

biwog



BIELER WOHNBAU-
GENOSSENSCHAFT
COOPÉRATIVE BIENNOISE
DE CONSTRUCTION

JAHRES-
BERICHT /
RAPPORT
ANNUEL
2020

INHALTSVERZEICHNIS / SOMMAIRE

JAHRESBERICHT 2020 DER BIWOG / <i>RAPPORT ANNUEL 2020 DE BIWOG</i>	2
FINANZBERICHT BIWOG / <i>RAPPORT FINANCIER BIWOG</i>	7
BILANZ 2020 / BILAN 2020	9
ERFOLGSRECHNUNG 2020 / <i>COMPTE DE RÉSULTAT 2020</i>	10
ANHANG ZU BILANZ UND ERFOLGS- RECHNUNG / ANNEXE AU BILAN ET AUX COMPTES DE RÉSULTAT	11
VERWENDUNG DES ÜBERSCHUSSES / <i>AFFECTATION DE L'EXCÉDENT</i>	22
REVISIONSBERICHT / RAPPORT DU RÉVISEUR DES COMPTES	23
BIWOG IN ZAHLEN / EN QUELQUES CHIFFRES	28

JAHRESBERICHT 2020 DER BIWOG / RAPPORT ANNUEL 2020 DE BIWOG

Das vergangene Jahr war unerwartet, anspruchsvoll, vielfältig, erfolgreich, einzigartig. Wir haben ganz neue Arbeitsformen kennengelernt, trafen uns auch unter erschwerten Bedingungen zu den Geschäftsleitungssitzungen – oft draussen und wann immer es der Betrieb oder auftretende Fragen nötig machten.

Verschiedene Mitglieder besuchten trotz allem Weiterbildungen und machten sich fit für neue Vorstandsaufgaben oder Herausforderungen im Finanzbereich. Obwohl es zahlreiche Wechsel gab, entwickelte sich der Vermietungsstand erfreulich und trug damit zu einem guten Abschluss für das Jahr 2020 bei. Der Geschäftsführer tat sein Bestes, um die Bewohner*innen im Alltag oder auch in Krisensituationen zu unterstützen und eine solide Administration der biwog zu gewährleisten.

Verstärkung erhielten wir durch Manuela Grieb, biwog-Mitglied seit ihrer Kindheit und seit der Generalversammlung nun auch des Vorstands. Ebenfalls zu uns gestossen ist im vergangenen Jahr Monique Leuzinger, die ihr umfassendes Wissen und ihre Erfahrung zuerst in der Arbeitsgruppe Finanzen einfliessen liess und immer mehr auch dem Vorstand beratend zur Seite stand. Schliesslich gab es im letzten Jahr auch einen Wechsel bei der Revisionsstelle, indem die Generalversammlung die Firma Verex SA aus Biel (Hans Peter Nydegger) anstelle der Sorevor SA aus Neuchâtel (Stéphane Roulet) wählte. Allen internen und externen Partner*innen, die zur guten Entwicklung der biwog im Jahr 2020 beitrugen, sei an dieser Stelle herzlich gedankt wie auch unseren Genossenschaftler*innen für die/ihre Treue.

DIE BIWOG WILL SICH ALS ORGANISATION ENTWICKELN

Anfang Jahr traf sich der ganze biwog-Vorstand zu einer Retraite im Gemeinschaftssaal der Muttimatte. Dabei konnten sich alle auf die guten Vorbereitungen der Arbeitsgruppen (AG) Bau und Organisation abstützen. Im Zentrum stand die Analyse des Immobilienportfolios der Genossenschaft, aber auch die interne Zusammenarbeit war ein wichtiges Thema. Dabei ging es darum, die Aufgaben der verschiedenen Arbeitsgruppen genauer festzulegen, um daraus Pflichtenhefte zu erstellen. Diese Arbeit birgt eine gewisse Komplexität, weil die Tätigkeiten sich teilweise gewollt überschneiden. Nicht nur personell, sondern auch inhaltlich können die verschiedenen Projekte so ganzheitlich angegangen werden. Die Erarbeitung der Pflichtenhefte wird deshalb die AG Organisation noch eine Weile beschäftigen.

Bemerkenswert für eine Genossenschaft wie die biwog ist der Wille, mit allen Vorstandsmitgliedern von Zeit zu Zeit Standortgespräche zu führen. Die AG Organisation wendete dafür zahlreiche Stunden auf und präsentierte die Ergebnisse als Synthese für die weitere Zusammenarbeit im Vorstand.

L'année écoulée a été surprenante, exigeante, variée, réussie, unique. Nous avons dû nous familiariser à des méthodes de travail totalement nouvelles. Nous nous sommes rencontrés lors de réunions de direction même dans des conditions difficiles, souvent à l'extérieur, et chaque fois que la bonne marche des affaires ou des questions à régler le rendaient nécessaire.

Malgré les circonstances, plusieurs membres ont suivi des cours de formation continue et se sont préparés à de nouvelles tâches au sein du comité ou à de nouveaux défis dans le domaine financier. Malgré de nombreux changements, le niveau des locations a évolué de manière encourageante, contribuant à un bon résultat 2020. Le gérant a fait de son mieux pour soutenir les locataires au quotidien ou dans les situations de crise et pour assurer une administration solide de biwog.

En cela, nous avons eu le renfort de Manuela Grieb. Elle est membre de biwog depuis son enfance et a par ailleurs été élue au comité lors de la dernière Assemblée générale. Monique Leuzinger nous a également rejoints l'année dernière, apportant d'abord ses vastes connaissances et son expérience au groupe de travail Finances, puis assistant de plus en plus le comité à titre consultatif. Enfin, l'année dernière a également été marquée par le changement d'organe de révision, l'Assemblée générale ayant élu la société Verex SA de Bienne (Hans Peter Nydegger) en remplacement de la société Sorevor SA de Neuchâtel (Stéphane Roulet). Nous profitons de cette occasion pour remercier tous les partenaires internes et externes qui ont contribué au bon développement de biwog en 2020, ainsi que nos membres pour leur fidélité.

BIWOG SOUHAITE SE DÉVELOPPER EN TANT QU'ORGANISATION

Au début de l'année, l'ensemble du comité de biwog s'est réuni pour une retraite dans la salle communautaire de la Muttimatte. Chacun-e a pu s'appuyer sur la bonne préparation des groupes de travail (GT) Construction et Organisation. L'accent a été mis sur l'analyse du portefeuille immobilier de la coopérative, tandis que la coopération interne restait un sujet important. Il s'agissait de définir plus précisément les tâches des différents groupes de travail afin d'établir des cahiers des charges. Ce travail implique un certain degré de complexité, car les activités se chevauchent parfois délibérément. De cette manière, les différents projets peuvent être abordés de manière globale, non seulement en termes de personnel mais aussi en termes de contenu. L'élaboration des cahiers des charges occupera donc le GT Organisation pendant un certain temps encore.

Ce qui est remarquable pour une coopérative comme biwog, c'est la volonté de tenir des discussions ponctuelles avec chacun des membres du comité. Le GT Organisation a passé de nombreuses heures sur le sujet de la future collaboration et en a présenté la synthèse au comité.

Weitere Beratungen sowohl im Bereich der baulichen wie auch der sozialen und administrativen Entwicklung wurden durch die Arbeitsgruppe vorbereitet, konnten aber im Berichtsjahr aufgrund der zeitweilig herrschenden Versammlungsverbote nicht mehr wie geplant realisiert werden und wurden auf das Folgejahr verschoben.

PLANEN, PROJEKTIEREN, PARTIZIPIEREN

Aufgrund einer im Vorjahr erstellten Zustandsanalyse präsentierte die AG Bau an der Vorstandstretraite im Januar 2020 ihre umfangreiche Arbeit zur Immobilienstrategie der biwog. Mit dem erstellten Instrument ist es möglich, Unterhalt und Renovation langfristig zu planen und mit der Finanzstrategie zur verknüpfen. So gewappnet setzte sich die AG Bau zum Ziel, von der Bieler Stadtverwaltung ein Bekenntnis für die Erneuerung der in nächster Zeit fälligen Baurechtsverträge zu erhalten. An einem Treffen im Juli 2020 mit der Stadtplanerin und dem Liegenschaftsverwalter der Stadt Biel konnte die biwog ihre gesamte Immobilienstrategie darlegen, bestehend aus den einzelnen Siedlungsentwicklungsplänen. Im Nachgang konnten wir die relevanten und notwendigen Zeiträume zur Erneuerung der Baurechtsverträge festlegen. Darauf können die künftigen biwog-Generationen in den nächsten Jahrzehnten aufbauen.

Das erste grössere Bauprojekt des nun seit drei Jahren tätigen Vorstands wurde im 2020 innerhalb des Vorstands und vor allem der AG Bau angestossen. Es geht um die umfassende haustechnische Sanierung (Küche, Bad, Heizung) der drei Häuser in der Siedlung Falbringen. Dabei hat die AG Bau auch Standards und Kriterien erarbeitet, wie künftig durch die biwog die Beschaffungsprozesse für Planung und Handwerksaufträge ablaufen sollen. Es wurde ebenfalls definiert, welche Dokumentationen für die Projekte vorgängig erstellt werden, um die Aufträge vergeben und vertraglich festlegen zu können.

Ein weiteres wichtiges Anliegen des Vorstands besteht darin, dass die biwog-Genossenschaftler*innen bei künftigen Vorhaben teilhaben können. Dazu hat sich die AG Soziales und Kommunikation mit Vertreter*innen der AG Bau getroffen, denn es stehen weitere Projekte an: Sanierung der Gartenmauer am Waldeggweg oder in der Sonnhalde, Gestaltung der Quartierstrassen und Umgebungen oder eben die Sanierung der Falbringen-Häuser. Das Ziel ist es, mit einer zweckmässigen Partizipation der Genossenschaftler*innen deren Bedürfnisse bestmöglich aufnehmen und sie in die Planung einbeziehen zu können.

D'autres consultations dans le domaine du développement au niveau des constructions, mais aussi social et administratif ont été préparées par le groupe de travail. Elles n'ont cependant pas pu être mises sur pied comme prévu au cours de l'année écoulée, en raison de l'interdiction temporaire des réunions. Elles ont donc été reportées à l'année suivante.

PLANIFIER, PROJETER, PARTICIPER

Sur la base d'une analyse de l'état des lieux réalisée en 2019, le GT Construction a présenté ses travaux approfondis sur la stratégie immobilière de biwog lors de la retraite du comité en janvier 2020. L'instrument mis en place permet de planifier l'entretien et la rénovation des immeubles à long terme et de les relier à la stratégie financière. Ainsi doté, le GT Construction s'est fixé pour objectif d'obtenir un engagement de l'administration municipale de Bienne pour le renouvellement des contrats de superficie échus dans un avenir proche. Lors d'une réunion en juillet 2020 avec l'urbaniste et le responsable des immeubles de la Ville de Bienne, biwog a pu présenter sa stratégie immobilière globale, composée des plans de développement des différents lotissements. Par la suite, nous avons pu déterminer les délais pertinents et nécessaires pour le renouvellement des contrats de superficie. Les futures générations de biwog pourront s'appuyer sur cet acquis dans les décennies à venir.

Le comité en fonction depuis maintenant trois ans, et en particulier le GT Construction, ont initié en 2020 le premier grand chantier. Il s'agit de la rénovation complète de l'équipement technique du bâtiment (cuisines, salles de bains, chauffage) des trois immeubles de Falbringen. Dans le cadre de ce processus, le GT Construction a également élaboré des normes et des critères sur la façon dont biwog devrait traiter les processus d'acquisition pour la planification et les mandats donnés aux artisans. Pour les projets, il a également été défini quelle documentation devait être préparée à l'avance, afin de pouvoir attribuer les mandats et les définir contractuellement.

Le comité est également soucieux de faire participer les membres de la coopérative biwog aux futurs projets. À cette fin, le GT Affaires sociales et Communication a rencontré des représentants du GT Construction, car d'autres projets sont en préparation: rénovation du mur du jardin au Coin-du-Bois ou à la Sonnhalde, aménagement des rues de quartier et des environs, ou encore rénovation des maisons de Falbringen. L'objectif est d'impliquer au mieux les membres de la coopérative dans le processus de planification et de tenir compte de leurs besoins.

REGE BETEILIGUNG TROTZ EINGESCHRÄNKTEN MÖGLICHKEITEN

Auf der ganzen Welt war das Jahr 2020 durch das Coronavirus geprägt. Wahrscheinlich jeder Mensch auf dieser Erde hat dazu eine Geschichte zu erzählen, so auch die AG Soziales und Kommunikation (SoKo). Die GV konnten wir dank tiefen Fallzahlen im Spätsommer glücklicherweise als Präsenzveranstaltung durchführen. Das «Apéro riche» im Anschluss der GV war für die Anwesenden in diesen Zeiten sicher eine willkommene Abwechslung. In unseren Siedlungen kamen 2020 die gemeinsamen Treffen, Grillabende, Spielnachmittage etc. leider zu kurz. Auf der anderen Seite wurde die Nachbarschaftshilfe im kleinen Kreis gelebt und neu schätzen gelernt.

Die AG SoKo hat im März 2020 eine Umfrage zur internen Kommunikation durchgeführt. Die Resonanz der Genossenschafter*innen war erfreulicherweise sehr gross und aufgrund der Rückmeldungen können wir 2021 die Kommunikation mit euch weiterentwickeln. Zusammen mit der AG Bau haben wir einiges in Sachen Partizipation bewegt. So wurde im August 2020 für die Bewohner*innen ein erster Infoabend über die bevorstehende Sanierung der Häuser in der Siedlung Falbringen durchgeführt. In der Sonnhalde gab es eine Umfrage bei den Bewohner*innen über die mögliche Neugestaltung des «Strässli». Das gleiche Vorgehen der Partizipation wurde auch mit Anwohnenden in der Linde am Waldegweg angestossen. All diese Partizipationsprozesse werden 2021 weitergeführt.

UNE PARTICIPATION ACTIVE MALGRÉ DES POSSIBILITÉS LIMITÉES

Dans le monde entier, l'année 2020 a été marquée par la COVID-19. Tout le monde sur cette planète a probablement une histoire à raconter à ce sujet, y compris le GT Affaires sociales et Communication (SoCo). Grâce au faible taux de cas à la fin de l'été, l'AG a heureusement pu avoir lieu en présentiel. En cette période, l'apéritif dînatoire qui a suivi l'AG a certainement représenté une parenthèse bienvenue pour les personnes présentes. En 2020, les réunions communes, les soirées barbecue, les après-midis de jeux, etc. dans nos lotissements ont malheureusement fait les frais de la crise. En revanche, dans le voisinage, l'entraide s'est faite en petit comité et a connu un nouveau regain d'intérêt.

Le GT SoCo a mené une enquête sur la communication interne en mars 2020. De façon réjouissante, les membres de la coopérative ont été très nombreux à répondre et, sur la base de ce retour d'information, nous pourrions développer davantage la communication avec les locataires en 2021. Avec le GT Construction, nous avons progressé dans le domaine de la participation. En août 2020, par exemple, une première soirée d'information a été organisée pour les habitants au sujet de la rénovation prochaine des maisons du lotissement de Falbringen. À la Sonnhalde, une enquête a été menée auprès des habitant·e·s sur l'éventuel réaménagement de la ruelle. La même démarche participative a été initiée avec les habitants du chemin du Coin-du-Bois, aux Tilleuls. Tous ces processus participatifs se poursuivront en 2021.

Bildlegende:

Leider gab es im vergangenen Jahr nicht viele Möglichkeiten, um das Genossenschaftsleben im Bild festhalten zu können. Auf den folgenden Seiten sind darum wieder einmal alle Siedlungen fotografisch erfasst, im Grossen wie auch in Detailsichten. Wir verzichten auf die Bezeichnung der einzelnen Aufnahmen und laden Sie stattdessen dazu ein, bei einem Rundgang selber herauszufinden, wo die Fotos entstanden sind.

Légendes:

L'année passée, nous n'avons malheureusement pas eu beaucoup d'occasions de capturer des images de la vie coopérative. C'est pourquoi vous trouverez aux pages suivantes des prises de vue tant générales que détaillées de tous les lotissements. Nous avons sciemment renoncé aux légendes, mais vous invitons à faire un tour pour découvrir où ont été prises les photos.





FINANZBERICHT BIWOG / RAPPORT FINANCIER BIWOG

JAHRESRECHNUNG 2020

Eines der Ziele der Finanzstrategie der biwog ist, das Eigenkapital zu stärken und den Anteil des Fremdkapitals zu senken. Die dazu getroffenen Massnahmen verfehlen ihre Wirkung nicht und wir konnten uns mit der vorliegenden Jahresrechnung diesem Ziel einen Schritt nähern.

Im laufenden Jahr 2021 wird der Vorstand die Finanzsituation vertiefter analysieren, aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse die Finanzstrategie erweitern und die Zieldefinition verfeinern.

BILANZ

AKTIVEN

UMLAUFVERMÖGEN

Im Verlauf des vergangenen Rechnungsjahres konnten die flüssigen Mittel gestärkt werden, um die nötigen Eigenmittel für den bevorstehenden Erneuerungsbedarf bereitzustellen.

ANLAGEVERMÖGEN

Der Siedlungsbestand hat sich im Berichtsjahr nicht verändert. Nebst den jährlich steuerlich zulässigen Abschreibungen konnte ein Teil der aufgeschobenen Abschreibungen aus dem Jahr 2016 nachgeholt werden.

PASSIVEN

FREMDKAPITAL

Trotz der bereits erwähnten Stärkung der flüssigen Mittel ist es gelungen, Hypotheken und Darlehen im Betrag von CHF 1'171'780.00 zu amortisieren, um die Fremdkapitalquote weiter zu senken. Zudem ist es uns gelungen, einen Teil des Fremdkapitals langfristig zu äusserst interessanten Konditionen mit der Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger (EGW) umzufinanzieren.

EIGENKAPITAL

Das Anteilscheinkapital konnte wiederum erhöht werden. Zudem wird das Jahresergebnis dazu beitragen, das Eigenkapital weiter zu stärken, um so die biwog zu einer gesunden, ausgewogenen Finanzstruktur hinzuzuführen.

COMPTES ANNUELS 2020

L'un des objectifs de la stratégie financière de biwog est de renforcer les fonds propres et de réduire la part des capitaux étrangers. Les mesures prises pour y parvenir ne manquent pas d'avoir un effet, et nous avons pu nous rapprocher de cet objectif lors de cet exercice.

Au cours de l'année 2021, le comité approfondira l'analyse de la situation financière, développera la stratégie financière sur la base des connaissances acquises et affinera la définition des objectifs.

BILAN

ACTIFS

ACTIFS COURANTS

Au cours de l'exercice écoulé, les liquidités ont été renforcées afin de fournir les fonds propres nécessaires aux besoins de renouvellement à venir.

ACTIFS IMMOBILISÉS

Il n'y a eu aucune modification de l'état des lotissements au cours de l'exercice. En plus de l'amortissement annuel fiscalement admissible, il a été possible de rattraper une partie des amortissements différés de 2016.

PASSIFS

CAPITAL ÉTRANGER

Malgré le renforcement des liquidités susmentionné, il a été possible d'amortir des hypothèques et des prêts pour un montant de 1 171 780 francs afin de réduire encore le taux d'endettement. En outre, nous avons réussi à refinancer une partie du capital étranger à long terme à des conditions extrêmement intéressantes auprès de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL).

CAPITAL PROPRE

Nous avons pu à nouveau augmenter nos parts sociales. En outre, le résultat annuel contribuera à renforcer davantage les fonds propres afin de mener biwog vers une structure financière saine et équilibrée.



JAHRESRECHNUNG**ERTRAG**

Unserem engagierten Geschäftsführer ist es zu verdanken, dass durch eine effiziente Bewirtschaftung bei Mieterwechsel die Ertragsminderungen durch Leerstände wesentlich gesenkt werden konnten. Dadurch sind die Nettomieteinnahmen erneut gestiegen.

AUFWAND

Unerwartet ist der Unterhaltsaufwand tiefer ausgefallen als im Vorjahr. Auch beim Beratungsaufwand konnte gespart werden. Wie bereits beim Anlagevermögen erwähnt, konnten aufgeschobene Abschreibungen nachgeholt werden, sodass die Abschreibungen im Berichtsjahr höher ausgefallen sind als im Vorjahr. Zudem wurden Rückstellungen für anstehende Erneuerungsarbeiten in den Siedlungen sowie eine Steuerrückstellung gebildet.

COMPTES ANNUELS**REVENUS**

Grâce à notre gérant dévoué, une gestion efficace des tournus de locataires a permis de réduire considérablement la diminution du rendement dû aux locaux vides. En conséquence, les revenus locatifs nets ont à nouveau augmenté.

DÉPENSES

Contrairement aux attentes, les dépenses d'entretien ont été inférieures à celles de l'année précédente. Des économies ont également été réalisées dans les frais de conseil. Comme déjà mentionné en ce qui concerne les immobilisations, il a été possible de rattraper les amortissements différés, de sorte que les amortissements de l'année écoulée ont été plus élevés que ceux de l'année précédente. En outre, des provisions ont été constituées pour les travaux de rénovation à venir dans les lotissements d'une part, ainsi que pour les impôts d'autre part.

BILANZ 2020 / BILAN 2020

	Anhang / Annexe	31.12.2020 CHF	31.12.2019 CHF
AKTIVEN / ACTIFS		37'121'522.18	37'639'547.13
Umlaufvermögen / Actif circulant		2'546'748.80	2'022'493.69
Flüssige Mittel / <i>Trésorerie</i>	2.1	2'145'627.03	1'612'886.79
Forderungen aus Verkauf und Leistungen / <i>Créances résultant de la vente de biens et de prestations de service</i>	2.2	8'164.03	39'444.70
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen / <i>Stock et prestations de service non facturés</i>	2.3	373'807.74	370'162.20
Aktive Rechnungsabgrenzung / <i>Régularisations de l'actif</i>		19'150.00	0.00
Anlagevermögen / Actif immobilisé		34'574'773.38	35'617'053.44
Beteiligungen / <i>Participations</i>	2.4	7'101.00	7'101.00
Maschinen, Apparate und Mobilier / <i>Machines, appareils et mobilier</i>		2'417.90	4'834.80
Land / <i>Terrain</i>	2.5	125'527.00	125'527.00
Liegenschaften / <i>Immeubles</i>	2.6	34'439'727.48	35'479'590.64
PASSIVEN / PASSIFS		37'121'522.18	37'639'547.13
Kurzfristiges Fremdkapital / Capitaux étrangers à court terme		1'282'133.96	1'102'776.58
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen / <i>Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de service</i>		65'600.45	62'367.95
Verbindlichkeiten in Verbindung mit Bauprojekten / <i>Dettes résultant des projets de construction</i>		0.00	0.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten (Depositen) / <i>Dettes à court terme portant intérêts (dépôts)</i>	2.7	601'043.00	430'419.15
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten (Akonti) / <i>Autres dettes à court terme (acomptes)</i>		567'246.15	538'188.80
Passive Rechnungsabgrenzungen / <i>Régularisations du passif</i>	2.8	48'244.36	71'800.68
Passive Rechnungsabgrenzungen (Bauprojekte) / <i>Régularisations du passif (projets de construction)</i>		0.00	0.00
Langfristiges Fremdkapital / Capitaux étrangers à long terme		34'450'766.00	35'235'738.00
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten / <i>Dettes à long terme portant intérêt</i>		33'836'500.00	35'008'330.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten / <i>Autres dettes à long terme</i>		122'018.00	122'018.00
Rückstellung Renovation Falbringen / <i>Provision rénovation Falbringen</i>	2.9	210'780.00	105'390.00
Rückstellung Renovation Champagne / <i>Provision rénovation Champagne</i>	2.10	233'468.00	0.00
Rückstellung Renovation Sonnhalde / <i>Provision rénovation Sonnhalde</i>	2.11	48'000.00	0.00
Eigenkapital / Capitaux propres		1'388'622.22	1'301'032.55
Anteilkapital (Anteilschein und Pflichtanteilschein) / <i>Capital social (part sociale et participation obligatoire)</i>	2.12	1'132'947.00	1'105'369.60
Gesetzliche Gewinnreserve / <i>Réserve légale issue du bénéfice</i>	2.13	17'760.00	16'697.95
Ergebnisvortrag / <i>Résultat reporté</i>	2.14	177'902.95	76'452.56
Jahresergebnis (Verlust) / Résultat de l'exercice (perte)		60'012.27	102'512.44

ERFOLGSRECHNUNG 2020 / COMPTE DE RÉSULTAT 2020

	Anhang / Annexe	31.12.2020 CHF	31.12.2019 CHF
Bruttoerlös aus Mieteinnahmen und Leistungen / Produit brut des locations et des prestations de service	2.15	2'984'605.66	2'892'779.61
Darlehen und Hypothekenzinse / <i>Intérêts sur prêts et hypothèques</i>		679'603.70	692'117.63
Baurechtszinse / <i>Intérêts sur droits de superficie</i>	2.16	131'397.45	131'397.45
Liegenschaftsunterhalt / <i>Charges d'entretien d'immeubles</i>	2.17	277'695.79	462'256.73
Diverse Liegenschaftskosten / <i>Coûts divers d'immeubles</i>	2.18	119'758.54	127'345.75
Bruttogewinn I / Bénéfice brut I		1'776'150.18	1'479'662.05
Büro- und Verwaltungsaufwand / <i>Charges de bureau et d'administration</i>	2.19	167'803.29	178'270.33
Beratungs- + PR-Kosten / <i>Coûts de conseil + RP</i>	2.20	10'458.40	50'893.80
Vorstandsentschädigungen / <i>Dédommagements de la direction (comité)</i>	2.21	66'995.60	66'707.50
Versammlungskosten/Revision/Kommissionen / <i>Coûts de l'assemblée générale/révision/commissions</i>	2.22	25'775.11	31'792.44
Entwicklungskosten / <i>Frais de développement</i>	2.23	11'892.30	26'088.25
EBITDA (Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern) EBITDA (résultat d'exploitation avant amortissement, intérêts et impôts)		1'493'225.48	1'125'909.73
Abschreibungen auf Sachanlagen / <i>Amortissements sur les postes de l'actif immobilisé</i>	2.24	1'093'084.86	919'752.31
EBIT (Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern) EBIT (résultat avant intérêts et impôts)		400'140.62	206'157.42
Finanzaufwände / <i>Charges financières</i>		-116.00	-139.42
EBT (Betriebliches Ergebnis vor Steuern) EBT (résultat d'exploitation avant impôts)		400'256.62	206'296.84
Ausserordentliche Aufwände und Erträge / <i>Charges et produits extraordinaires</i>	2.25	-65'164.90	-3'282.35
Rückstellung Renovation Falbringen / <i>Provision rénovation Falbringen</i>	2.9	105'390.00	105'390.00
Rückstellung Renovation Champagne / <i>Provision rénovation Champagne</i>	2.10	233'468.00	0.00
Rückstellung Renovation Sonnalde / <i>Provision rénovation Sonnalde</i>	2.11	48'000.00	0.00
Gewinn vor Steuern / Résultat avant impôts		78'563.52	104'189.19
Direkte Steuern / <i>Impôts directs</i>		18'551.25	1'676.75
Jahresergebnis (Verlust) / Résultat de l'exercice (perte)		60'012.27	102'512.44

ANHANG ZU BILANZ UND ERFOLGS- RECHNUNG / ANNEXE AU BILAN ET AUX COMPTES DE RÉSULTAT

1 INFORMATIONEN ZU DEN UMGESETZTEN BUCHHALTUNGSPRINZIPIEN / INFORMATIONS SUR LES PRINCIPES COMPTABLES APPLIQUÉS

1.1 ALLGEMEIN	GÉNÉRALITÉS
Der Jahresabschluss wurde auf den historischen Kosten hergeleitet und basiert auf der Annahme der Unternehmensfortführung. Die Beträge werden in Schweizer Franken ausgewiesen.	Le bouclage annuel est établi selon le principe du coût historique et repose sur l'hypothèse de la continuité de l'exploitation. Les montants sont présentés en francs suisses.
Sachanlagen Sämtliche Sachanlagen werden zur Vermietung (Zweck der Genossenschaft) genützt.	Immobilisations corporelles <i>Toutes les immobilisations corporelles sont utilisées à des fins de location (selon les buts de la coopérative).</i>
Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten.	Les immobilisations corporelles sont évaluées selon leur valeur d'acquisition ou leur coût de construction.
Die Sachanlagen werden zu den nachfolgend aufgeführten Ansätzen abgeschrieben:	Les immobilisations corporelles sont amorties en appliquant les pourcentages suivants:
Grundstücke, keine Abschreibung Gebäude 2%, linear Innenausbauten 2%, linear Sachanlagen im Bau, keine Abschreibung Apparate und Maschinen 50%, degressiv	Terrains, aucune dépréciation Bâtiments 2%, linéaire Second oeuvre 2%, linéaire Immob. corporelles en construction, aucune dépréciation Appareils et machines 50%, dégressif
Der Wert der aktivierten Mehrwerte wird basierend auf den angeführten Arbeiten von Architekten definiert.	La valeur des plus-values à activer est définie par les architectes en fonction des travaux effectués.
Bei Gesamtanierungen von Gebäuden werden 20% bis 25% der Investitionen zu Lasten des Kontos "Anteil Unterhalt auf Sanierungen" umgelegt (gemäss Bauabrechnung).	Lors d'assainissements complets de bâtiments, 20% à 25% des sommes investies sont portées à charge du compte "part d'entretien sur assainissement" (selon décompte de construction).
Die Immobilieninvestitionen basieren auf folgenden Prinzipien:	Les investissements immobiliers se basent sur les principes suivants:
Das Pflichtanteilschekapital kann bis 20% des Gebäudewerts resp. im Minimum 3 Monatsmieten betragen	Le capital des participations obligatoires qui peut s'élever jusqu'à 20% de la valeur de l'objet, au minimum 3 loyers

**2A INFORMATIONEN UND KOMMENTARE ZU EINIGEN KONTEN DER BILANZ /
INFORMATIONS ET COMMENTAIRES CONCERNANT CERTAINS POSTES DU BILAN**

2.1 FLÜSSIGE MITTEL / TRÉSORERIE	2020 CHF	2019 CHF
Kontokorrent Raiffeisen / <i>Compte courant Raiffeisen</i>	636'491.41	400'748.44
Kontokorrent Crédit Suisse / <i>Compte courant Crédit Suisse</i>	603'245.77	455'119.75
Baukreditkonto Crédit Suisse / <i>Crédit de construction Crédit Suisse</i>	-	-
Kontokorrent Valiant Bank / <i>Compte courant Banque Valiant</i>	905'889.85	757'018.60
Total am 31.12. / Total au 31.12.	2'145'627.03	1'612'886.79

2.2 FORDERUNGEN AUS VERKAUF UND LEISTUNGEN / CRÉANCES RÉSULTANT DE LA VENTE DE BIENS ET DE PRESTATIONS DE SERVICE	2020 CHF	2019 CHF
Gegenüber Mieter / <i>envers les locataires</i>	6'151.10	3'988.85
Gegenüber Dritten / <i>envers des tiers</i>	2'012.93	35'455.85
Total am 31.12. / Total au 31.12.	8'164.03	39'444.70

2.3 VORRÄTE UND NICHT FAKTURIERTE DIENSTLEISTUNGEN / STOCKS ET PRESTATIONS DE SERVICE NON FACTURÉS	2020 CHF	2019 CHF
Heizölvorrat / <i>Stock de mazout de chauffage</i>	7'402.45	5'544.00
Tankrevisionen / <i>Révision des citernes</i>	1'313.60	1'955.35
Heiz- und Nebenkosten / <i>Charges de chauffage et charges annexes</i>	365'091.89	362'662.85
Total am 31.12. / Total au 31.12.	373'807.94	370'162.20

2.4 BETEILIGUNGEN / PARTICIPATIONS	2020 CHF	2019 CHF
1 Anteilschein der Baugeno Biel / 1 part sociale de la Baugeno Bienne	500.00	500.00
12 Anteilscheine der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft / 12 parts sociales de la Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft	1'200.00	1'200.00
1 Anteilschein der EGW / 1 part sociale de la CCL	5'000.00	5'000.00
1 Anteilschein der Raiffeisenbank Seeland / 1 part sociale de la Banque Raiffeisen du Seeland	200.00	200.00
1 Aktie der Logis Suisse SA / 1 action de Logis Suisse SA	1.00	1.00
1 Anteilschein der Genossenschaft Epicerie 79a, Biel / 1 part sociale de la coopérative Epicerie 79a, Bienne	200.00	200.00
Total am 31.12. / Total au 31.12.	7'101.00	7'101.00

2.5 LAND / TERRAIN	2020 CHF	2019 CHF
Champagneallee 15-21 / Im Grund 18-24, Biel / Allée de la Champagne 15-21 / Im Grund 18-24, Bienne	17'575.00	17'575.00
Waldrainstrasse 54-63, Biel / Crêt-du-Bois 54-63, Bienne	47'952.00	47'952.00
Emile-Ganguillet-Weg 9-15, Biel / Chemin Emile-Ganguillet 9-15, Bienne	35'000.00	35'000.00
Landreserve in Brügg / Réserve de terrain à Brügg	25'000.00	25'000.00
Total am 31.12. / Total au 31.12.	125'527.00	125'527.00

Die Werte basieren auf dem Kaufpreis.

Les valeurs sont basées sur les prix d'achat.

2.6 LIEGENSCHAFTEN / IMMEUBLES		2020 CHF	2019 CHF
Nettobuchwert / <i>Valeur comptable nette</i>	01.01.	35'479'590.64	36'372'731.30
Anschaffungswert / <i>Valeur d'acquisition</i>	01.01.	45'726'738.11	45'704'960.26
Zugang/Kauf / <i>Augmentation/achat</i>		50'804.80	21'777.85
Abgang/Verkauf / <i>Diminution/vente</i>		-	-
Anschaffungswert / <i>Valeur d'acquisition</i>	31.12.	45'777'542.91	45'726'738.11
Kumulierte Abschreibungen / <i>Amortissements cumulés</i>	01.01.	10'247'147.47	9'332'228.96
Zugang / <i>Augmentation</i>		1'090'667.96	914'918.51
Abgang / <i>Diminution</i>		-	-
Kumulierte Abschreibungen / <i>Amortissements cumulés</i>	31.12.	11'337'815.43	10'247'147.47
Nettobuchwert / <i>Valeur comptable nette</i>	31.12.	34'439'727.48	35'479'590.64

2.7 KURZFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN (DEPOSITEN) / DETTES À COURT TERME PORTANT INTÉRÊTS (DÉPÔTS)		2020 CHF	2019 CHF
Total am / <i>Total au</i>	01.01.	430'419.15	402'216.95
Einzahlungen / <i>Versements</i>		170'623.85	28'202.20
Auszahlungen / <i>Remboursements</i>		-	-
Total am / Total au	31.12.	601'043.00	430'419.15

Die **biwog** führt eine Depositenkasse, welche für die Finanzierung von Genossenschaftsgebäuden eingesetzt wird.

Dies ermöglicht vor allem die Finanzierung durch möglichst günstiges Fremdkapital (aktuell 1%).

Es bietet sich somit eine Gelegenheit für die Mitglieder der Genossenschaft und ihnen nächststehenden Personen ihr Geld sicher und mit einer Verzinsung anzulegen.

La biwog gère une caisse de dépôts qui est utilisée pour le financement des immeubles de la coopérative.

Cela permet principalement de réaliser un financement par du capital étranger le meilleur marché possible (taux actuel de 1%).

Il offre ensuite une possibilité pour les membres de la coopérative et leurs proches de déposer leur argent de façon sûre tout en recevant un intérêt.

2.8 PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN / RÉGULARISATIONS DU PASSIF	2020 CHF	2019 CHF
Versicherungsprämien / <i>Primes d'assurances</i>	641.90	587.90
Reparaturen an Liegenschaften / <i>Réparations des immeubles</i>	5'056.40	27'597.63
Telefongebühren / <i>Frais de téléphone</i>	151.70	150.00
PR-Kosten / <i>Frais RP</i>	1'800.00	551.35
Direktionsentschädigungen / <i>Dédommagements de la direction</i>	-	7'015.35
Nebenkosten / <i>Charges</i>	22'437.36	24'004.55
Rechtskosten / <i>Frais juridique</i>	18'000.00	11'873.90
diverse Kosten / <i>Frais divers</i>	157.00	20.00
Total am 31.12. / Total au 31.12.	48'244.36	71'800.68

2.9 RÜCKSTELLUNG RENOVATION FALBRINGEN / PROVISION RENOVATION FALBRINGEN	2020 CHF	2019 CHF
Rückstellung von 2% des Gebäudeversicherungswerts / <i>Provision de 2% de la valeur de l'assurance immobilière</i>	105'390.00	105'390.00
Total am / Total au 31.12.	105'390.00	105'390.00

2019:
Erste Rückstellung für geplante Renovation der Liegenschaften Falbringen 41, 43 und 45 (gemäss steuerlicher Vorgabe)

2019:
Première provision pour rénovation prévue des immeubles Falbringen 41, 43 et 45 (selon norme fiscale)

2020:
Zweite Rückstellung für geplante Renovation der Liegenschaften Falbringen 41, 43 und 45 (gemäss steuerlicher Vorgabe)

2020:
Deuxième provision pour rénovation prévue des immeubles Falbringen 41, 43 et 45 (selon norme fiscale)

2.10 RÜCKSTELLUNG RENOVATION CHAMPAGNE / PROVISION RENOVATION CHAMPAGNE	2020 CHF	2019 CHF
Rückstellung von 2% des Gebäudeversicherungswerts / <i>Provision de 2% de la valeur de l'assurance immobilière</i>	233'468.00	-
Total am / Total au 31.12.	233'468.00	-

Rückstellung für geplante Renovation der Liegenschaften der Siedlung Champagne (gemäss steuerlicher Vorgabe)

Provision pour rénovation prévue des immeubles au lotissement de la Champagne (selon norme fiscale)

2.11 RÜCKSTELLUNG RENOVATION SONNHALDE / PROVISION RENOVATION SONNHALDE	2020 CHF	2019 CHF
Rückstellung von 1/2% des Gebäudeversicherungswerts / <i>Provision de 1/2% de la valeur de l'assurance immobilière</i>	48'000.00	-
Total am / Total au 31.12.	48'000.00	-

Rückstellung für geplante Renovation der Liegenschaften Sonnhalde 1-17 (gemäss steuerlicher Vorgabe)

Provision pour rénovation prévue des immeubles Sonnhalde 1-17 (selon norme fiscale)

2.12 ANTEILKAPITAL (ANTEILSCHEIN UND PFLICHTANTEILSCHEIN) / CAPITAL SOCIAL (PART SOCIALE ET PARTICIPATION OBLIGATOIRE)	Bestand / Etat 01.01.2020	Zuweisung / Attribution	Abgang / Verwendung / Diminution / Utilisation	Bestand / Etat 31.12.2020
Genossenschaftsanteile Mitglieder / <i>Parts sociales des associés</i>	84'300.00	900.00	-	85'200.00
Genossenschaftspflichtanteilscheine Mitglieder / <i>Participations obligatoires des associés</i>	1'016'569.60	26'377.40	-	1'042'947.00
Genossenschaftsanteile Mitglieder zukünftiger Mieter / <i>Parts sociales des associés futurs locataires</i>	-	-	-	-
Genossenschaftsanteile Mitglieder der Nichtmieter / <i>Parts sociales des associés non locataires</i>	4'500.00	300.00	-	4'800.00
Anteilkapital / Capital social	1'105'369.60	27'577.40	-	1'132'947.00

Das Genossenschaftskapital setzt sich wie folgt zusammen:
- Anteilschein von CHF 300.00 pro Genossenschafter
- Pflichtanteilschein, welcher sich aus mindestens drei Nettomietzinsen zusammensetzt

Le capital social de la coopérative est composé de :
- *Part sociale de CHF 300.00 par associé*
- *Prêt obligatoire comprenant trois loyers minimum*

Die Einzahlung von Anteilschein und Pflichtanteilschein (Darlehen) ist für alle Genossenschafter und Mieter obligatorisch.
Dieses Geld kann nicht bezogen werden, solange ein Mietvertrag abgeschlossen ist.
Es wird bei einem Auszug aus der Genossenschaft vollumfänglich zum Nominalwert zurückbezahlt.
Einlagen ins Genossenschaftskapital werden nicht verzinst.

Le paiement de la part sociale et de la participation (prêt) est obligatoire pour tous les associés et locataires de la coopérative.
Cet argent ne peut pas être remboursé pendant toute la durée du bail.
Il est remboursé à la valeur nominale en cas de sortie de la coopérative.
Le capital social de la coopérative ne porte pas d'intérêts.

2.13 GESETZLICHE GEWINNRESERVE / RÉSERVE LÉGALE ISSUE DU BÉNÉFICE	CHF	CHF	CHF	CHF
Gesetzliche Gewinnreserve / <i>Réserve légale issue du bénéfice</i>	17'760.00	3'000.00	-	20'760.00
Total gesetzliche Gewinnreserve / <i>Total réserve légale issue du bénéfice</i>	17'760.00	3'000.00	-	20'760.00

Letzte Buchung über CHF 1'062.05 per 31.12.2019

Dernière écriture de CHF 1'062.05 au 31.12.2019

2.14 ERGEBNISVORTRAG / RÉSULTAT REPORTÉ	CHF	CHF	CHF	CHF
Stand am 01.01. / <i>Etat au 01.01.</i>	177'902.95			
Jahresergebnis / <i>Résultat de l'exercice</i>		60'012.27		60'012.27
Total Eigenkapital / Total capital propre	177'902.95	60'012.27		237'915.22

**2B INFORMATIONEN UND KOMMENTARE ZU EINIGEN KONTEN DER ERFOLGSRECHNUNG /
INFORMATIONS ET COMMENTAIRES CONCERNANT CERTAINS POSTES DU COMPTE DE RÉSULTAT**

2.15 BRUTTOERLÖS AUS MIETEINNAHMEN UND LEISTUNGEN / PRODUIT BRUT DES LOCATIONS ET DES PRESTATIONS DE SERVICE	2020 CHF	2019 CHF
Mietzinse / <i>Revenus des locations</i> *	2'954'792.00	2'859'458.50
Erträge aus Heiz- und Nebenkostenabrechnung / <i>Revenus de l'établissement des décomptes de charges</i>	13'743.05	13'572.40
Erträge aus Eintrittsgebühren / <i>Revenus des droits d'adhésion</i>	900.00	1'840.00
Andere Erträge / <i>Revenus divers</i>	1'322.72	1'910.13
Erträge aus Verkauf von Leistungen der PV-Produktion und Solaranlagen / <i>Revenus de la vente de la production des installations photovoltaïques et solaires</i>	13'847.89	15'998.58
Total am 31.12. / Total au 31.12.	2'984'605.66	2'892'779.61

* Erhöhung der Mietzinse infolge der Vermietung der Wohnungen in Brügg und an der Wasenstrasse

* *Augmentation des revenus des locations suite à la location des appartements à Brügg et à la rue du Wasen*

2.16 BAURECHTSZINSE / INTÉRÊTS SUR DROITS DE SUPERFICIE Verpflichtungen aus langfristigen Baurechtsverträgen (Jahreszins) / Engagements en droit de superficie à long terme (intérêts annuels)	2020 CHF	2019 CHF	
Liegenschaften / <i>Immeubles</i>	Laufzeit bis / <i>Durée jusqu'en</i>	Jahreszinse / <i>Intérêts annuels</i>	Jahreszinse / <i>Intérêts annuels</i>
Sonnhalde 10-16 / <i>Sonnhalde 10-16</i>	30.04.2026	6'652.50	6'652.50
Sonnhalde 15-17 / <i>Sonnhalde 15-17</i>	30.04.2026	1'328.00	1'328.00
Sonnhalde 1-3 / <i>Sonnhalde 1-3</i>	30.04.2026	1'306.25	1'306.25
Sonnhalde 2-8 / <i>Sonnhalde 2-8</i>	30.04.2026	6'538.00	6'538.00
Im Grund 10-16a / Champagneallee 7-13 / <i>Im Grund 10-16a / Allée de la Champagne 7-13</i>	30.04.2029	6'507.25	6'507.25
Schwalbenstrasse 10-16 / Im Grund 9-15 / <i>Rue des Hirondelles 10-16 / Im Grund 9-15</i>	30.04.2029	6'011.25	6'011.25
Schwalbenstrasse 18-24 / Im Grund 17-23 / <i>Rue des Hirondelles 18-24 / Im Grund 17-23</i>	30.04.2029	5'890.50	5'890.50
Meisenweg 11/11a / Dählenweg 23-39 / <i>Chemin des Mésanges 11/11a / Chemin des Pins 23-39</i>	30.09.2030	7'530.25	7'530.25
Dählenweg 18-36 / <i>Chemin des Pins 18-36</i>	30.09.2030	8'175.75	8'175.75
Dählenweg 38 / <i>Chemin des Pins 38</i>	30.09.2030	1'710.00	1'710.00
Waldeggweg 6-16 / <i>Coin-du-Bois 6-16</i>	30.09.2030	4'629.25	4'629.25
Dählenweg 41-45 / <i>Chemin des Pins 41-45</i>	30.09.2030	4'360.00	4'360.00
Falbringen 41-43 / <i>Falbringen 41-43</i>	30.04.2044	5'585.25	5'585.25
Falbringen 45 / <i>Falbringen 45</i>	30.04.2044	2'828.50	2'828.50
Hauptstrasse 6-10, Brügg / <i>Hauptstrasse 6-10, Brügg</i>	31.12.2072	18'630.00	18'630.00
Wasenstrasse 34-40 / <i>Rue du Wasen 34-40</i>	31.12.2073	43'714.70	43'714.70
Total am 31.12. / Total au 31.12.		131'397.45	131'397.45

Es besteht die Absicht, die Baurechte mit Verfall 2026 und 2029 zu verlängern. Daher sind auf diesen Immobilien keine ausserordentlichen Abschreibungen vorzunehmen.

Il existe l'intention de prolonger les droits de superficie échéant en 2026 et 2029. Pour cette raison, il n'a pas lieu d'amortir ces biens immobiliers de façon extraordinaire.

2.17 LIEGENSCHAFTSUNTERHALT / CHARGES D'ENTRETIEN D'IMMEUBLES	2020 CHF	2019 CHF
Unterhalt und Reparaturen / <i>Entretien et réparations</i>	274'858.11	454'077.13
Anteil Unterhalt aus Sanierungen / <i>Part d'entretien sur assainissements</i> *	0.00	0.00
Gartenpflege / <i>Entretien des jardins</i>	2'837.68	8'179.60
Total am 31.12. / Total au 31.12.	277'695.79	462'256.73

* 2019/2020: keine Buchungen

* *2019/2020: aucunes écritures*

2.18 DIVERSE LIEGENSCHAFTSKOSTEN / COÛTS DIVERS D'IMMEUBLES	2020 CHF	2019 CHF
Liegenschaftssteuern / <i>Impôts fonciers</i>	36'333.55	35'727.00
Versicherungen / <i>Assurances</i>	40'746.05	40'702.25
Heiz- und Nebenkosten der Leerstände / <i>Frais auxiliaires des appartements vides</i>	42'678.94	50'916.50
Total am 31.12. / Total au 31.12.	119'758.54	127'345.75

2.19 BÜRO- UND VERWALTUNGS-AUFWAND / CHARGES DE BUREAU ET D'ADMINISTRATION	2020 CHF	2019 CHF
Büro- und Verwaltungsaufwand / <i>Charges de bureau et d'administration</i> *	167'803.29	178'270.33
Total am 31.12. / Total au 31.12.	167'803.29	178'270.33

* 2019: Anpassung des Arbeitspensums auf 90% (bisher 80%)
Geschenk für 10-Jahre-Jubiläum
Auszahlung von Überstunden
Weiterbildungskosten
Ersatz von PC und Drucker
2020: keine ausserordentlichen Ausgaben

* *2019: Adaptation du pourcentage de travail à 90% (avant 80%)
Cadeau jubilé 10 ans
 Paiement d'heures supplémentaires
Frais de formation
Remplacement du PC et de l'imprimante
2020: aucune dépense extraordinaire*

2.20 BERATUNGS- + PR-KOSTEN / COÛTS DE CONSEILS + RP	2020 CHF	2019 CHF
Beratungskosten / <i>Coûts de conseils</i>	3'562.65	38'485.95
PR-Kosten / <i>Coûts de RP</i>	6'895.75	12'407.85
Total am 31.12. / Total au 31.12.	10'458.40	50'893.80

2.21 VORSTANDSENTSCHÄDIGUNGEN / DÉDOMMAGEMENTS DE LA DIRECTION (COMITÉ)	2020 CHF	2019 CHF
Vorstandsentschädigungen / Dédommagements de la direction (comité)	66'995.60	66'707.50
Total am 31.12. / Total au 31.12.	66'995.60	66'707.50

2018/2019: Auszahlungen an 9 Vorstandsmitglieder ab 01.07.2019 mit neuen tieferen Stundenansätzen

2018/2019: Remboursement aux 9 membres de la direction (comité) à partir du 01.07.2019 avec nouveaux tarifs réduits

2.22 VERSAMMLUNGSKOSTEN/REVISION/KOMMISSIONEN / COÛTS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE/RÉVISION/COMMISSIONS	2020 CHF	2019 CHF
Versammlungskosten / Coûts de l'assemblée générale	18'535.31	20'806.14
Revision / Révision *	6'929.10	9'467.40
Gesamtentschädigung Siedlungskommission / Dédommagement total de la commission des lotissements	310.70	1'518.90
Total am 31.12. / Total au 31.12.	25'775.11	31'792.44

* 2019: Beratung zur Erstellung des Anhangs zum Jahresbericht

*** 2019: Conseil sur l'établissement de l'annexe au rapport annuel**

2020: keine übermässigen Ausgaben

2020: pas de dépenses excessives

2.23 ENTWICKLUNGSKOSTEN / FRAIS DE DÉVELOPPEMENT	2020 CHF	2019 CHF
Entwicklungskosten / Frais de développement *	11'892.30	26'088.25
Total am 31.12. / Total au 31.12.	11'892.30	26'088.25

* 2019: externe Kosten für Projekte GurzelenPlus/Champagne sowie CHF 19'070.25 für das Projekt biwog 2025, welche vom Konto Vorstandsentschädigungen übertragen wurden

*** 2019: Coûts externes pour les projets GurzelenPlus/Champagne, ainsi que CHF 19'070,25 pour projet biwog 2025, virés du compte dédommagements de la direction**
2020: dépenses pour le développement de biwog

2020: Ausgaben für Weiterentwicklung der **biwog**

2.24 ABSCHREIBUNGEN AUF SACHANLAGEN / AMORTISSEMENTS SUR LES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	2020 CHF	2019 CHF
Sonnhalde / Sonnhalde *	193'330.74	128'887.17
Champagne / Champagne *	102'901.36	68'601.36
Linde / Tilleuls *	243'446.22	166'764.62
Waldrain / Crêt-du-Bois	71'138.07	71'138.07
Falbringen / Falbringen	26'973.84	26'973.84
Ganguillet / Ganguillet	17'053.33	17'053.33
Brügg / Brügg	270'197.52	270'127.13
Wasen / Wasen *	165'626.88	165'372.99
Maschinen, Apparate und Mobiliar / Machines, appareils et mobilier	2'416.90	4'833.80
Planungskosten / Frais de planification	0.00	0.00
Total am 31.12. / Total au 31.12.	1'093'084.86	919'752.31

* 2020: Nachholung von 1% der ordentlichen Abschreibungen aus dem Jahr 2016 auf den Siedlungen Sonnhalde, Champagne und Linde

*** 2020: Rattrapage de 1% des amortissements ordinaires de l'année 2016 des lotissements Sonnhalde, Champagne et Tilleuls**

2.25 AUSSERORDENTLICHE AUFWÄNDE UND ERTRÄGE / CHARGES ET PRODUITS EXTRAORDINAIRES	2020 CHF	2019 CHF
Ausserordentliche Erträge / Recettes extraordinaires *	65'164.90	3'282.35
Ausserordentliche Aufwände / Dépenses extraordinaires	0.00	0.00
Total am 31.12. / Total au 31.12.	65'164.90	3'282.35

* 2020: nachträgliche Überweisungen der Fördergelder für die Photovoltaikanlagen in Biel (Wasen) und Brügg

*** 2020: Versements reportés des installations photovoltaïques à Bienne (Wasen) et Brügg**

**3 WEITERE VOM GESETZ VORGESCHRIEBENE INFORMATIONEN /
AUTRES INFORMATIONS PRESCRITES PAR LA LOI**

**3.1 FIRMA, NAME, RECHTSFORM UND SITZ DES UNTERNEHMENS /
SOCIÉTÉ, RAISON SOCIALE, FORME JURIDIQUE ET SIÈGE DE LA SOCIÉTÉ**

biwog BIELER WOHNBAUGENOSSENSCHAFT Waldrainstrasse 63 2503 Biel/Bienne	biwog COOPÉRATIVE BIENNOISE DE CONSTRUCTION Crêt-du-Bois 63 2503 Biel/Bienne
---	---

UNTERNEHMENS-IDENTIFIKATIONSNUMMER / NUMÉRO D'IDENTIFICATION DE LA SOCIÉTÉ

Handelsregister-Eintrag CHE-102-261.212	Inscription au registre du commerce CHE-102-261.212
---	---

3.2 ANZAHL VORSTANDSMITGLIEDER / NOMBRE DE MEMBRES DE LA DIRECTION (COMITÉ)

Seit dem 14.08.2019: 9 Mitglieder	Depuis le 14.08.2019 : 9 membres
-----------------------------------	----------------------------------

3.3 ANZAHL VOLLZEITSTELLEN / NOMBRE DE POSTES À PLEIN-TEMPS

Die Anzahl Vollzeitstellen lag im Jahresdurchschnitt des Geschäftsjahrs 2020 bei 0,90 Stellen	Le nombre moyen de postes à plein-temps au cours de l'exercice 2020 était de 0,90
---	--

3.4 GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG EIGENER VERBINDLICHKEITEN VERWENDETER AKTIVEN SOWIE DER AKTIVEN UNTER EIGENTUMVORBEHALT / MONTANT TOTAL DES ACTIFS ENGAGÉS EN GARANTIE DES DETTES DE L'ENTREPRISE ET CELUI DES ACTIFS GREVÉS D'UNE RÉSERVE DE PROPRIÉTÉ	31.12.2020 CHF	31.12.2019 CHF
Immobilie Sachanlagen zum Anschaffungswert / Immobilisations corporelles à la valeur d'acquisition	45'777'542.91	45'726'738.11
Bestehende Schuldbriefe / Cédules hypothécaires existantes *	37'845'553.00	37'845'553.00
Hypotheken/Darlehen / Hypothèques/prêts	33'836'050.00	35'007'830.00
Brandversicherungswerte der Sachanlagen / Valeurs d'assurance incendie des immobilisations corporelles	76'931'800.00	76'909'800.00

* siehe nachfolgende Seite

* voir page suivante

3.4 ZUSAMMENFASSUNG DER SCHULDBRIEFE / TABLEAU RÉCAPITULATIF DES CÉDULES HYPOTHÉCAIRES

Folge
Suite

GB-NR NO RF	Lage / Lieu	1. Rang	2. Rang	3. Rang	4. Rang	5. Rang	6. Rang	7.-9. Rang	Total	Gläubiger Créanciers
Biel/Bienne										
5657	Sonnhalde	1'000'000	500'000	500'000	500'000	1'500'000	700'000		4'700'000	Crédit Suisse
5658	Sonnhalde									
5659	Sonnhalde									
5660	Sonnhalde									
5668	Champagneallee / Allée de la Champagne Im Grund	1'000'000	1'000'000	1'600'000	1'600'000				5'200'000	Crédit Suisse
5670	Im Grund Schwalbenstrasse / Rue des Hirondelles									
5671	Im Grund Schwalbenstrasse / Rue des Hirondelles									
5959	Champagneallee / Allée de la Champagne Im Grund									
5672	Dählenweg / Chemin des Pins Meisenweg / Chemin des Mésanges	1'000'000	1'000'000	500'000	500'000	500'000	500'000	2'400'000	6'400'000	Crédit Suisse
5673	Dählenweg / Chemin des Pins									
5674	Dählenweg / Chemin des Pins									
5676	Waldegweg / Coin-du-Bois									
5700	Dählenweg / Chemin des Pins									
6577	Waldrainstrasse / Crêt-du-Bois	800'000	800'000	410'000	390'000				2'400'000	Crédit Suisse
6615	Waldrainstrasse / Crêt-du-Bois									
6618	Waldrainstrasse / Crêt-du-Bois									
7351	Falbringen	500'000	500'000	500'000	800'000				2'300'000	Crédit Suisse
8980	Falbringen									
7885	Emile-Ganguillet-Weg / Chemin Emile-Ganguillet	100'000	45'000	50'000	500'000	122'018	520'000		1'487'018	Crédit Suisse
11138	Wasenstrasse / Rue du Wasen	130'000	3'120'000	3'000'000	720'000	225'000			7'195'000	Crédit Suisse / Stadt Biel / Ville de Bienne / egw - ccl / WBG Schweiz / AFC Suisse
Brügg										
1913	Dorf	83'535	7'000'000	810'000	270'000				8'163'535	Valiant Bank / Banque Valiant / Gemeinde Brügg / Commune de Brügg / WBG Schweiz / AFC Suisse
1937	Dorf									
Total									37'845'553	

VERWENDUNG DES ÜBERSCHUSSES / AFFECTATION DE L'EXCÉDANT

	2020 CHF
Gewinnvortrag / <i>Bénéfice reporté</i>	177'902.95
Jahresergebnis / <i>Résultat de l'exercice</i>	60'012.27
Zur Verfügung der Generalversammlung / <i>A disposition de l'assemblée générale</i>	237'915.22

	2020 CHF
Anwendung zur Verwendung / <i>Proposition d'utilisation</i>	-
Zuweisung an die gesetzliche Reserve / <i>Attribution aux réserves légales</i>	3'000.00
Vortrag auf Ergebnisvortrag / <i>Report au compte de résultat reporté</i>	234'915.22

DER BIWOG-VORSTAND 2020

Co-Präsidium:

Chantal Gysin
Christoph Grupp
Lukas Unseld

Weitere gewählte Mitglieder sind:

Daniel Maradan
Claude Marbach
Thomas Klotz
Christian Renfer
Leonhard Zwiauer

Ab der GV vom 15. September 2020

Manuela Grieb

Geschäftsleitung

Hans Jost

LE COMITÉ DE BIWOG POUR 2020

Coprésidence:

Chantal Gysin
Christoph Grupp
Lukas Unseld

Les autres membres sont:

Daniel Maradan
Claude Marbach
Thomas Klotz
Christian Renfer
Leonhard Zwiauer

À partir de l'Assemblée générale du 15 septembre 2020

Manuela Grieb

Gérance

Hans Jost

REVISIONSBERICHT / RAPPORT DU RÉVISEUR DES COMPTES

biwog Bieler Wohnbaugenossen- schaft, Biel

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der biwog Bieler Wohnbaugenossenschaft für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.


Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach dem Schweizer Standard zur eingeschränkten Revision. Danach ist eine Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen 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.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Biel, 16. April 2021

Verex Treuhand AG


Hans-Peter Nydegger
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor


Philipp Luggen
Zugelassener Revisionsexperte

biwog Coopérative biennoise de construction, Bienne

Rapport de l'organe de révision sur le contrôle restreint à l'As- semblée générale

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte de profits et pertes et annexe) de biwog coopérative de construction biennoise pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2020.

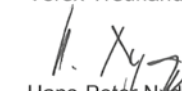
La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au comité alors que notre mission consiste à contrôler ces comptes. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance.

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.

Lors de notre contrôle, nous n'avons pas rencontré d'éléments 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.

Bienne, 16 avril 2021

Verex Treuhand AG


Hans-Peter Nydegger
Expert-Réviseur agréé
gestionnaire mandaté

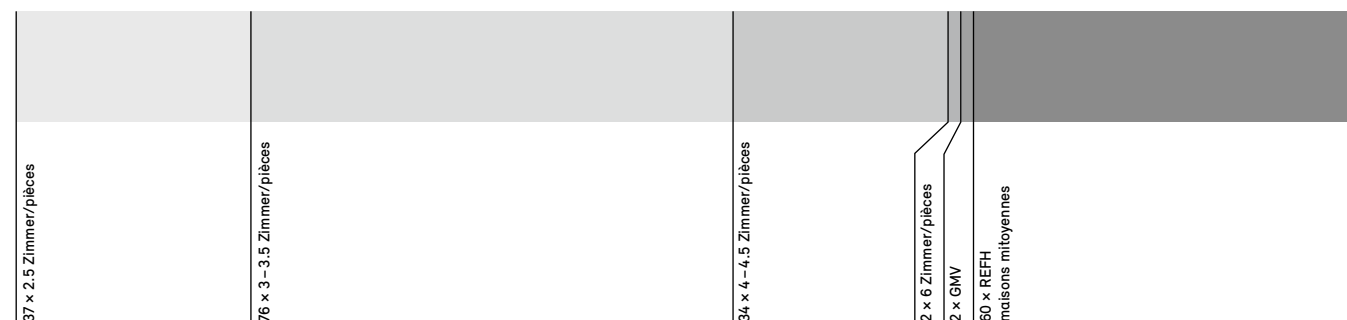

Philipp Luggen
Expert-Réviseur agréé



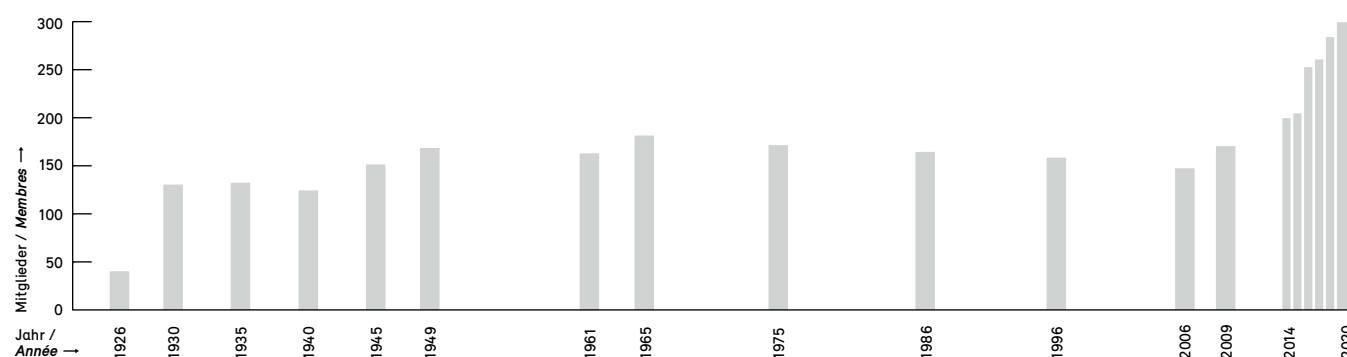


BIWOG IN ZAHLEN / EN QUELQUES CHIFFRES

WOHNUNGSMIX DER GENOSSENSCHAFT / TYPES DE LOGEMENT DE LA COOPÉRATIVE

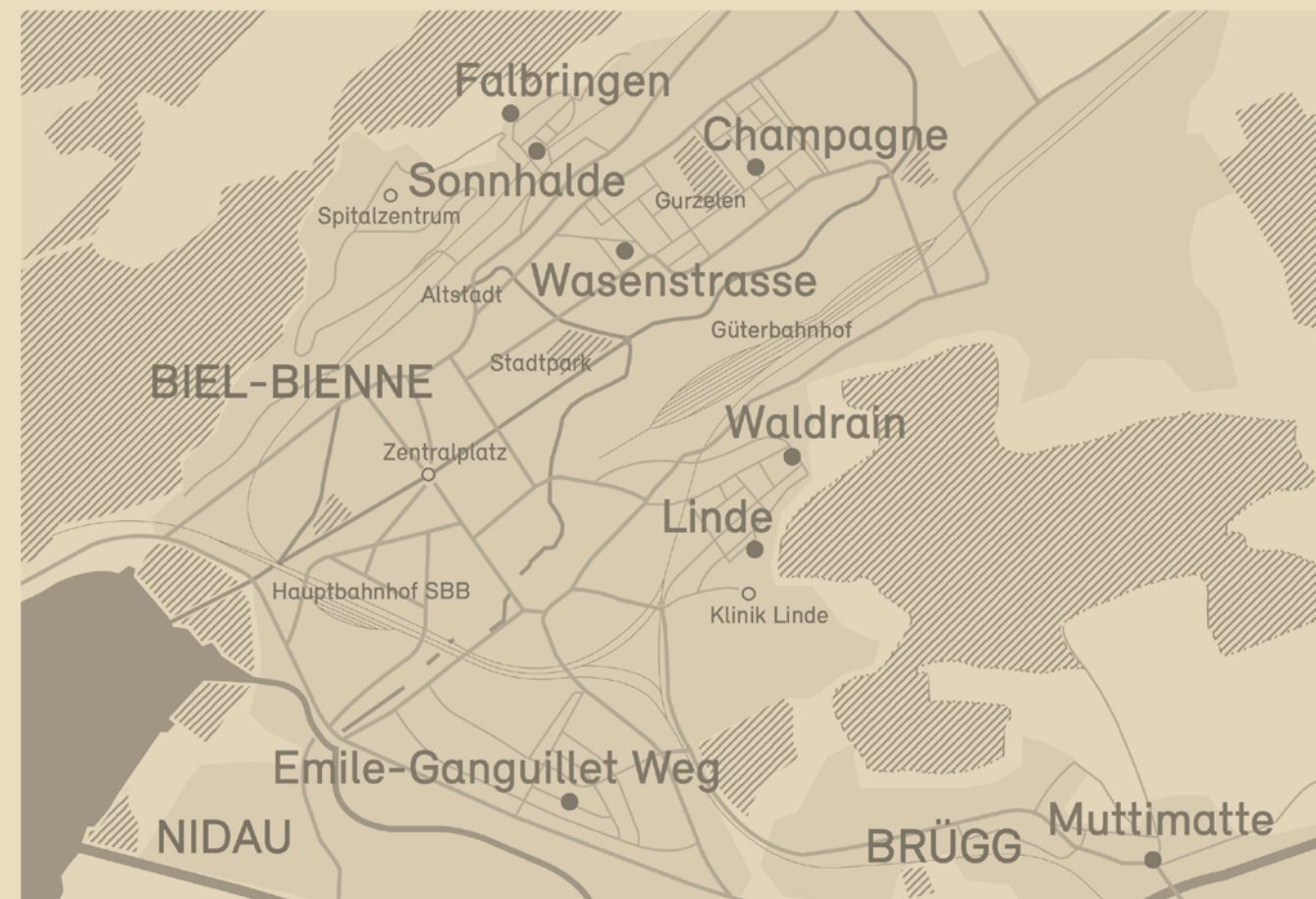


GENOSSENSCHAFTLER / MEMBRES DE LA COOPERATIVE



	2020	2019
Anzahl Siedlungen / Nombre de lotissements	8	8
Neue in Planung / Nouveaux en planification	0	0
Anzahl bestehende Wohnungen / Nombre d'appartements existants	209	209
Neue in Planung / Nouveaux en planification	0	0
Anzahl bestehende Garagen / Nombre de garages existants	10	10
Anzahl Parkplätze / Nombre de places de parc	11	11
Einstellhallenplätze / Nombre de places de parking souterrain	23	23
Liegenschaftserstellungswert in CHF / Valeur d'achat des immeubles en CHF	45'757'542	45'726'738
Gebäudeversicherungssumme in CHF / Somme d'assurance bâtiment en CHF	76'931'800	76'909'800
Grundstück im Baurecht in m ² / Terrain total en m ²	37'900	37'900
Grundstücksfläche eigen in m ² / Terrain en propre en m ²	8'100	8'100
davon Baulandreserve in m ² / dont réserve de terrain à bâtir en m ²	5'000	5'000
Anteilscheinkapital in CHF / Capital action en CHF	90'000	88'800
Anzahl Genossenschafter*innen / Membres de la coopérative	300	296
Vorstandsmitglieder / Membres du comité	9	9
Mitarbeiter / Employé	0.9	0.9
Gründungsjahr / Année de fondation	1925	

ÜBERSICHTSKARTE / PLAN DE SITUATION



IMPRESSUM

HERAUSGEBER / EDITEUR

biwog, Bieler Wohnbaugenossenschaft /
biwog, Coopérative biennoise de construction
Waldrainstrasse 63 / **Crêt-du-Bois 63**
2503 Biel-Bienne
info@biwog.ch / www.biwog.ch

KONZEPT, LAYOUT / CONCEPTION, MISE EN PAGE

kong. funktion gestaltung, Biel-Bienne

FOTOS / PHOTOS

Christoph Grupp

DRUCK / IMPRESSION

Hulliger Druck + Kopie, Biel-Bienne

AUFLAGE / TIRAGE

250 Stück / **exemplaires**

REDAKTION / RÉDACTION

Christoph Grupp
Hans Jost und Vorstand / **et comité**

ÜBERSETZUNG / TRADUCTION

Scribe GmbH, Biel

LEKTORAT / RELECTURE

Irène Kost, Jocelyne Rickli

