 2010, nous avons lancé l'assainissement de l'immeuble

au numéro 59. Il sera fini au courant du printemps 2011. Quatre appartements sont concernés par ces travaux.

### Excursion du comité

Cette excursion a conduit le comité, les membres des commissions ainsi que leurs/es partenaires à Neuchâtel.



Pendant que les partenaires visitaient la vieille ville, les membres du comité ont été reçus par le bureau d'architecture BAUART qui depuis presque 20 ans travaille à la mise en valeur d'une ancienne friche industrielle le long de la gare.

Nous avons visité les parcelles qui accueillent maintenant l'office fédéral de la statistique, autrefois entrepôts des CFF, les parcelles qui accueillent de vieux immeubles assainis totalement et remis en location. Des immeubles anciens agrandis, transformés en logements modernes. Des zones où tout a été rasé et reconstruit avec des immeubles modernes. Des zones en construction qui accueillent des écoles supérieures et de musique.

Ainsi le comité a pu discuter de la problématique de la remise en valeur du patrimoine ancien et de la densification possible de zone de construction.



A midi, après une ballade en train, nous avons partagé un excellent repas à Môtiers, dans le Val-de-Travers et dégusté les produits de terroirs féériques.

### Décès

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

Mars 2010

Haug Trudi

Mars 2010

Laroppe Pierre



## Point 5: Rapport de caisse 2010

L'année sous revue boucle avec un excédent de recettes de CHF 1'498.31



*Photo: Crêt-du-Bois*

Depuis une année, avec le gérant, nous avons travaillé à optimiser les flux de liquidités de la coopérative. Nous les tenons au minimum nécessaire et ainsi nous n'avons recours aux hypothèques qu'en cas de nécessité

Pour chaque assainissement, nous payons 20% du financement au minimum par nos propres fonds.

En 2010, nous avons amorti les immeubles de 3% (arrondi).

Le cash flow par appartement s'élève à CHF 4'599.- ce qui, en comparaison avec les autres coopérative, est une bonne valeur qui nous permet de garantir à long terme la vie de la coopérative.

Lancés il y a six ans les travaux d'assainissement d'une grande

partie de la coopérative arrivent à leur fin. Les plans financiers de l'époque prévoyaient une valeur des hypothèques autour des CHF 19 millions, nous en sommes à CHF 15,7 millions.

Aujourd'hui, la valeur de rendement de notre parc immobilier est encore à plus de 8%, ce qui est une bonne situation, viable sur le long terme.

La politique des loyers n'a pas changée, nous n'avons pas d'augmentation généralisée depuis presque 15 ans maintenant.

Les augmentations ponctuelles sont faites suite à des rénovations.

Après rénovation, les appartements, restent dans des prix de locations 20% plus bas que sur le marché biennois, pour la même qualité d'habitation.



*Photo: Falbringen*

Nous continuerons cette politique aussi longtemps que possible.

## Rapport de l'organe de révision

Nous avons effectué une révision des comptes selon les données statutaires et selon le code des obligations.

Vous trouverez le rapport de révision, à la suite des comptes  
Voir page 46

## Point 6: Décharge

Le comité propose à l'assemblée de lui donner décharge pour l'année 2010.

## Point 7: Budget 2011

Le budget 2011 est équilibré et présente des charges et des recettes pour Fr. 1'722'500.-. Nous avons budgété à nouveau poste « Développement futur de la BIWOG ». Il nous paraît nécessaire de mener ce travail à bien avec toute notre énergie.

## Proposition

Le comité propose à l'assemblée générale d'approuver le budget 2011.

## Point 8: Commissions

### Commission des finances

La commission des finances n'a pas eu d'engagement en 2010.

Le responsable, par contre, a participé à toutes les discussions concernant les impôts et pris avec le comité les décisions qui s'imposaient.

Yves Altenhoff

Responsable de la commission des finances

### Commission de lotissement

Les membres de la Commission de lotissement ont soutenu cette année encore les coopérateurs/trices actuels et les nouveaux arrivants. La collaboration a été très appréciée. La communication directe facilite le traitement des dossiers d'une manière non bureaucratique



Photo: Fête Tilleul

Après un travail de recherche intensif sur l'histoire de la BIWOG, la commission a pu produire et distribuer à chacun/e un intéressant exemplaire des résultats documentés.

Les fêtes de lotissement ont procuré cette fois encore de la joie aux jeunes et vieux. Même un temps

maussade n'a pas empêché les participants/tes de déguster et de boire un coup. Les jeux et l'humour étaient également de la partie. D'intéressantes discussions ont eu lieu de nouveaux liens ont pu être créés.



*Photo: Excursion 50+ à Fribourg*

Je remercie l'équipe pour leur engagement en faveur du bien de la coopérative.

Thomas Bachmann  
Responsable de la Commission de lotissement

### **Commission de construction**

Suite aux séances d'information concernant les droits de superficie, la commission des constructions a intensément travaillé sur le premier dossier, soit les terrains constructibles de la Sonnhalde.

#### Sonnhalde

Après plusieurs demandes d'offres, le comité a décidé de travailler avec le bureau d'architecte "bauart" ([www.bauart.ch](http://www.bauart.ch)).

La commission a travaillé avec ce bureau pour mettre sur papier les différentes possibilités de construire. Nous nous sommes déterminés sur les éléments essentiels que la coopérative veut intégrer dans ce dossier, des éléments sociaux, de possibilité de rencontres entre les locataires, d'intégration dans le lieu, d'énergie, de verdure.

Ce travail a abouti à un "booklet" petit livre, décrivant quels sont nos buts.

Ce dossier vous sera présenté dans les prochains mois, lors d'une séance d'information.

Mais les trax ne sont pas encore à pied d'œuvre.



*Photo: Sonnhalde*

Une grande partie du travail devra se faire avec le service du patrimoine et la ville de Bienne. Cela nous donnera du travail encore pour de nombreux mois avant d'avoir un projet prêt pour la publication dans la feuille officielle.

#### Visite des appartements

La commission a commencé ses visites de tous les appartements de

la coopérative. Vous en avez été informés par le BIWOG-info.

### Et les autres

Les aménagements de jardins, la répartition des travaux d'entretien.



*Photo: Crêt-du-Bois*

Beat Fahrni/Vincent Studer  
Commission des constructions

### **Coup d'œil sur le futur**

En 1926, le président M. Gräppi et les fondateurs ont construit les premiers immeubles.

En 1926, des toilettes et baignoires étaient installés dans chaque appartement "ouvrier" il fallait être vraiment idéaliste.

Aujourd'hui nous sommes toujours liés par les mêmes contrats de droit de superficie, qui arrivent à échéance.

Nous sommes dans une situation de changement obligé, le prix du terrain (droit de superficie) va augmenter inéluctablement.

Alors nous partagerons ces coûts entre plus de locataires.

Saurons-nous saisir la chance qui s'offre à nous.

Nous avons la possibilité de penser la BIWOG de demain, avec des immeubles rénovés, de nouveaux immeubles, peut être avec des immeubles nouveaux qui en remplaceront d'autres, trop petits ou trop anciens peut être de nouvelles constructions dans d'autres endroits.

Soyons idéalistes:

des salles de rencontre, une crèche-garderie, des appartements pour 65+, des jardins collectifs, des possibilités de prendre un repas par jour cuisiné dans une salle de la coopérative, pour les jeunes, les anciens, les familles, un responsable dans le quartier qui réceptionnerait les commandes à « Le Shop », ou les paniers de légumes fournis par une ferme régionale et les garderait au frais, le temps de rentrer du travail.

Cela à la Sonnhalde, à la Champagne, au Tilleul, à ailleurs.

Je souhaite avoir un comité et des commissions qui osent être idéalistes comme en 1926.

Pour le futur d'une BIWOG vivante où il fera bon vivre.

Vincent Studer  
Président BIWOG

**Bilanz 31.12.2010****Bilan 31.12.2010**

<b>Aktiven / Actifs</b>	<b>31.12.10</b>	<b>31.12.09</b>
<b>Umlaufvermögen / Actifs circulants</b>		
Flüssige Mittel / Liquidités	65'834.34	728'195.80
Forderungen gegenüber Mietern / Créances envers les locataires	18'138.00	25'777.50
Forderungen gegenüber Dritten / Créances envers des tiers	418'549.30	223'329.10
Aktive Abgrenzung von Heiz- und Nebenkosten-Aufwand / Comptes de régularisation des dépenses de chauffages et frais accessoires	192'622.40	200'864.55
<b>Total Umlaufvermögen/Total des actifs circulants</b>	<b>695'144.04</b>	<b>1'178'166.95</b>
<b>Anlagevermögen / Actifs immobilisés</b>		
Liegenschaften / Immeubles	16'258'991.60	17'229'343.00
Mobilien und Werkzeuge / Mobilier et outillages	34'199.70	176'849.65
Beteiligungen / Participations	6'901.00	6'901.00
Planungskosten / Frais de planification	45'730.50	0.00
<b>Total Anlagevermögen / Total des actifs immobilisés</b>	<b>16'345'822.80</b>	<b>17'413'093.65</b>
<b>Total Aktiven / Total actifs</b>	<b>17'040'966.84</b>	<b>18'591'260.60</b>
<b>Passiven/Passifs</b>		
<b>Fremdkapital / Capital étranger</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten / Dettes à court terme	389'717.69	518'191.56
Vorausbezahlte Mietzinse / Loyer payés à l'avance	20'985.85	18'846.55
Heiz- und Nebenkosten-Akonti / Acomptes chauffages et frais accessoires	189'052.00	187'979.00
Hypotheken / Hypothèques	15'782'000.00	15'440'000.00
<b>Total Fremdkapital / Total du capital étranger</b>	<b>16'381'755.54</b>	<b>16'165'017.11</b>
<b>Eigenkapital / capital propre</b>		
Genossenschaftskapital / Capital de la coopérative	51'900.00	56'700.00
Genossenschaftsdarlehen / Prêts des coopérateurs/-trices	333'742.50	312'295.45
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	102'793.11	617'204.09
Jahresergebnis 2008 / Résultat annuel 2008		592'534.09
Jahresergebnis 2009 / Résultat annuel 2009		678'232.48
Jahresergebnis 2010 / Résultat annuel 2010	1'498.31	
<b>Total Eigenkapital / Total du capital propre</b>	<b>659'211.30</b>	<b>2'426'243.49</b>
<b>Total Passiven / Total passifs</b>	<b>17'040'966.84</b>	<b>18'591'260.60</b>

# Erfolgsrechnung

## Comptes d'exploitation

<b>Ertrag / Revenus</b>	<b>31.12.10</b>	<b>31.12.09</b>
Mietzinse / Revenus des locations	1'700'095.00	1'713'383.00
Betrieblicher Zinsertrag / Revenus des intérêts d'exploitation	516.30	8'864.20
Ertrag aus Verwaltungskosten / Revenus administratives	7'921.35	8'525.65
Ertrag aus Eintrittsgebühren/ Revenus finances d'entrée	1'000.00	350.00
Versicherungsleistungen / dédommagements d'assurances	0.00	4'104.55
Ordentlicher Ertrag / Revenus ordinaires	2'530.52	2'603.37
Ausserordentlicher Ertrag / Revenus extraordinaires	22'172.25	5'900.00
<b>Total Ertrag / Revenus totales</b>	<b>1'734'235.42</b>	<b>1'743'730.77</b>

### Aufwand / Charges

Hypothekarzins / Intérêts hypothécaires	460'510.45	455'811.50
Baurechtszins / Intérêts du droit superficiel	69'052.75	70'204.20
Betrieblicher Zinsaufwand / Intérêts débiteurs	1'171.50	2'015.45
Unterhalt und Reparaturen / Entretien et réparations	161'758.60	188'619.49
Schadenfälle / Sinistres	0.00	0.00
Gartenpflege / Entretien des jardins	25'637.65	10'477.85
Versicherungen / Assurances	48'238.30	48'812.85
Büro und Verwaltung / Bureau et administration	262'363.26	236'230.80
Projekte / Projets	4'846.60	0.00
Steuern / Impôts	23'338.65	23'418.30
Heiz- und Nebenkosten der Leerstände / Frais auxiliaires appart. Vides	27'305.85	25'041.05
Ausserordentlicher Aufwand / Charges extraordinaires	1'574.30	4'866.80
<b>Total Aufwand vor Abschreibungen/ Charges totales avant amortissements</b>	<b>1'085'797.91</b>	<b>1'065'498.29</b>
<b>Jahresergebnis vor Abschreibungen/ Résultat de l'exercice avant amortissements</b>	<b>648'437.51</b>	<b>678'232.48</b>
Abschreibungen / Amortissements	646'939.20	0.00
<b>Jahresergebnis / Résultat</b>	<b>1'498.31</b>	<b>678'232.48</b>

# Detailangaben zu Bilanz und Erfolgsrechnung 2010

## Informations détaillées sur le bilan et le compte d'exploitation 2010

	Bilanzwerte Valeur au bilan		Zusatzinformationen Informations complémentaires	
	Liegenschaften immeubles	Hypothesen Hypothèques	amtlicher Wert Valeur officielle	Brandvers. wert Valeur ass.incend.
<b>31. Dezember 2010</b>				
Sonnhalde	5'579'053.80	3'820'000.00	3'868'000.00	9'619'600.00
Champagne	2'088'998.65	3'942'000.00	3'868'000.00	11'601'800.00
Linde	5'193'727.10	5'020'000.00	5'068'000.00	16'514'600.00
Waldrain	2'643'464.15	1'980'000.00	1'568'000.00	6'884'600.00
Falbringen	688'220.90	1'020'000.00	1'068'000.00	5'269'500.00
Landwerte / valeurs des terrains	65'527.00	0.00	0.00	0.00
<b>Total</b>	<b>16'258'991.60</b>	<b>15'782'000.00</b>	<b>15'440'000.00</b>	<b>49'890'100.00</b>

	Mietzins Locations		Hyp. Zinse Baurechtszins Intérêts hyp. droit superf.		Unterhalt und Reparaturen Entretien et réparations		Abschreibungen auf Immobilien Amortissements sur immeubles	
	Aktivierung Activation	Aktivierung Activation	Aktivierung Activation	Aktivierung Activation	Aktivierung Activation	Aktivierung Activation	Aktivierung Activation	Aktivierung Activation
<b>31. Dezember 2010</b>								
Sonnhalde	347'287.00	134'249.75	56'092.65	189'590.15	686'679.30			
Champagne	443'784.00	135'161.85	27'658.10	80'631.30	-83'206.30			
Linde	538'199.00	174'820.25	28'507.55	177'479.00	-91'369.05			
Waldrain	176'953.00	47'287.60	41'130.75	97'941.35	179'395.10			
Falbringen	193'872.00	38'043.75	8'369.55	21'468.10	-21'468.10			
Landwerte / valeurs des terrains	0.00	0.00	0.00	0.00	65'527.00			
<b>Total</b>	<b>1'700'095.00</b>	<b>529'563.20</b>	<b>161'758.60</b>	<b>567'109.90</b>	<b>735'557.95</b>			

<b>Büro und Verwaltung / Bureau et administration</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Miete Büro / Location bureau	12'194.20	12'976.25
Personalaufwand / Charges pour le personnel	146'828.75	155'174.55
Sozialleistungen / Charges sociales	17'527.85	20'520.85
Büro- und Verwaltungskosten / Frais de bureau et administratif	90'659.06	47'559.15
<b>Total</b>	<b>267'209.86</b>	<b>236'230.80</b>

<b>Verwendung des Bilanzgewinnes Affectation du bénéfice du bilan</b>	<b>31.12.10</b>	<b>31.12.09</b>
Gewinnvortrag / Bénéfice reporté	102'793.11	226'923.18
Jahresergebnis 2009 / Résultat annuel 2009		18'526.93
Jahresergebnis 2010 / Résultat annuel 2010	1'498.31	
Zuweisung an die gesetzliche Reserve / Attribution aux réserves légales	0	0
<b>Verbleibender Gewinnvortrag / Bénéfice reporté restant</b>	<b>104'291.42</b>	<b>226'923.18</b>

<b>Anhang / Annexe</b>	<b>31.12.10</b>	<b>31.12.09</b>
Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellung zugunsten Dritter Cautions, devoir de garanties et demandes de saisies envers des tiers	keine aucunes	keine aucunes
Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete oder abgetretene Aktiven Actifs engagés ou cédés pour sauvegarde des propres engagements	18'910'000.00	18'910'000.00
Leasingverpflichtungen (Photokopierer Toshiba - 01.07.2005 - 30.06.2010 ) Engagements leasing (Photocopieuse Toshiba - 01.07.2005 - 30.06.2010)	0.00	826.40
Brandversicherungswerte der Sachanlagen (siehe separate Liste) Valeur immobilière des assurances incendies (voir liste séparée)	49'890'100.00	48'622'600.00
Verbindlichkeiten gegenüber Personalvorsorgeeinrichtungen Obligations envers des institutions de prévoyances du personnel	keine aucunes	keine aucunes
Andere vom Gesetz vorgeschriebene Angaben Autres obligations prévus par la loi	keine aucunes	keine aucunes

# Budget 2011

## Budget 2011

### Ertrag / Revenus

Mietzinse / Revenus des locations	1'715'000.00
Betrieblicher Zinsertrag / Revenus des intérêts d'exploitation	1'500.00
Diverser Ertrag / Revenus divers	6'000.00
<b>Total Ertrag / Revenus totales</b>	<b>1'722'500.00</b>

### Aufwand / Charges

Hypothekarzinsse / Intérêts hypothécaires	470'000.00
Baurechtszinse / Intérêts du droit superficiele	70'000.00
Betrieblicher Zinsaufwand / Intérêts débiteurs	1'700.00
Unterhalt und Reparaturen / Entretien et réparations	200'000.00
Gartenpflege / Entretien des jardins	30'000.00
Versicherungen / Assurances	48'000.00
Büro und Verwaltung / Bureau et administration	280'000.00
Steuern / Impôts	25'000.00
Heiz- und Nebenkosten der Leerstände / Frais auxiliaires appart. vides	30'000.00
Entschädigungen an Mieter / Indemnisation aux locataires	1'400.00
Abschreibungen / Amortissements	566'400.00
<b>Total Aufwand / Charges totales</b>	<b>1'722'500.00</b>

<b>Gewinn / Bénéfice</b>	<b>0.00</b>
--------------------------	-------------

**BIWOG, Coopérative biennoise de construction  
2503 Bienne**

**Rapport de l'organe de révision sur le contrôle restreint  
à l'Assemblée des coopérateurs pour l'exercice 2010**

---

Neuchâtel, le 6 mai 2011

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

En notre qualité d'organe de révision, nous avons vérifié les comptes annuels (bilan, compte de profits et pertes et annexe) de la Coopérative BIWOG pour l'exercice arrêté au 31.12.2010.

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

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

Suite à la révision fiscale par l'intendance des impôts du canton de Berne portant sur les exercices comptables 2007 à 2009, les amortissements sur machines et appareils ont été calculés à Fr. 72'310.-- (2007), Fr. 36'155.-- (2008) et Fr. 34'192.-- (2009).

Les résultats comptables sont donc les suivants :

- exercice 2007 : bénéfice de Fr. 91'016.46
- exercice 2008 : bénéfice de Fr. 26'079.09
- exercice 2009 : perte de Fr. 15'665.07.

En conséquence, le bénéfice reporté au 1<sup>er</sup> janvier 2010 a été réduit d'autant et se monte ainsi à Fr. 102'793.11.

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

- les prêts des coopérateurs/-trices ne devraient pas apparaître sous la rubrique « Fonds propres » mais sous la rubrique « Fonds étrangers à long terme ».

Neuchâtel, le 6 mai 2011



Stéphan Roulet  
Economiste d'entreprise ESCEA/HEG  
Réviseur responsable



Corinne L'Epée  
Comptable contrôle de gestion  
diplômée

### **Adresse de contact**

Coopérative biennoise de construction BIWOG  
Crêt-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 Altenhoff
Loi	M. Martial Kammermann
Membre	M. Jean-Marc Bühler

### **Secrétariat**

Gérant	M. Hans Jost
--------	--------------

### **Organe de révision**

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

### **Commission de lotissement**

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

## **Impressum**

### Autoren / Auteurs

Herr Thomas Bachmann  
Herr Vincent Studer  
Herr Yves Altenhof

### Übersetzung / Traduction

Herr Thomas Bachmann  
Herr Jean-Marc Bühler

### Fotos / Photos

Herr Thomas Bachmann  
Herr Jean Riedo  
Herr Jean-Pierre Joliat

### Auflage / Tirage

150 Stück / exemplaires

### Druckerei / Impression

Offset Hulliger & Co., Biel-Bienne

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