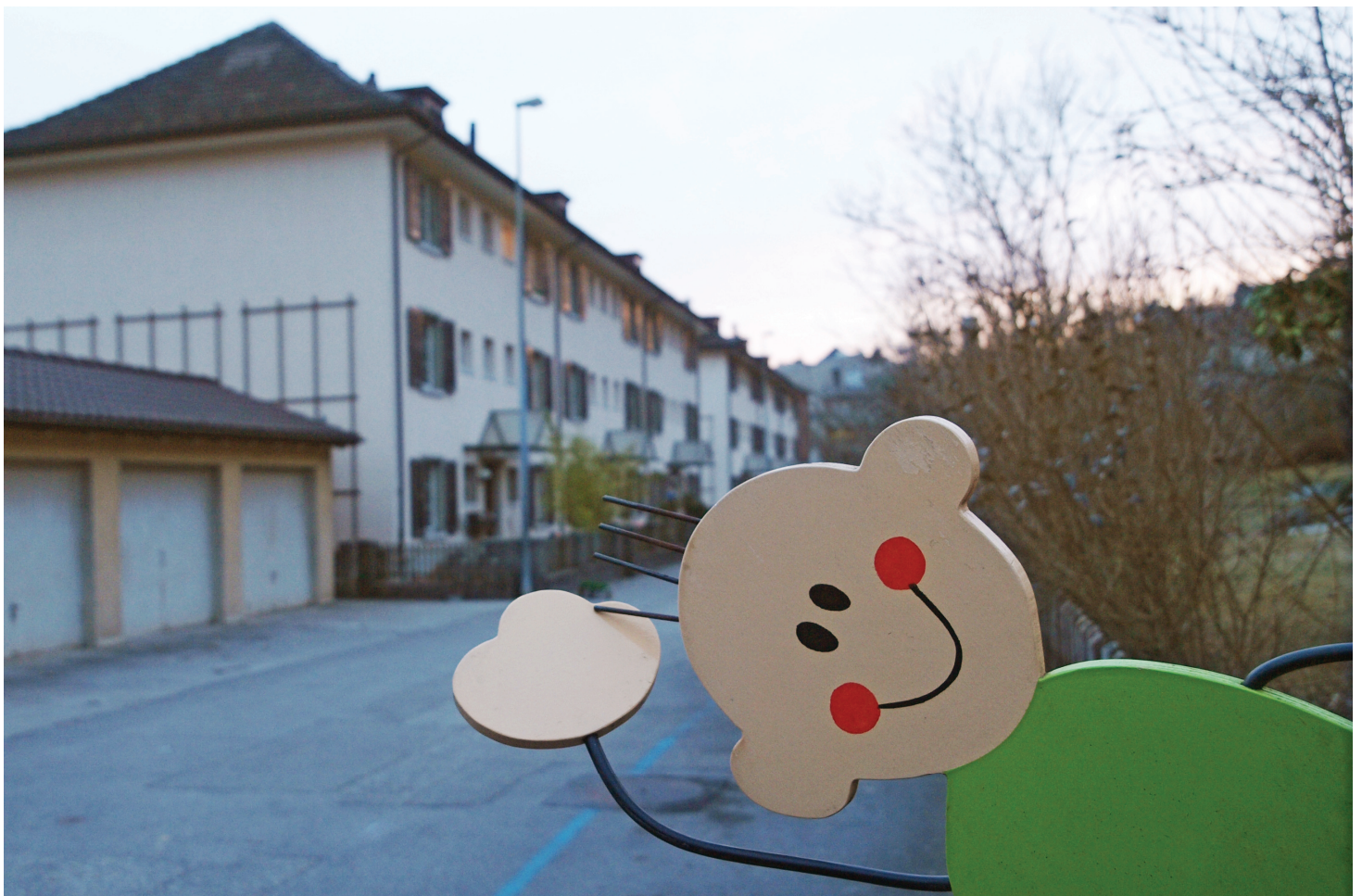


**Rapport annuel
Jahresbericht**

2011



Invitation à l'assemblée générale ordinaire

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

Vendredi, le 15 juin 2012 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 17.06.2011
4. Rapport de gestion 2011
5. Comptes annuels et bilan 2011, rapport des réviseurs
6. Décharge au comité
7. Budget 2012
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 86. assemblée générale ordinaire

Date:	Vendredi 17 juin 2011
Lieu et heure:	18h30, Residenz au Lac, Rue d'Aarberg 54 , 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 avec Jannik et Jessica Bachmann (13 enfants à charge)

ORDRE DU JOUR

1. Salutations
2. Election des scrutateurs/trices
3. Procès-verbal de l'Assemblée générale ordinaire du 4 juin 2010
Procès-verbal de l'Assemblée extraordinaire du 25 novembre 2010
4. Rapport 2010 du Comité
5. Décharge au Comité
6. Comptes annuels et bilan 2010 ainsi que rapport de l'Organe de révision
7. Budget 2011
8. Commissions
9. Communication / information
10. Divers

1. Mots de bienvenue

Le Président ouvre la 86ème Assemblée générale et salue les coopératrices et coopérateurs présents.

2. Désignation des scrutateurs/trices

Messieurs Mathias Horsch et Ludovic Moine sont élus scrutateurs. Sont présentes au total 68 personnes, qui représentent 61 voix.

3. Procès-verbal

L'assemblée prend acte du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 4 juin 2010. Elle renonce à sa lecture.

Le procès-verbal est approuvé à l'**unanimité**

L'assemblée prend acte du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 25 novembre 2010. Elle renonce à sa lecture

Le procès-verbal est approuvé à l'**unanimité**

4. Rapport 2010 du comité

L'assemblée prend acte du rapport annuel. Elle renonce à sa lecture.

Le rapport de gestion 2010 du Comité est approuvé à l'**unanimité**

5. Comptes annuels et bilan 2010 ainsi que rapport de l'organe de révision

Le responsable de la commission des finances a rendu compte des dernières étapes du différend fiscal avec l'administration fiscale cantonale. Ce différend a rétroactivement affecté les comptes annuels 2007, 2008 et 2009. Après son règlement, les chiffres des comptes annuels 2010 ont enfin pu être corrigés

Les comptes 2010 sont approuvés à l'**unanimité**

6. Décharge au Comité

Le Comité prie l'Assemblée générale de voter sa décharge pour le rapport annuel 2010.

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

7. Budget 2011

Le président explique les chiffres publiés dans le rapport annuel.

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

8. Commissions

Lors de chaque assemblée annuelle, les responsables de commissions font un rapport des activités menées dans leur commission au cours de l'année précédente.

Commission des lotissements

M. Thomas Bachmann fait savoir que la commission des lotissements a de nouveau été très active au cours de l'année écoulée. Outre l'organisation des fêtes de quartiers, des visites de malades ont également été à l'ordre du jour. Pour les remercier de leur engagement, M. Thomas Bachmann a remis un petit présent à chaque membre de la commission des lotissements.

Excursion de la coopérative

La commission des lotissements invite tous les coopérateurs à une excursion au minigolf à Studen le samedi 27 août 2011. Un repas avec boisson seront ensuite offerts à la Hornusserhütte de Studen.

Commission des constructions

M. Beat Fahrni informe au moyen de quelques transparents, de l'orientation future de la Coopérative biennoise de construction. Il rappelle les priorités des différents lotissements, le projet Sonnhalde devant être traité en premier lieu. Les coopérateurs recevront de plus amples informations l'automne prochain.

Commission des finances

En 2010, la commission des finances s'est principalement occupée du règlement du différend fiscal. Pour ce faire, il était nécessaire de rechercher dans les archives tous les bouclements des comptes depuis 1926 et de saisir les chiffres correspondants.

9. Communication / Information

Au nom du comité, M. Thomas Bachmann a remercié les coopérateurs présents d'être venus nombreux. En guise de remerciement, chacun a reçu une boîte de notes avec le logo de la Coopérative biennoise de construction.

Nous accordons une très grande importance à l'hétérogénéité des âges dans les différents lotissements. Les choses ne peuvent fonctionner que lorsque les gens font attention les uns aux autres. Il s'agit par exemple de respecter les moments de repos, le jardin du voisin et, autant que possible, éviter de jouer au football devant les garages et près des maisons.

Exposition au foyer

Diverses œuvres de l'artiste biennois Gianni Vasari y sont exposées.

Décoration florale

La décoration florale des tables nous a été offerte par M. Jonas Römer de FALTBAR Bienne. Chaque dame a pu en ramener une chez elle.

Vacances de l'administrateur

Du 18 juillet au 1er août, l'administrateur réduira les heures d'ouverture du bureau pour pouvoir prendre ses vacances d'été.

10. Divers

pas de discussion

Vincent Studer lève cette assemblée générale à 19h50

Après la partie officielle, M. Jonas Römer de la Bieler FALTBAR, informe sur la mobilité avec vélo pliable et répond à des questions jusqu'à 20h15.

Un agréable souper convivial est servi au restaurant Residenz Au Lac.

Le secrétaire:

Le président:

Thomas Bachmann

Vincent Studer

prise du procès-verbal: Hans Jost

Proposition

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

Point 4: Rétrospectives 2011

L'année 2011 est terminée depuis quelques mois déjà. La vie du comité est bien active et remplie. Arrêtons-nous un instant sur les évènements de l'année précédente.



Photo: Coopérateurs lors d'une séance d'information

2011, une année où nous avons beaucoup travaillé sur des dossiers d'avenir:

Droits de superficie

Le dossier des droits de superficie nous tiendra en haleine encore quelques années. Ce dossier occupe au minimum une fois par mois, un membre du comité, lors de séances de coordination avec les autres coopératives actives dans ce domaine. Parfois même, plusieurs membres lors de discussions avec les autorités de la Ville.

Lotissements BIWOG

Les analyses de quartier, selon les priorités que nous vous avons communiquées auparavant, sont:

- Les terrains sans contrat de la Sonnhalde: dans un délai de 3 à 5 ans
- Les immeubles du quartier de la Champagne: dans un délai de 8 à 15 ans
- Les immeubles du quartier des Tilleuls: dans un délai de plus de 10 ans

Sonnhalde

En ce qui concerne la Sonnhalde, nous avons terminé l'étude de faisabilité et l'avons présentée aux instances officielles.



Photo: Zone de calme - Sonnhalde

Le dossier est actuellement entre les mains de la Ville. C'est elle, propriétaire des terrains, qui dicte le rythme.

Champagne

En ce qui concerne la Champagne, nous avons transmis à la Ville un dossier avec trois variantes ou possibilités d'avenir:

- Un maintien du lotissement dans les proportions actuelles, mais avec une augmentation minimale du droit de superficie
- Une densification des bâtiments existants par un agrandissement des maisons
- Une déconstruction et un réaménagement total du lotissement en densifiant



Photo: Zone de calme - Champagne

La balle est également dans le camp de la Ville, qui – en tant que propriétaire des terrains – analyse la meilleure des solutions en fonction de ses planifications urbanistiques.

Nous savons que le dossier est en discussion tant sur l'aspect de densification que de zone sous protection historique.

Nous attendons le résultat.

Tilleul

Pour le quartier des Tilleuls, beaucoup de chose sont encore ouvertes, mais une certaine densification est demandée par la Ville.



Photo: Jardins aux alentours

Multi-Areal

Nous avons aussi une nouvelle et belle priorité! – un cadeau de Noël 2011 – la construction d'un lotissement adapté aux personnes seniors à Brügg.



Photo: Gare - Brügg

- Nous travaillons avec deux bureaux d'architectes, "Bauart" et "Kaufmann et partenaires" ainsi qu'avec la commune de Brügg.



Photo : Place de commune

- De l'intérêt et de la demande nous sont déjà signalés.

Ce projet pourrait se réaliser dans un délai de deux ans maximum.

Nous aurons l'avantage de vous présenter ce dossier en détail prochainement, lors d'une séance d'information spéciale (voir le dernier BIWOG-Info).

Une assemblée générale extraordinaire se prononcera sur sa réalisation.

Organisation

L'année 2011 a aussi été une année de réflexion sur le fonctionnement du comité et sur l'avenir à donner à la coopérative.

- Nous avons développé une charte qui regroupe les points essentiels de notre action.

- Nous avons, en collaboration avec l'organe faïtier des coopératives, organisé une séance de travail sur le fonctionnement du comité et sur ce que nous pouvons y améliorer. C'est toujours intéressant de prendre un regard extérieur.

- Nous avons, toujours en collaboration avec l'organe faïtier des coopératives, organisé un checkup financier complet, en y incluant tous les projets cités ci-dessus. Le dossier est encore en analyse à Zurich, mais les premiers résultats sont réjouissants. Les projets sont supportables et la coopérative est saine financièrement.



Photo: Elaboration de bonnes idées

- Nous avons effectué un checkup de responsabilité et de qualité du travail du comité, afin de connaître notre "Rating" (qualité de débiteur et de support juridique) et avons obtenu la note de 1. Nous sommes donc une "bonne coopérative" et notre travail est reconnu par les instances officielles. (voire annexe)

Tout cela demande à se retrousser les manches et de travailler efficacement. Chacun des membres du comité s'attelle à son travail et à ses responsabilités, en sus de son activité professionnelle et de sa vie familiale et privée.

Je les remercie chaleureusement tous pour ce magnifique travail effectué pour la collectivité, pour la coopérative, pour vous.

À l'avenir

- 2012 est l'année des coopératives. Nous allons donc fêter notre coopérative. La commission des lotissements organise plusieurs activités.
- 2012 sera également une année où vous serez appelés à décider de la construction d'un nouveau lotissement pour séniors. Il y a 50 ans que la coopérative n'a plus pris une telle décision. Belle occasion de vous prononcer.
- 2012 sera aussi l'année durant laquelle le comité continuera de travailler sur l'avenir de ses quartiers avec ses partenaires de la Ville de Bienne.

Merci à vous toutes et tous membres de la coopérative, qui nous soutenez dans notre travail, qui nous remerciez pour notre travail. Cela fait plaisir et nous pousse à continuer notre ouvrage le mieux possible.

Décès

Au cours de l'année 2011, les coopérateurs suivants nous ont quittés:

Février 2011	Hofmann Greti
Mars 2011	Moser Hilde
Mai 2011	Renatus Lea
Août 2011	Racine Yvette



2012 Année Internationale des Coopératives

Les coopératives d'habitation: sociales – économiques – écologiques
www.internationalesjahrdergenossenschaften.ch

Point 5: Rapport de caisse 2011

L'année sous revue boucle avec un excédent de recettes de CHF 1'433.71.

Les travaux d'assainissement lancés il y a 6 ans, sont terminés. La plus-value a été activée dans les immeubles et la partie entretien a été passée en charge, comme nous l'avons convenu avec les instances cantonales des impôts.

Nous avons dissout le fonds de rénovation, sur lequel nous payons des impôts. Il n'était pas utilisé depuis des années. Nous l'avons utilisé pour amortir comptablement nos immeubles.

Nous avons reclassifié les "Prêts des coopérateurs" dans les capitaux étrangers à long terme, selon la demande de l'organe de révision.

La valeur de rendement de notre parc immobilier reste stable, ce qui est une bonne situation. Elle garantit la viabilité de la coopérative sur le long terme.

La politique des loyers est toujours la même, pas d'augmentations généralisées, seulement des augmentations ponctuelles suite à des rénovations.

Le gérant a suivi et suit de très près les mouvements financiers tant au niveau des créanciers que des débiteurs. Le flux des liquidités est optimisé et fait l'objet d'un suivi mensuel.

Nous continuons notre politique de financer par nos propres fonds, au

minimum 20% des assainissements importants.

En 2011, nous avons lancé un checkup financier de la coopérative. La préparation du dossier a demandé une bonne semaine de travail afin de fournir le détail de tous nos postes financiers et le détail de tous nos travaux. L'organe faîtière des coopératives (SVW) prépare actuellement son rapport final. Les échos que nous avons reçu sont positifs.

La BIWOG, avec quelques autres coopératives biennoises, participent à la publication d'une statistique des coûts des appartements. Statistique que nous comparons avec celle établie à Zurich. C'est un outil de réflexion et de comparaison très utile et utilisable aussi auprès des banques.

Nous continuons notre politique financière, prudente et orientée vers l'avenir, afin de relever les défis du futur et de garder une coopérative où le prix des appartements reste intéressants.

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 en annexe)

Point 6: Décharge

Le comité propose à l'assemblée de lui donner décharge pour l'année 2012.

Point 7: Budget 2012

Le budget 2012 est équilibré et présente des charges et des recettes pour Fr. 1'779'000. Nous avons budgété un nouveau poste "Coût de développement".

Il nous paraît nécessaire de mener à bien ce travail avec toute notre énergie.

Proposition

Le comité propose à l'assemblée générale d'approuver le budget 2012.

Point 8: Commissions

Commission des finances

Le responsable a participé à toutes les discussions concernant les impôts et pris, avec le comité, les décisions qui s'imposaient. Vous trouvez plus d'information sous la rubrique "Rapport de caisse".

Yves Altenhoff
Responsable de la commission des finances

Commission des lotissements

La commission des lotissements travaille avec des personnes. Ce n'est pas par hasard que divers événements ont à nouveau été organisés pour la coopérative. Non seulement pour les lotissements, mais également pour la coopérative toute entière.

Le calendrier de l'Avent, aux motifs créatifs sur les fenêtres, s'est imposé comme élément incontournable de notre agenda. Malgré le froid, ces images ont procuré un peu de chaleur à leurs admirateurs.

Lors de l'excursion au minigolf, organisée par la coopérative, il était surtout question de faire connaissance avec les voisins d'autres lotissements. C'est ce qui s'est fait en dégustant une bonne saucisse ou en jouant une petite partie de foot.



Photo: Minigolf à Studen

Les membres de la commission n'ont eu aucune gêne à s'adonner aux petites tâches dans le lotissement. Un coup de main ici, un autre là. Grâce aux informations propres aux lotissements, le BIWOG-Info n'en est que plus intéressant.



Photo: Minigolf à Studen

Je remercie le team pour le travail accompli et l'apport de nouvelles idées.

Thomas Bachmann
Responsable de la Commission des lotissements

Commission des constructions

La commission des constructions s'est surtout occupée de deux thèmes principaux au cours de l'année précédente:

D'une part, tous les appartements de la coopérative ont été visités, les états des lieux établis et les réparations urgentes ordonnées. Ce travail qui a nécessité beaucoup de temps a été réalisé en tenant compte du second thème, à savoir:

"le développement de la Coopérative biennoise de construction dans les années à venir".



Photo: Sonnhalde

Les membres de la commission des constructions ont travaillé, en collaboration avec le cabinet d'architecture Bauart Architekten AG, sur l'étude de faisabilité du projet Sonnhalde.

Il était question de recueillir les idées, les souhaits, les rêves et les faits, de discuter des esquisses et de les corriger jusqu'à ce que se précise l'image de ce que nous voulons en tant que BIWOG.

Pour ce faire, la commission des constructions s'est penché de plus près et a répondu à la question: QU'AVONS-NOUS DÉJÀ? Une belle brochure sur le lotissement Sonnhalde a vu le jour.

L'étude de faisabilité a été présentée lors de diverses séances d'information (d'abord avec les habitants de Sonnhalde/Falbringen) puis avec toute la coopérative. Elle a été remise à chaque coopérateur.

Pour les autres lotissements (Champagne, Tilleuls), des études et des aides à la décision moins détaillées, mais non moins intéressantes, ont été réalisées par les architectes responsables. L'année passée, diverses séances ont été organisées avec les représentants du gouvernement municipal (Mme Barbara Schwickert et M. Eric Fehr), ainsi qu'avec les représentants de l'Urbanisme et du Service des monuments historiques.

La commission des constructions a également participé à diverses séances du groupement d'intérêt des coopératives de construction de Bienne (IG Biel) qui traitaient des thèmes actuels relatifs aux contrats de superficie et à la situation des

coopératives dans la Ville de Bienne.

Au cours de 10 séances ordinaires de la commission des constructions, les membres ont discuté des activités opérationnelles, des thèmes actuels, touchant à l'entre-tien et aux prochaines rénovations.



Photo : Enfants jouant avec de la neige à la Sonnhalde

En tant que responsable de ladite commission, j'ai constaté, avec satisfaction, l'ardeur et l'élan qui animent les membres de l'équipe et la qualité des discussions.

L'esprit d'équipe et la confiance des uns envers les autres nous permettent d'avancer et d'accomplir consciencieusement le travail qui nous a été confié.

Je remercie toutes les coopératrices et tous les coopérateurs pour leur confiance.

Beat Fahrni
Responsable de la commission des constructions

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 Altenhof
Loi	M. Martial Kammermann
Membre	M. Jean-Marc Bühler

Secrétariat

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

Organe de révision

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

Commission des lotissements

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

Beilagen

Annexes

Bilanz 31.12.2011
Bilan 31.12.2011

Aktiven / Actifs	31.12.2011	31.12.2010
Umlaufvermögen / Actifs circulants		
Flüssige Mittel / Liquidités	133'001.88	65'834.34
Forderungen gegenüber Mietern / Créances envers les locataires	31'895.10	18'138.00
Forderungen gegenüber Dritten / Créances envers des tiers	2'852.40	418'549.30
Aktive Abgrenzung von Heiz- und Nebenkosten-Aufwand / Comptes de régularisation des dépenses de chauffages et frais accessoires	201'323.15	192'622.40
Total Umlaufvermögen/Total des actifs circulants	369'072.53	695'144.04
Anlagevermögen / Actifs immobilisés		
Liegenschaften / Immeubles	16'346'978.00	16'258'991.60
Mobilien und Werkzeuge / Mobilier et outillages	35'585.35	34'199.70
Beteiligungen / Participations	6'901.00	6'901.00
Planungskosten / Frais de planification	101'261.00	45'730.50
Total Anlagevermögen / Total des actifs immobilisés	16'490'725.35	16'345'822.80
Total Aktiven / Total actifs	16'859'797.88	17'040'966.84

Passiven / Passifs

Fremdkapital / Capital étranger		
Kurzfristige Verbindlichkeiten / Dettes à court terme	64'953'15	389'717.69
Genossenschaftsdarlehen / Prêts des coopérateurs/-trices	443'843.50	333'742.50
Vorausbezahlte Mietzinse / Loyer payés à l'avance	21'874.00	20'985.85
Heiz- und Nebenkosten-Akonti / Acomptes chauffages et frais accessoires	195'131.15	189'052.00
Hypotheken / Hypothèques	15'960'000.00	15'782'000.00
Total Fremdkapital / Total du capital étranger	16'685'774.80	16'715'498.04
Eigenkapital / capital propre		
Genossenschaftskapital / Capital de la coopérative	54'600.00	51'900.00
Reparaturfonds / Fonds de réparations	0.00	155'579.43
Reservfonds / Fonds de réserve	13'697.95	13'697.95
Gewinnvortrag / Bénéfice reporté	104'291.42	102'793.11
Jahresergebnis 2010 / Résultat annuel 2010		1'498.31
Jahresergebnis 2011 zur Kenntnis / Résultat annuel 2011	1'433.71	
Total Eigenkapital/Total du capital propre	174'023.08	325'468.80
Total Passiven / Total passifs	16'859'797.88	17'040'966.84

Erfolgsrechnung Comptes d'exploitation

<u>Ertrag / Revenus</u>	31.12.2011	31.12.2010
Mietzinse / Revenus des locations	1'737'861.90	1'700'095.00
Betrieblicher Zinsertrag / Revenus des intérêts d'exploitation	461.50	516.30
Ertrag aus Verwaltungskosten / Revenus administratifs	8'258.95	7'921.35
Ertrag aus Eintrittsgebühren/ Revenus finances d'entrée	1'100.00	1'000.00
Versicherungsleistungen / Prestations d'assurance	0.00	0.00
Ordentlicher Ertrag / Revenus ordinaires	2'330.38	2'530.52
Ausserordentlicher Ertrag / Revenus extraordinaires	24'218.35	22'172.25
Total Ertrag / Revenus totales	1'774'231.08	1'734'235.42

Aufwand / Charges

Hypothekarzinsse / Intérêts hypothécaires	462'515.20	460'510.45
Baurechtszinse / Intérêts du droit de superficie	69'052.75	69'052.75
Betrieblicher Zinsaufwand / Intérêts débiteurs	1'150.60	1'171.50
Unterhalt und Reparaturen / Entretien et réparations	203'643.37	161'758.60
Anteil Unterhalt aus Sanierungen / Part entretien sur assainissement	633'267.56	0.00
Schadenfälle / Sinistres	0.00	0.00
Gartenpflege / Entretien des jardins	39'775.30	25'637.65
Versicherungen / Assurances	45'198.15	48'238.30
Büro und Verwaltung / Bureau et administration	250'838.48	267'209.86
Steuern / Impôts	24'072.25	23'338.65
Heiz- & Nebenkosten der Leerstände Frais auxiliaires appartements vides	20'680.65	27'305.85
Ausserordentlicher Aufwand / Charges extraordinaires	2'711.85	1'574.30
Total Aufwand vor Abschreibungen / Charges totales avant amortissements	1'752'906.16	1'085'797.91
Jahresergebnis vor Abschreibungen / Résultat de l'exercice avant amortissements	176'904.35	648'437.51
Abschreibungen (siehe Tabelle) / Amortissements (voir tablelle)	175'470.64	646'939.20
Jahresergebnis / Résultat annuel	1'433.71	1'498.31

Detailangaben zu Bilanz und Erfolgsrechnung 2011

Informations détaillées sur le bilan et le compte d'exploitation 2011

Bilanzwerte Valeur au bilan	Zusatzinformationen Informations complémentaires
--------------------------------	---

Liegenschaften immeubles	Hypothesen Hypothèques	amtlicher Wert Valeur officielle	Brandvers.wert Valeur ass.Incend.
-----------------------------	---------------------------	-------------------------------------	--------------------------------------

31. Dezember 2011

Sonnhalde	5'071'408.74	3'772'000.00	2'926'400.00	9'619'600.00
Champagne	2'195'736.71	4'312'000.00	3'915'300.00	11'601'800.00
Linde	5'079'904.41	4'972'000.00	5'413'500.00	16'514'600.00
Waldrain	2'750'934.01	1'932'000.00	1'988'200.00	6'884'600.00
Falbringen	672'713.64	972'000.00	1'315'700.00	5'269'500.00
laufende Sanierungen / assainissement en cours	582'479.55	0.00	0.00	0.00
./ Anteil Unterhalt aus Sanierungen / ./ Part entretien sur assainissement	-71'726.06	0.00	0.00	0.00
Landwerte / valeurs des terrains	65'527.00	0.00	0.00	0.00
Planungskosten / frais de planification	101'261.00	0.00	0.00	0.00
Total	16'448'239.00	15'960'000.00	15'559'100.00	49'890'100.00

Mietzinse Locations	Hyp. Zinse Baurechtszins Intérêts hyp. droit superf.	Unterhalt und Reparaturen Entretien et réparations	Abschreibungen auf Immobilien Amortissements sur immeubles	Aktivierung auf Immobilien Activation sur immeubles
------------------------	---	---	---	--

31. Dezember 2011

Sonnhalde	391'225.65	115'115.20	25'841.55	136'980.65	-507'645.06
Champagne	441'904.00	124'522.25	42'829.65	59'307.65	106'738.06
Linde	530'315.50	143'480.20	94'070.45	137'210.10	-113'822.69
Waldrain	181'794.75	52'234.35	23'497.02	74'303.75	107'469.86
Falbringen	192'622.00	27'163.20	17'404.70	18'170.25	-15'507.26
Landwerte / valeurs des terrains	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total	1'737'861.90	462'515.20	203'643.37	425'972.40	-422'767.09

Korrekturen gemäss Steuerverwaltung
corrections selon intendance des impôts

633'257.56 -250'501.76

Saldi in Buchhaltung
soldes dans la comptabilité

836'900.93

175'470.64

Büro und Verwaltung Bureau et administration	2011	2010
Miete Büro / Locations bureau	11'563.44	12'194.20
Personalaufwand / Dépenses pour le personnel	155'570.00	146'828.75
Sozialleistungen / Charges sociales	19'116.55	17'527.85
Büro- und Verwaltungskosten / Frais de bureau et administratifs	64'588.49	90'659.06
Total	250'838.48	267'209.86

Verwendung des Bilanzgewinnes Affectation du bénéfice du bilan	31.12.2011	31.12.2010
Gewinnvortrag / Bénéfice reporté	104'291.42	102'793.11
Jahresergebnis 2010 Résultat annuel 2010		1'498.31
Jahresergebnis 2011 Résultat annuel 2011	1'433.71	
Zuweisung an die gesetzliche Reserve Attribution aux réserves légales	0.00	0.00
Verbleibender Gewinnvortrag Bénéfice reporté restant	105'725.13	104'291.42

Anhang Annexe	31.12.2011	31.12.2010
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 / Engagements leasing (Photokopierer / Photocopieur 01.07.2005 – 30.06.2010)	0.00	0.00
Brandversicherungswerte der Sachanlagen Valeur immobilière des assurances incendie	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 prévues par la loi	keine aucunes	keine aucunes

Budget 2012

Budget 2012

Ertrag / Revenus

Mietzinse / Revenus des locations	1'770'000.00
Betrieblicher Zinsertrag	1'000.00
Revenus des intérêts d'exploitation	
Diverser Ertrag / Revenus divers	8'000.00
Total Ertrag / Revenus totales	1'779'000.00

Aufwand / Charges

Hypothekarzinsse / Intérêts hypothécaires	459'000.00
Baurechtszinse / Intérêts du droit superficiele	70'000.00
Betrieblicher Zinsaufwand / Intérêts débiteurs	1'000.00
Unterhalt und Reparaturen / Réparations et entretien	259'300.00
Anteil Unterhalt aus Sanierungen / Part entretien sur assisissement	90'000.00
Gartenpflege / Entretien des jardins	50'000.00
Versicherungen / Assurances	45'000.00
Büro und Verwaltung / Bureau et administration	228'400.00
Projektierungskosten / Coût de développement	300'000.00
Steuern / Impôts	25'000.00
Heiz- und Nebenkosten der Leerstände Frais auxiliaires appartements vides	20'300.00
Entschädig.Mieter / Indemnisation aux locataires	1'000.00
Abschreibungen / Amortissement	230'000.00
Total Aufwand / Charges totales	1'779'000.00

Gewinn / Bénéfice

0.00



PARTNER REVISION

Schweiz. Verband
für Wohnungswesen
Frau Brigitte Dutli
Bucheggstrasse 109
Postfach 330
8042 Zürich

Luzern, 5.4.2012
S28/1041 fe/ug

Rating D & O

Sehr geehrte Frau Dutli

Aufgrund der uns eingereichten und durch uns ausgewerteten Unterlagen können wir dem nachstehenden Wohnbauträger folgendes Rating zuteilen:

Name: **BIWOG Bieler Wohnbaugenossenschaft in Biel**

Geschäftsjahr: **2010**

Zugeteiltes Rating:

1

Mit freundlichen Grüssen

PARTNER REVISIONS AG



Herbert Bürl
zugelassener
Revisionsexperte



Franco Eckert
zugelassener
Revisionsexperte
leitender Revisor

**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 2011**

Neuchâtel, le 3 mai 2012

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 31.12.2011.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe à la direction et au comité 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.

Nous remarquons que sur demande des services fiscaux du canton de Berne, des correctifs de valorisation au bilan des travaux d'assainissement et d'entretien ont été effectués pour les années 2007 à 2010, aboutissant ainsi à une charge extraordinaire de Fr. 633'267.56.

Vu ce qui précède, le fonds de réparation a été dissout entraînant un bénéfice extraordinaire de Fr. 155'579.43.

En outre, les amortissements ont été recalculés sur demande des services fiscaux du canton de Berne pour les années 2009 et 2010. Au final, les taux d'amortissements appliqués sont respectivement de 2.79% en 2009, 2.65% en 2010 et 2.63% en 2011, alors que le taux usuel devrait être de 4%.

Lors de notre contrôle, nous n'avons, à l'exception des remarques 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.

Neuchâtel, le 3 mai 2012



Stéphane Roulet
Economiste d'entreprise ESCEA/HEG
Réviseur responsable

Annexes : Comptes annuels comprenant

- Bilan
- Compte d'exploitation
- Annexe

Übersetzung aus dem Französischen

Bericht der Kontrollstelle zur Eingeschränkten Revision an die Genossenschafterversammlung der Bieler Wohnbaugenossenschaft BIWOG, Waldrainstrasse 63, 2503 Biel

Als Kontrollstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft BIWOG für das am 31.12.2011 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Erstellung der Jahresrechnung sind die Geschäftsleitung und der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese Rechnung zu prüfen und eine diesbezügliche Beurteilung abzugeben. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

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

Wir stellen fest, dass auf Antrag der Steuerbehörden des Kantons Bern die handelsrechtliche Bewertung der Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten für die Jahre 2007 bis 2010 berichtet wurde, woraus sich eine aussergewöhnliche Belastung in Höhe von CHF 633'267.56 ergibt.

Angesichts des Vorstehenden wurde der Reparaturfonds aufgelöst, was zu einem ausserordentlichen Ertrag in Höhe von CHF 155'579.43 führt.

Ferner wurden die Tilgungen auf Antrag der Steuerbehörden des Kantons Bern für die Jahre 2009 und 2010 neu berechnet. Schliesslich betragen die angewandten Tilgungssätze jeweils 2.79 % im Jahr 2009, 2.65 % im Jahr 2010 und 2.63 % im Jahr 2011, während der übliche Satz bei 4 % liegen sollte.

Abgesehen von den vorstehenden Bemerkungen sind wir bei unserer Prüfung nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Neuchâtel, 3. Mai 2012

Stéphan Roulet
Betriebswirt ESCEA/HSW Verantwortlicher
Prüfer

Impressum

Autoren / Auteurs

Herr Thomas Bachmann
Herr Beat Fahrni
Herr Vincent Studer
Herr Hans Jost

Übersetzung / Traduction

Herr Thomas Bachmann
Herr Jean-Marc Bühler
Kosmos Translation

Fotos / Photos

Herr Thomas Bachmann
Herr Stefan Marthaler

Auflage / Tirage

165 Stück / exemplaires

Druckerei / Impression

Hulliger Druck + Kopie, 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