

biwog



BIELER WOHNBAU-
GENOSSENSCHAFT
COOPÉRATIVE BIENNOISE
DE CONSTRUCTION

JAHRES-
BERICHT /
RAPPORT
ANNUEL
2023

INHALTSVERZEICHNIS / SOMMAIRE

JAHRESBERICHT 2023 DER BIWOG / <i>RAPPORT ANNUEL 2023 DE LA BIWOG</i>	1
FINANZBERICHT DER BIWOG / <i>RAPPORT FINANCIER DE LA BIWOG</i>	5
BILANZ 2023 / BILAN 2023	8
ERFOLGSRECHNUNG 2023 / <i>COMPTE DE RÉSULTAT 2023</i>	9
ANHANG ZU BILANZ UND ERFOLGS- RECHNUNG / ANNEXE AU BILAN ET AUX COMPTES DE RÉSULTAT	10
VERWENDUNG DES ÜBERSCHUSSES / <i>AFFECTATION DE L'EXCÉDENT</i>	18
REVISIONSBERICHT / RAPPORT DU RÉVISEUR DES COMPTES	19
BIWOG IN ZAHLEN / EN QUELQUES CHIFFRES	20

JAHRESBERICHT 2023 DER BIWOG / RAPPORT ANNUEL 2023 DE LA BIWOG

Das Jahr 2023 war für die biwog von einer grossen Dynamik geprägt – gewollter und ungewollter Dynamik. Gewollt war zum Beispiel das Voranbringen des Projekts am Finkenweg 7: im Dezember haben wir einen weiteren Meilenstein erreicht – der Baurechtsvertrag mit der Stadt ist beim Notar unterzeichnet worden. Ein grosses Dankeschön an Alle, die dazu wertvolle Vorarbeit geleistet haben! Zudem hat das Projekt Finkenweg zu einem Zuwachs an Genossenschaftsmitgliedern geführt. Liebe Mitglieder des Vereins Wohnfink, die ihr neu Mitglied der biwog geworden seid, seid herzlich willkommen!

Die kostenwirksame Dynamik bei verschiedenen Preisen erfolgte hingegen ohne unser Zutun. Preissteigerungen zeigten sich 2023 bei den Heizkosten, angepassten Baurechtszinsen, dem Referenzzinssatz und dem Baukostenindex. Die deutlich höheren Heiz- und Nebenkostenabrechnungen aufgrund der hohen Gaspreise haben sicher Alle noch in Erinnerung. Umso besser, dass wir bei den Mietzinsen auf Anpassungen aufgrund der gestiegenen Kosten verzichten konnten.

EINE SANIERUNG ABGESCHLOSSEN, DIE NÄCHSTE IN VORBEREITUNG

Nach und nach sind zufriedene Bewohnerinnen und Bewohnern die sanierten Wohnungen der Siedlung Falbringen eingezogen. Die neuen Küchen, Bäder und Böden stossen auf grosse Zustimmung. Die Arbeiten der im August 2022 begonnene Sanierung wurde schliesslich im Oktober 2023 erfolgreich abgeschlossen. Den vom Umbau betroffenen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern konnte die biwog dabei jeweils eine vorübergehende Ersatzwohnung oder eine gute Alternative anbieten. Anfangs Dezember haben dann die letzten Personen ihre sanierten Wohnungen wieder bezogen. Das vom Architekten erstellte und von der Arbeitsgruppe Bau begleitete Bauprogramm ging terminlich und bezüglich Kosten vollumfänglich auf. Diese drei Liegenschaften sind nun bereit für einen nächsten 30 bis 40-jährigen Zyklus.

Die Vorarbeiten für die nächste grosse Sanierung sind 2023 soweit gediehen, dass die nötigen Planungsgrundlagen für die energietechnische Verbesserung der Siedlung Champagne nun vorliegen: Alle Häuser in der Champagne sollen dazu in den nächsten Jahren etappenweise ein neues Heizungssystem und eine einheitliche Wärmedämmung erhalten. Da dieses Projekt Unannehmlichkeiten für die Bewohnerinnen und Bewohner mit sich bringen wird und auch eine gewichtige finanzielle Dimension aufweist, wird es sorgfältig weiter im Detail geplant.

Neben diesen so genannten grosszyklischen Sanierungen wurden 2023 in verschiedenen Siedlungen nach Bedarf kleinere Unterhalts- und Sanierungsmassnahmen wie Instandstellung von Gartermauern oder ein Heizungsersatz geplant bzw. realisiert.

En 2023, biwog a été très dynamique, à la fois volontairement et involontairement. Par exemple, l'avancement du projet chemin des Pinsons 7 était totalement voulu. En décembre, nous avons franchi une nouvelle étape décisive: le contrat de droit de superficie avec la ville a été signé chez le notaire. Un grand merci à toutes celles et ceux qui ont effectué un travail préparatoire précieux à cet égard! De plus, le projet chemin des Pinsons a permis d'augmenter le nombre de membres dans la coopérative. Chères et chers membres de l'association «Wohnfink», vous qui êtes devenus membres de biwog, soyez les bienvenu-e-s!

En revanche, nous avons été pris de court par les différences de prix qui ont impacté les frais. En 2023, on a dû faire face à des hausses de prix pour les frais de chauffage, pour les intérêts du droit de superficie (qui ont été adaptés), pour le taux d'intérêt de référence et pour l'indice des coûts de construction. Tout le monde se souvient certainement des factures de chauffage et de charges nettement plus élevées en raison des prix élevés du gaz. Heureusement, nous n'avons pas eu besoin d'ajuster les loyers en raison de la hausse des coûts.

UNE RÉNOVATION TERMINÉE, LA SUIVANTE EN PRÉPARATION

Satisfaits de la rénovation des appartements du lotissement Falbringen, les habitants ont peu à peu retrouvé leurs quartiers. Les nouvelles cuisines, salles de bains et sols font l'unanimité. Les travaux de rénovation, commencés en août 2022, se sont finalement achevés dans de bonnes conditions en octobre 2023. biwog a pu proposer aux membres de la coopérative concernés par les travaux un logement de remplacement temporaire ou une alternative satisfaisante. Début décembre, les derniers foyers rénovés ont été réintégrés. Le programme de construction établi par l'architecte et suivi par le groupe de travail «Construction» a été entièrement respecté en termes de délais et de coûts. Ces trois immeubles sont désormais opérationnels pour les 30 à 40 prochaines années.

Les travaux préparatoires pour la prochaine grande rénovation en 2023 sont suffisamment avancés pour que les bases de planification nécessaires à l'amélioration énergétique du lotissement Champagne soient désormais disponibles: toutes les maisons de Champagne doivent être progressivement équipées d'un nouveau système de chauffage et d'une isolation thermique uniforme au cours des prochaines années. Ce projet, qui entraînera des désagréments pour les habitants et qui présente un aspect financier important, fait l'objet d'une planification détaillée et minutieuse.

Outre ces rénovations cycliques et de grande envergure, des mesures d'entretien et de rénovation plus modestes, telles que la remise en état des murs de jardin ou le remplacement du chauffage, ont été planifiées ou réalisées en 2023 dans différents lotissements en fonction des besoins.

VERÄNDERUNGEN IN VORSTAND UND GESCHÄFTSSTELLE

An der Generalversammlung im Juni 2023 führten 2 länger angekündigte sowie 2 kurzfristige Rücktritte aus Gesundheits- bzw. beruflichen Gründen zu einem neuen und kleineren Vorstand. Die neuen Mitglieder Salome Strobel und Thomas Zahnd haben dabei die etablierte Kultur der guten Zusammenarbeit weiter gestärkt. So nahm der Vorstand guten Mutes die Herausforderung an, die anstehenden Aufgaben mit noch fünf Personen zu organisieren und mit Blick auf die GV 2024 neue Vorstandsmitglieder ausfindig zu machen.

Weiter freuen wir uns sehr, dass wir mit Yvonne Zigerli eine kompetente Mitstreiterin für den ausgezeichneten Service unserer Geschäftsstelle gefunden haben. Die Vergrösserung der Geschäftsstelle war ein strategischer Entscheid des Vorstands, der bereits 2022 gefällt wurde. Dabei sollte die Übernahme von Verwaltungstätigkeiten für andere Genossenschaften dazu beitragen, eine zweite Person in der Geschäftsstelle anstellen und so bei Bedarf auch grössere interne Projekte angehen zu können. Die Geschäftsstelle der biwog unterstützt deshalb seit August 2023 die Siedlungsgenossenschaft «Im Möösli» und die Baugenossenschaft Falbringen mit verschiedenen Dienstleistungen. Die Einarbeitungsphase hat unserem Geschäftsleiter Hans Jost in der zweiten Jahreshälfte ein überdurchschnittliches Engagement abverlangt. Für diesen Sondereinsatz gebührt ihm ein grosser Dank.

FESTLICHE ANLÄSSE ALS UNVERZICHTBARE TREFFPUNKTE

Auch 2023 haben engagierte Genossenschaffterinnen und Genossenschafftern Anlässe organisiert, um sich in festlichem Rahmen begegnen und austauschen zu können: so zum Beispiel am Wasenstrassenfest, beim Openair-Kino in der Sonnhalde/Falbringen, mit dem Samichlaus im Rahmen des Adventsfensters für das Lindenquartier und weiteren mehr. Einige dieser festlichen Zusammenkünfte von und für die Siedlungs- und Quartierbewohnerinnen und Bewohner haben sich über die Jahre richtig etabliert. Sie tragen zur Lebensqualität in den Siedlungen der biwog bei. Ermöglicht werden diese Anlässe durch das Engagement von motivierten Genossenschaffterinnen und Genossenschafftern – ein grosses Dankeschön auch an sie!

In den Teppich der etablierten Feste und Festli in den Siedlungen wurde 2023 dann noch ein besonderer Anlass eingewoben. Ein Anlass, an dem das Kennenlernen der verschiedenen Siedlungen und der Austausch unter Genossenschaffterinnen und Genossenschaffter der einzelnen Siedlungen im Fokus gestanden hat. Mann, Frau, Kind bewegten sich im wörtlichen Sinn aufeinander zu und trafen sich vor Ort: Siedlungsralley wurde dieses Format getauft. Nach einem Treffen in der Muttmatte um 9 Uhr früh, zogen am halb zehn die ersten Motivierten mit ihren Fahrrädern in Brugg los in Richtung Emille-Ganguillet-Weg. Nach einem sympathischen Austausch und einer kurzen Stärkung im Gemeinschaftsgarten ging es weiter Richtung Linde, dann an den Finkenweg 7 und die Waldrainstrasse. Lebhaftige Gespräche, einzelne Hausbesuche und eine Suppe zum z'Mittag sorgten für eine gelungene Ambiance. Danach ging es weiter an die Wasenstrasse, in die Champagne und zum Abschluss in die Siedlungen Sonnhalde und Falbringen. Dort trafen die ersten Velofahrerinnen und Velofahrer gegen 16 Uhr ein – ganz entspannt ohne Schlusspurt à la «Tour

CHANGEMENTS AU SEIN DU COMITÉ ET DU BUREAU

Lors de l'assemblée générale de juin 2023, le nouveau comité s'est restreint suite à deux démissions annoncées depuis longtemps ainsi que deux démissions de dernière minute pour des raisons de santé ou professionnelles. Les nouveaux membres Salomé Strobel et Thomas Zahnd ont permis de conforter la culture de bonne collaboration déjà bien établie. Le comité a donc relevé le défi d'organiser les tâches à venir avec encore cinq personnes et de trouver de nouveaux membres en vue de l'AG de 2024.

Nous sommes également très heureux d'avoir trouvé en Yvonne Zigerli une collaboratrice compétente pour assurer l'excellent service de notre bureau. L'agrandissement du bureau était une décision stratégique du comité, prise déjà en 2022, l'objectif étant de prendre en charge des activités administratives pour d'autres coopératives afin d'engager une deuxième personne au sein du bureau et de pouvoir ainsi s'attaquer à des projets internes de plus grande envergure, le cas échéant. Depuis août 2023, le bureau de biwog soutient donc la coopérative d'habitation «Im Möösli» et la coopérative de construction Falbringen en leur fournissant différents services. Notre directeur, Hans Jost, a dû faire preuve d'un dévouement remarquable lors de la phase d'adaptation au cours du second semestre. Nous lui adressons nos plus vifs remerciements pour cet engagement exceptionnel.

ÉVÉNEMENTS FESTIFS COMME RENDEZ-VOUS INCONTOURNABLES

En 2023, des membres de la coopérative engagé-e-s ont organisé des événements pour se rencontrer et échanger dans un cadre festif: par exemple lors de la fête de la rue du Wasen, lors du cinéma en plein air à la Sonnhalde / Falbringen, lors de la visite du Père Noël pour ouvrir la première fenêtre de l'Avent dans le quartier des Tilleuls, et bien d'autres événements. Certains de ces rassemblements festifs organisés par et pour les locataires des lotissements et des quartiers ont véritablement pris racine au fil des ans. Ils contribuent à la qualité de vie dans les lotissements de biwog. C'est grâce à l'engagement des membres motivés que ces événements ont lieu, et donc un grand merci à eux aussi!

En 2023, un événement particulier est venu s'ajouter au calendrier des fêtes et rencontres établies dans les lotissements. Il s'agissait de découvrir les différents lotissements et d'encourager les échanges entre les membres de la coopérative. Un événement pensé pour les hommes, pour les femmes et pour les enfants, en trouvant le dénominateur commun: cet événement a été baptisé le «Siedlungsralley». Après un rendez-vous à la Muttmatte à 9 heures du matin, les premiers motivés sont partis à vélo de Brugg à 9h30 direction chemin Émile-Ganguillet. Après un échange chaleureux et une petite collation au jardin communautaire, ils ont pris la direction du quartier des Tilleuls, puis du chemin des Pinsons 7 et du Crêt-du-Bois. Des discussions animées, quelques visites à domicile et une soupe à midi ont contribué à la bonne ambiance de la journée. Les participants et participantes se sont ensuite rendus à la rue du Wasen, dans le lotissement Champagne et, pour finir, dans les lotisse-

de Suisse». Nach dem körperlichen Einsatz beim Velofahren stand nun noch etwas Denkarbeit an: auf einer Schnitzeljagd durch die «SoFa Siedlung» waren Fragen zu beantworten und Rätsel zu lösen. Mit einem Apéro fand die Siedlungsrallye dann ein würdiges Ende. Die Resonanz aus dem Kreis der ca. 35 Personen, die teilgenommen haben, war durchwegs positiv, so dass es in ein paar Jahren wohl wieder einmal einen solchen Anlass geben wird.

ENGAGEMENT UND INFORMATION ZÄHLT

Erwähnenswert ist beispielsweise die Aktion der Bewohnerinnen und Bewohner der höchstgelegenen Siedlungen der biwog: sie haben den gemeinsame Aussenplatz Sonnhalde/Falbringen erneuert und aufgefrischt. Während rund zwei Wochen in den Sommerferien wurde hierzu Erde abgetragen und gewalzt, es wurden Wurzeln ausgerissen, Mergel und Kies aufgeschüttet, Recycling-Mauern gebaut, Tische und Bänke gezimmert, Pflastersteine zu einem Mosaik verlegt, ein Sandkasten wurde eingerichtet und Vieles mehr. Es ist eindrücklich, was da Schönes und Nützliches entstehen kann, wenn sich viele Menschen für ein gemeinsames Projekt einsetzen.

Gedanken um Energiefragen rund um das Wohnen haben einige von uns bewegt – dies hat sich unter anderem am biwog Forum im Vorjahr gezeigt. Das hat den Vorstand bewogen, zu diesem Thema einen Informationsanlass zu organisieren. Vorgängig hat eine externe Fachperson eine Energieanalyse über alle Siedlungen durchgeführt und basierend darauf hat der Vorstand seine Energiestrategie formuliert. Am Informationsanlass im September wurden die entsprechenden Erkenntnisse vorgestellt und diskutiert.

Im November stellte dann der Verein Wohnfink sich und seine Überlegungen zum Wohnprojekt am Finkenweg im Lindenquartier vor. Diese Anlässe werden jeweils mit einem Apéro abgerundet, so dass sich die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter besser kennenlernen können. Mit diesem lebendigen Ausdruck eines guten sozialen Zusammenhalts werden wir die Projekte, die in den nächsten Jahren anstehen, mit positivem Elan angehen können.

ments Sonnhalde et Falbringen. Les premiers cyclistes sont arrivés vers 16 heures, en toute détente, sans sprint final à la «Tour de Suisse». Après l'effort physique du vélo, il a fallu faire travailler les méninges: répondre à des questions et résoudre des énigmes lors d'un jeu de piste au cœur du «lotissement SoFa». Le rallye s'est terminé par un apéritif. Les retours des quelque 35 personnes présentes ont été très positifs, de sorte que cet événement connaîtra probablement une seconde édition dans quelques années.

L'ENGAGEMENT ET L'INFORMATION COMPTENT

Mentionnons par exemple l'action des locataires dans les lotissements les plus en hauteur de biwog: ils ont rénové et rafraîchi la place commune de Sonnhalde / Falbringen. Pendant deux semaines environ, pendant les vacances d'été, ils ont enlevé et roulé la terre, arraché des racines, recouvert l'espace avec de la marne et du gravier, construit des murs de recyclage, fabriqué des tables et des bancs, posé des pavés en mosaïque, aménagé un bac à sable et bien d'autres aménagements encore. Quel plaisir de voir ce qui peut être fait de beau et d'utile lorsque de nombreuses personnes s'engagent dans un projet commun.

Certains d'entre nous sont préoccupés par les questions énergétiques liées à l'habitat, comme l'a montré le forum biwog de l'année dernière. Cela a incité le comité à organiser une réunion d'information sur ce thème. Au préalable, un spécialiste externe a réalisé une analyse énergétique de tous les lotissements, et le comité a formulé sa stratégie énergétique en se basant sur cette analyse. Les résultats ont été présentés et discutés lors de la réunion d'information de septembre.

En novembre, l'association Wohnfink a présenté son projet de logement au chemin des Pinsons dans le quartier des Tilleuls. Ces événements sont toujours suivis d'un apéritif, permettant ainsi aux membres de la coopérative présents de mieux faire connaissance. Cette expression vivante d'une bonne cohésion sociale nous permettra d'aborder avec un élan positif les projets qui nous attendent dans les années à venir.



TK



biwog Ralley - Mit Muskelkraft von Siedlung zu Siedlung
biwog Ralley - À la force du mollet, de lotissement en lotissement

FINANZBERICHT / RAPPORT FINANCIER

KOMMENTAR ZUR JAHRESRECHNUNG

In der Jahresrechnung sind die Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung aufgeführt. Weitere Angaben können dem Anhang entnommen werden. Im Kommentar wird nur auf einige Punkte weiterführend eingegangen.

ERGEBNIS 2023

Die Jahresrechnung 2023 schliesst mit einem Gewinn von CHF 14'946.03 (Vorjahr CHF 44'010.97).

AKTIVEN

Die flüssigen Mittel sind um CHF 1'242'150.75 weniger als im Vorjahr. Die Liquidität mit CHF 1'539'000.67 bleibt nach wie vor hoch. Eine Liquidität vom fünffachen Monatssollmietertrag ist ausreichend. Die Forderungen fallen leicht höher aus als im Geschäftsjahr 2022. Die aufgelaufenen Nebenkosten sind mit CHF 306'319.49 deutlich tiefer als im Vorjahr. Die Gründe sind die Senkung des Gaspreises, welcher nach dem Beginn des Ukraine-Kriegs 2022 rasant angestiegen ist und die Umstellung der Rechnungsstellung durch den Energie Service Biel.

Der Anlagewert der Liegenschaften beträgt CHF 47'685'378.89. Das sind gut CHF 1.2 Mio mehr als im Vorjahr. Der Grund ist die Aktivierung der wertvermehrenden Investitionen in die Liegenschaften 41, 43 und 45 der Siedlung Falbringen. Neu werden die anfallenden Kosten Finkenweg 7 (Wohnfink) von Anfang an aktiviert und sind mit CHF 13'020.78 verbucht. Im Berichtsjahr konnten die Abschreibungen planmässig verbucht werden. Der Buchwert der Gebäude im Verhältnis zum Gebäudeversicherungswert liegt bei guten 56%. Dieser Wert zeigt, dass die Abschreibungsstrategie der biwog auf gutem Weg ist (Wert muss deutlich unter 100% liegen).

PASSIVEN

Das kurzfristige Fremdkapital ist leicht tiefer als im Vorjahr, insbesondere durch Kapitalrückzahlungen aus der Depositenkasse. Die Hypothekar- und Darlehensschulden per 31.12.2023 betragen inkl. der Depositenkasse CHF 32'714'184.00. Die biwog ist damit zu gut 70% fremdfinanziert.

Das Eigenkapital ist gegenüber dem Vorjahr um gut CHF 960'000 auf CHF 15'582'303.11 gestiegen (inkl. Abschreibungsfonds). Das Anteilscheinkapital hat sich um CHF 26'636.00 erhöht und bemisst sich auf CHF 1'151'908.00.

Die Bilanzsumme (Aktiven/Passiven) bewegt sich auf Vorjahresniveau bei CHF 49'786'489.79.

COMMENTAIRE SUR LES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels reprennent les positions du bilan et du compte de résultat. Retrouvez de plus amples informations en annexe. Seuls quelques points sont abordés plus en détail dans ce commentaire.

RÉSULTAT 2023

Les comptes annuels 2023 se soldent par un bénéfice de 14'946.03 fr. (44'010.97 fr. l'année précédente).

ACTIFS

Les liquidités ont diminué de 1'242'150.75 fr. par rapport à celles de l'année précédente. Elles s'élèvent à 1'539'000.67 fr. et restent donc élevées. Des liquidités équivalant à cinq fois les revenus locatifs mensuels attendus sont amplement suffisantes. Les créances sont légèrement supérieures à celles de l'exercice 2022. Les charges accumulées ont nettement baissé par rapport à celles de l'exercice précédent et s'élèvent pour 2023 à 306'319.49 fr. Cela s'explique par la baisse du prix du gaz, qui avait augmenté rapidement après le début de la guerre en Ukraine en 2022, et par le changement de mode de facturation de la part de Energie Service Biel/Bienne.

La valeur d'investissement des immeubles s'élève à 47'685'378.89 fr., ce qui est équivalent à un peu plus de 1,2 million de francs de plus que l'année précédente. Cela s'explique par l'activation des investissements à valeur ajoutée dans les immeubles 41, 43 et 45 du lotissement Falbringen. Les frais encourus au chemin des Pinsons 7 (Wohnfink) sont activés dès le début et sont désormais comptabilisés à hauteur de 13'020.78 fr. Les amortissements ont pu être comptabilisés comme prévu au cours de l'exercice. La valeur comptable des bâtiments par rapport à leur valeur d'assurance s'élève à un bon 56 %. Cette valeur montre que la stratégie d'amortissement de biwog est sur la bonne voie (la valeur doit être nettement inférieure à 100 %).

PASSIFS

Les capitaux de tiers à court terme sont légèrement inférieurs à ceux de l'année précédente, notamment en raison des remboursements de capital de la caisse de dépôts. Les dettes hypothécaires et les prêts au 31/12/2023, y compris la caisse des dépôts, s'élèvent à 32'714'184 fr. biwog est donc financée à un peu plus de 70 % par des capitaux d'emprunt.

Les fonds propres ont augmenté d'un peu plus de 960'000 fr. par rapport à l'année précédente pour atteindre 15'582'303.11 fr. (fonds d'amortissement inclus). Le capital-participations a augmenté de 26'636.00 fr. et s'élève à 1'151'908.00 fr.

Le total du bilan (actifs/passifs) se situe au niveau de l'année précédente, soit 49'786'489.79 fr.

ERFOLGSRECHNUNG

ERTRAG

Der Mietzinsertrag ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken, abzüglich Leerstand um CHF 1'244.00 auf CHF 2'922'819.80. Die Ertragsminderung durch Leerstände beträgt CHF 183'634.00 (= 6% der Sollmietzinseinnahmen). Der hohe Betrag ist vor allem durch technischen Leerstand bedingt (Sanierungen in der Siedlung Falbringen und Champagne) aber auch durch Leerstand in den Siedlungen Mutti-Matte, Brügg und Wasenstrasse. Trotz dem Leerstand liegt die Bruttorendite (Miettertrag in % der Anlagekosten) bei knapp 6%, was ein guter Wert bedeutet. Ein zusätzlicher Ertrag ergibt sich aus dem Verwaltungsmandat der Siedlungsgenossenschaft «im Möösli» von insgesamt CHF 32'975.00.

Die biwog hat im Geschäftsjahr einen Ertrag von insgesamt CHF 2'974'480.15 erwirtschaftet.

AUFWAND

Kapital- und Baurechtszinse

Die Zinskosten bewegen sich auf Vorjahresniveau, obschon die Baurechtszinse im Vergleich zum Vorjahr um 12% auf CHF 212'367.60 gestiegen sind. Umgekehrt ist der Zins für die Swap Hypothek deutlich gefallen, dies vor allem, weil der Saron-Zinssatz im Berichtsjahr deutlich gestiegen ist.

Personalkosten

Die Personalkosten sind in leicht höher als im Vorjahr. Der Grund liegt im zusätzlichen Verwaltungsmandat der Siedlungsgenossenschaft «im Möösli». Die Verwaltungskosten sind mit weniger als 6% am Gesamtaufwand der biwog tief.

Unterhalt

Im Berichtsjahr wurde insgesamt CHF 1'006'850.30 aufgewendet. Davon sind fast CHF 480'000.00 in die Sanierung von Wohnungen in der Siedlung Champagne und Falbringen geflossen, Kosten die buchhalterisch nicht aktiviert werden können. Der Unterhalt der Liegenschaften beansprucht gut 1% des Gebäudeversicherungswertes.

Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand ist deutlich höher als im Vorjahr. Mit der Vergrößerung der Geschäftsstelle schlugen einmalige Investitionen im Bereich Informatik und Büroeinrichtung zu Buche.

Die biwog verbucht im Geschäftsjahr einen Aufwand (inkl. Abschreibungen) von Total CHF 3'163'182.73. Mit der Auflösung und Verrechnung von ausserordentlichem Aufwand resultiert ein Gewinn von CHF 14'946.03.

COMPTE DE RÉSULTAT

RECETTES

Le total des revenus locatifs a légèrement diminué par rapport à l'année précédente, déduction faite des logements vacants (1'244 fr.), et se situe à 2'922'819.80 fr. La diminution des revenus due aux logements inoccupés s'élève à 183'634.00 fr. (= 6 % des revenus locatifs attendus). Cette forte diminution est principalement liée à l'inoccupation pour des raisons techniques (rénovations dans les lotissements Falbringen et Champagne) mais aussi aux logements vacants dans les lotissements Mutti-matte, Brügg et Wasenstrasse. Malgré l'inoccupation, le rendement brut (revenus locatifs en % des coûts d'investissement) est proche de 6 %, ce qui représente un bon chiffre. Le mandat de gestion de la coopérative d'habitation «im Möösli» apporte des recettes supplémentaires d'un montant total de 32'975.00 fr.

Au cours de l'exercice, biwog a réalisé des recettes de 2'974'480.15 fr.

CHARGES

Intérêts du capital et du droit de superficie

Les charges d'intérêts se situent au même niveau que l'année précédente, bien que les intérêts du droit de superficie aient augmenté de 12 % par rapport à l'année précédente pour atteindre 212'367.60 fr. À l'inverse, les intérêts hypothécaires swap ont nettement baissé, ceci principalement parce que le taux d'intérêt Saron a nettement augmenté au cours de l'exercice.

Frais de personnel

Les frais de personnel sont légèrement plus élevés que l'année précédente. Cela s'explique par le nouveau mandat de gestion de la coopérative d'habitation «im Möösli». Avec moins de 6 % des charges totales de biwog, les frais de gestion restent faibles.

Entretien

Au cours de l'exercice, un total de 1'006'850.30 fr. a été dépensé. Sur cette somme, 480'000.00 fr. ont été consacrés à la rénovation d'appartements dans les lotissements Champagne et Falbringen ; il s'agit de coûts qui ne peuvent pas être activés sur le plan comptable. L'entretien des immeubles occupe un peu plus de 1 % de la valeur d'assurance des bâtiments.

Charges administratives

Les charges administratives sont nettement plus élevées que l'année précédente. L'agrandissement du bureau a entraîné des investissements exceptionnels dans le domaine de l'informatique et de l'aménagement.

Au cours de l'exercice, biwog a comptabilisé des charges (amortissements inclus) pour un total de 3'163'182.73 fr. Avec la dissolution et l'imputation des charges extraordinaires, il en résulte un bénéfice de 14'946.03 fr.



SoFa (Sonnhalde-Falbringen) -
 Filmvergnügen an der frischen Luft
SoFa (Sonnhalde-Falbringen) -
Le plaisir du cinéma en plein air

Infoanlass Energie - Fachleute-Vorstandsmitglieder-Genos-
 senschafter:innen im gemeinsamen Austausch
**Séance d'information sur l'énergie - échanges entre spécia-
 listes, membres du comité et coopérateurs**

BILANZ 2023/ BILAN 2023

		31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
AKTIVEN / ACTIFS	Anhang / Annexe	35'681'192.23	36'712'080.80
Umlaufvermögen / Actif circulant		1'967'655.03	3'260'722.11
Flüssige Mittel / <i>Trésorerie</i>		1'539'000.67	2'781'151.42
Forderungen aus Verkauf und Leistungen / <i>Créances résultant de la vente de biens et de prestations de service</i>		44'918.67	21'149.09
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen / <i>Stock et prestations de service non facturés</i>		306'319.49	379'050.30
Aktive Rechnungsabgrenzungen / <i>Régularisations de l'actif</i>		77'416.20	79'371.30
Anlagevermögen / Actif immobilisé		33'713'537.20	33'451'358.69
Beteiligungen / <i>Participations</i>	2.1	7'601.00	7'601.00
Maschinen, Apparate und Mobiliar / <i>Machines, appareils et mobilier</i>		327.87	654.73
Land / <i>Terrain</i>	2.2	125'527.00	125'527.00
Liegenschaften / <i>Immeubles</i>	2.3	33'580'081.33	33'317'575.96
PASSIVEN / PASSIFS		35'681'192.23	36'712'080.80
Kurzfristiges Fremdkapital / Capitaux étrangers à court terme		1'380'576.65	1'671'487.25
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen / <i>Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de service</i>		144'855.25	223'557.35
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten (Depositen) / <i>Dettes à court terme portant intérêts (dépôts)</i>		590'474.60	708'823.65
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten (Akonti) / <i>Autres dettes à court terme (acomptes)</i>		579'586.50	570'955.25
Passive Rechnungsabgrenzungen / <i>Régularisations du passif</i>		65'660.30	168'151.00
Langfristiges Fremdkapital / Capitaux étrangers à long terme		32'808'664.00	33'590'224.00
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten / <i>Dettes à long terme portant intérêt</i>		32'123'710.00	32'694'490.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten / <i>Autres dettes à long terme</i>		122'018.00	122'018.00
Rückstellung Renovation Falbringen / <i>Provision rénovation Falbringen</i>	2.4	0.00	210'780.00
Rückstellung Renovation Champagne / <i>Provision rénovation Champagne</i>	2.5	466'936.00	466'936.00
Rückstellung Renovation Sonnhalde / <i>Provision rénovation Sonnhalde</i>	2.6	96'000.00	96'000.00
Eigenkapital / Capitaux propres		1'491'951.58	1'450'369.55
Anteilkapital (Anteilschein und Pflichtanteilschein) / <i>Capital social (part sociale et participation obligatoire)</i>	2.7	1'151'908.00	1'125'272.00
Gesetzliche Gewinnreserve / <i>Réserve légale issue du bénéfice</i>		26'760.00	23'760.00
Ergebnisvortrag / <i>Résultat reporté</i>		298'337.55	257'326.58
Jahresergebnis / Résultat de l'exercice		14'946.03	44'010.97

ERFOLGSRECHNUNG 2023 / COMPTES DE RÉSULTAT 2023

	Anhang / Annexe	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Bruttoerlös aus Mieteinnahmen und Leistungen / Produit brut des locations et des prestations de service	2.8	2'990'109.41	2'953'064.03
Darlehen- und Hypothekenzinsen / <i>Intérêts sur prêts et hypothèques</i>		531'451.30	584'023.31
Baurechtszinsen / <i>Intérêts sur droits de superficie</i>	2.9	212'367.60	189'485.05
Liegenschaftsunterhalt / <i>Charges d'entretien d'immeubles</i>		1'006'850.30	791'371.21
Diverse Liegenschaftskosten / <i>Coûts divers d'immeubles</i>		130'156.94	109'046.58
Bruttogewinn Liegenschaften / Bénéfice brut d'immeubles		1'109'283.27	1'279'137.88
Büro- und Verwaltungsaufwand / <i>Charges de bureau et d'administration</i>		229'794.86	185'283.72
Beratungs- + PR-Kosten / <i>Coûts de conseil + PR</i>		25'715.90	31'263.15
Vorstandsentschädigungen / <i>Dédommagements de la direction (comité)</i>		58'577.15	53'227.75
Versammlungskosten/Revision/Kommissionen / <i>Coûts de l'assemblée générale/révision/commissions</i>		26'132.81	25'155.42
Entwicklungskosten / <i>Frais de développement</i>		0.00	0.00
EBITDA (Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern) EBITDA (résultat d'exploitation avant amortissement, intérêts et impôts)		769'062.55	984'207.84
Abschreibungen auf Sachanlagen / <i>Amortissements sur les postes de l'actif immobilisé</i>	2.10	937'039.92	920'090.18
EBIT (Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern) EBIT (résultat avant intérêts et impôts)		-167'977.37	64'117.66
Finanzaufwände / <i>Charges financières</i>		-2'477.50	950.74
EBT (Betriebliches Ergebnis vor Steuern) EBT (résultat d'exploitation avant impôts)		-165'499.87	63'166.92
Ausserordentliche Aufwände und Erträge / <i>Charges et produits extraordinaires</i>	2.11	-185'541.85	9'719.90
Rückstellung Renovation Falbringen / <i>Provision rénovation Falbringen</i>	2.4	0.00	0.00
Rückstellung Renovation Champagne / <i>Provision rénovation Champagne</i>	2.5	0.00	0.00
Rückstellung Renovation Sonnhalde / <i>Provision rénovation Sonnhalde</i>	2.6	0.00	0.00
Gewinn vor Steuern / Résultat avant impôts		20'041.98	53'447.02
Direkte Steuern / <i>Impôts directs</i>		5'095.95	9'436.05
Jahresergebnis / Résultat de l'exercice		14'946.03	44'010.97

ANHANG ZU BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG / ANNEXE AU BILAN ET AUX COMPTES DE RÉSULTAT

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

1.1 ALLGEMEIN

Der Jahresabschluss wurde auf den historischen Kosten hergeleitet und basiert auf der Annahme der Unternehmensfortführung. Die Beträge werden in Schweizer Franken ausgewiesen.

Sachanlagen

Sämtliche Sachanlagen werden zur Vermietung (Zweck der Genossenschaft) genützt.

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Die Sachanlagen werden zu den nachfolgend aufgeführten Ansätzen abgeschrieben:

- Grundstücke, keine Abschreibung
- Gebäude 2%, linear
- Innenausbauten 2%, linear
- Sachanlagen im Bau, keine Abschreibung
- Apparate und Maschinen 50%, degressiv

Der Wert der aktivierten Mehrwerte wird basierend auf den angeführten Arbeiten von Architekten definiert.

Bei Gesamtsanierungen von Gebäuden werden 20% bis 25% der Investitionen zu Lasten des Kontos «Anteil Unterhalt auf Sanierungen» umgelegt (gemäss Bauabrechnung).

Die Immobilieninvestitionen basieren auf folgenden Prinzipien:

Das Pflichtanteilscheinkapital kann bis 20% des Gebäudewerts resp. im Minimum 3 Monatsmieten betragen.

GÉNÉRALITÉS

Le bouclement 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.

Immobilisations corporelles

Toutes les immobilisations corporelles sont utilisées à des fins de location (selon les buts de la coopérative).

Les immobilisations corporelles sont évaluées selon leur valeur d'acquisition ou leur coût de construction.

Les immobilisations corporelles sont amorties en appliquant les pourcentages suivants:

- *Terrains, aucune dépréciation*
- *Bâtiments 2%, linéaire*
- *Second œuvre 2%, linéaire*
- *Immob. corporelles en construction, aucune dépréciation*
- *Appareils et machines 50%, dégressif*

La valeur des plus-values à activer est définie par les architectes en fonction des travaux effectués.

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).

Les investissements immobiliers se basent sur les principes suivants:

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 BETEILIGUNGEN / PARTICIPATIONS	2023 CHF	2022 CHF
1 Anteilschein der Baugeno Biel / <i>1 part sociale de la Baugeno Bienne</i>	500.00	500.00
12 Anteilscheine der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft / <i>12 parts sociales de la Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft</i>	1'200.00	1'200.00
1 Anteilschein der EGW / <i>1 part sociale de la CCL</i>	5'000.00	5'000.00
1 Anteilschein der Raiffeisenbank Seeland / <i>1 part sociale de la Banque Raiffeisen du Seeland</i>	200.00	200.00
1 Aktie der Logis Suisse SA / <i>1 action de Logis Suisse SA</i>	1.00	1.00
1 Anteilschein der Genossenschaft Epicerie 79a, Biel / <i>1 part sociale de la coopérative Epicerie 79a, Bienne</i>	200.00	200.00
1 Anteilschein der Solar-Genossenschaft Region Biel / <i>1 part sociale de la coopérative solaire région de Bienne</i>	500.00	500.00
Total am 31.12. / Total au 31.12.	7'601.00	7'601.00

2.2 LAND / TERRAIN	2023 CHF	2022 CHF
Champagneallee 15-21 / Im Grund 18-24, Biel / <i>Allée de la Champagne 15-21 / Im Grund 18-24, Bienne</i>	17'575.00	17'575.00
Waldrainstrasse 54-63, Biel / <i>Crêt-du-Bois 54-63, Bienne</i>	47'952.00	47'952.00
Emile-Ganguillet-Weg 9-15, Biel / <i>Chemin Emile-Ganguillet 9-15, Bienne</i>	35'000.00	35'000.00
Landreserve in Brügg / <i>Réserve de terrain à Brügg</i>	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.

2.3 LIEGENSCHAFTEN / IMMEUBLES		2023 CHF	2022 CHF
Nettobuchwert / <i>Valeur comptable nette</i>	01.01.	33'317'575.96	33'591'121.73
Anschaffungswert / <i>Valeur d'acquisition</i>	01.01.	46'488'115.56	45'844'179.96
Zugang/Kauf / <i>Augmentation/achat</i>		1'197'263.33	643'935.60
Anschaffungswert / <i>Valeur d'acquisition</i>	31.12.	47'685'378.89	46'488'115.56
Kumulierte Abschreibungen / <i>Amortissements cumulés</i>	01.01.	13'170'539.60	12'253'058.23
Zugang / <i>Augmentation</i>		934'757.96	917'481.37
Kumulierte Abschreibungen / <i>Amortissements cumulés</i>	31.12.	14'105'297.56	13'170'539.60
Nettobuchwert / <i>Valeur comptable nette</i>	31.12.	33'580'081.33	33'317'575.96

2.4 RÜCKSTELLUNG RENOVATION FALBRINGEN / PROVISION RÉNOVATION FALBRINGEN		2023 CHF	2022 CHF
Rückstellung von 2% des Gebäudeversicherungswerts / <i>Provision de 2% de la valeur de l'assurance immobilière</i>		–	210'780.00
Total am / Total au	31.12.	–	210'780.00

2022: Projektbeginn, daher keine Rückstellung mehr getätigt
2023: Projektabschluss, Rückstellung aufgelöst

2022: début du projet, par conséquent aucune provision n'est effectuée.
2023: fin du projet, provision dissoute

2.5 RÜCKSTELLUNG RENOVATION CHAMPAGNE / PROVISION RÉNOVATION CHAMPAGNE		2023 CHF	2022 CHF
Rückstellung von 2% des Gebäudeversicherungswerts / <i>Provision de 2% de la valeur de l'assurance immobilière</i>		466'936.00	466'936.00
Total am / Total au	31.12.	466'936.00	466'936.00

2022: keine Rückstellung getätigt
2023: keine Rückstellung getätigt

2022: aucune provision effectuée
2023: aucune provision effectuée

2.6 RÜCKSTELLUNG RENOVATION SONNHALDE / PROVISION RÉNOVATION SONNHALDE		2023 CHF	2022 CHF
Rückstellung von ½ % des Gebäudeversicherungswerts / <i>Provision de ½ % de la valeur de l'assurance immobilière</i>		96'000.00	96'000.00
Total am / Total au	31.12.	96'000.00	96'000.00

2022: keine Rückstellung getätigt
2023: keine Rückstellung getätigt

2022: aucune provision effectuée
2023: aucune provision effectuée

2.7 ANTEILKAPITAL (ANTEILSCHEIN UND PFLICHTANTEILSCHEIN) /
CAPITAL SOCIAL (PART SOCIALE ET PARTICIPATION OBLIGATOIRE)

	Bestand / Etat 01.01.2023	Zuweisung / Attribution	Abgang / Verwendung / Diminution / Utilisation	Bestand / Etat 31.12.2023
Genossenschaftsanteile Mitglieder / <i>Parts sociales des associés</i>	84'600.00	-	900.00	83'700.00
Genossenschaftspflichtanteilscheine Mitglieder / <i>Participations obligatoires des associés</i>	1'035'272.00	20'336.00	-	1'055'608.00
Genossenschaftsanteile Mitglieder zukünftiger Mieter * / <i>Parts sociales des associés futurs locataires *</i>	-	7'200.00	-	7'200.00
Genossenschaftsanteile Mitglieder der Nichtmieter / <i>Parts sociales des associés non locataires</i>	5'400.00			5'400.00
Anteilkapital / Capital social	1'125'272.00	27'536.00	900.00	1'151'908.00

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

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.

* Projekt Wohnfink

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

*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 sociale de la coopérative ne porte pas d'intérêts.*

* *projet Wohnfink*

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

2.8 BRUTTOERLÖS AUS MIETEINNAHMEN UND LEISTUNGEN / PRODUIT BRUT DES LOCATIONS ET DES PRESTATIONS DE SERVICE	2023 CHF	2022 CHF
Mietzinse */ <i>Revenus des locations *</i>	3'106'453.80	3'080'599.80
Ertragsminderung durch Leerstände / <i>Diminution des revenus due à l'inoccupation des locaux</i>	-183'634.00	-156'536.00
Erträge aus Heiz- und Nebenkostenabrechnung / <i>Revenus de l'établissement des décomptes de charges</i>	17'235.35	14'252.05
Erträge aus Eintrittsgebühren / <i>Revenus des finances d'entrée</i>	700.00	1'150.00
Erträge aus Mandaten **/ <i>Revenus des mandats **</i>	34'652.88	1'107.85
Erträge aus Verkauf von Leistungen der PV-Produktion und Solaranlagen / <i>Revenus de la vente de la production des installations photovoltaïques et solaires</i>	14'701.38	12'490.33
Total am 31.12. / Total au 31.12.	2'990'109.41	2'953'064.03

2022: * Erhöhung der Mietzinse infolge der Vermietung der Wohnungen in Brügg und an der Wasenstrasse
2023: * Erhöhung der Leerstände infolge Sanierung Falbringen und
** Übernahme des Mandats der SG Im Möösl

2022: * *Augmentation des revenus des locations suite à la location des appartements à Brügg et à la Rue du Wasen*
2023: * *Augmentation des appartements vides suite à l'assainissement à la Falbringen et*
** *Reprise du mandat de la coopérative Im Möösl*

2.9 BAURECHTSZINSE / INTÉRÊTS SUR DROITS DE SUPERFICIE Verpflichtungen aus langfristigen Baurechtsverträgen (Jahreszins) / Engagements en droit de superficie à long terme (intérêts annuels)	Laufzeit bis / Durée jusqu'en	2023 CHF	2022 CHF
Liegenschaften / Immeubles		Jahreszins / Intérêts annuels	Jahreszins / Intérêts annuels
Sonnhalde 10-16 / <i>Sonnhalde 10-16</i>	30.04.26	19'049.45	17'822.80
Sonnhalde 15-17 / <i>Sonnhalde 15-17</i>	30.04.26	2'780.55	2'490.15
Sonnhalde 1-3 / <i>Sonnhalde 1-3</i>	30.04.26	3'026.65	2'710.70
Sonnhalde 2-8 / <i>Sonnhalde 2-8</i>	30.04.26	19'901.70	17'059.30
Im Grund 10-16a / Champagneallee 7-13 / <i>Im Grund 10-16a / Allée de la Champagne 7-13</i>	30.04.29	9'892.75	8'859.35
Schwalbenstrasse 10-16 / Im Grund 9-15 / <i>Rue des Hirondelles 10-16 / Im Grund 9-15</i>	30.04.29	12'495.55	11'190.05
Schwalbenstrasse 18-24 / Im Grund 17-23 / <i>Rue des Hirondelles 18-24 / Im Grund 17-23</i>	30.04.29	11'760.55	10'532.35
Meisenweg 11/11a / Dählenweg 23-39 / <i>Chemin des Mésanges 11/11a / Chemin des Pins 23-39</i>	30.09.30	14'765.30	13'222.70
Dählenweg 18-36 / <i>Chemin des Pins 18-36</i>	30.09.30	18'716.10	16'760.90
Dählenweg 38 / <i>Chemin des Pins 38</i>	30.09.30	2'470.85	2'212.55
Waldegweg 6-16 / <i>Coin-du-Bois 6-16</i>	30.09.30	7'227.80	6'472.45
Dählenweg 41-45 / <i>Chemin des Pins 41-45</i>	30.09.30	7'065.30	6'327.45
Falbringen 41-43 / <i>Falbringen 41-43</i>	30.04.44	8'509.75	7'620.60
Falbringen 45 / <i>Falbringen 45</i>	30.04.44	4'309.20	3'859.00
Hauptstrasse 6-10, Brügg / <i>Hauptstrasse 6-10, Brügg</i>	31.12.72	20'182.50	18'630.00
Wasenstrasse 34-40 / <i>Rue du Wasen 34-40</i>	31.12.73	50'213.60	43'714.70
Total am 31.12. / Total au 31.12.		212'367.60	189'485.05

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.

2.10 ABSCHREIBUNGEN AUF SACHANLAGEN / AMORTISSEMENTS SUR LES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	2023 CHF	2022 CHF
Sonnhalde / <i>Sonnhalde</i>	128'887.17	128'887.17
Champagne / <i>Champagne</i>	70'839.93	70'839.93
Linde (Dählenweg 41/43/45/38) * / <i>Tilleul (Chemin des Pins 41/43/45/38) *</i>	55'588.21	55'588.21
Linde (Siedlung Lanz) * / <i>Tilleul (lotissement Lanz) *</i>	111'176.42	111'176.42
Waldrain / <i>Crêt-du-Bois</i>	71'138.07	71'138.07
Falbringen ** / <i>Falbringen **</i>	44'250.43	26'973.84
Ganguillet / <i>Ganguillet</i>	17'053.33	17'053.33
Brügg / <i>Brügg</i>	165'626.88	270'197.52
Wasen / <i>Wasen</i>	270'197.52	165'626.88
Maschinen, Apparate und Mobiliar / <i>Machines, appareils et mobilier</i>	326.86	653.71
Planungskosten / <i>Frais de planification</i>	0.00	0.00
Total am 31.12. / Total au 31.12.	935'084.82	918'135.08

* ab 2022: Aufteilung der Werte

** 2% auf Anlagewert per 31.12.2022,
1% auf Anlagewert per 31.12.2023

* à partir de 2023: répartition des valeurs

** 2% sur la valeur des immeubles au 31.12.2022;
1% sur la valeur des immeubles au 31.12.2023

2.11 AUSSERORDENTLICHE AUFWÄNDE UND ERTRÄGE / CHARGES ET PRODUITS EXTRAORDINAIRES	2023 CHF	2022 CHF
Ausserordentliche Erträge * / <i>Recettes extraordinaires *</i>	210'800.00	0.00
Ausserordentliche Aufwände ** / <i>Dépenses extraordinaires **</i>	-25'258.15	-9'719.90
Total am 31.12. / Total au 31.12.	185'541.85	-9'719.90

** 2022: Liegenschaftssteuern 2020 und 2021 sowie Sollzinse

* 2023: Auflösung der Rückstellung Falbringen

** 2023: Verschreibungskosten der Schuldbriefe,
Liegenschaftssteuern 2020 bis 2022 sowie ein Jubiläumsgeschenk

** 2022: impôts sur les immeubles de 2020 et 2021 et intérêts débiteurs

* 2023: dissolution de la provision Falbringen

** 2023: Frais de prescription, impôts sur les immeubles de 2020 à 2022 ainsi qu'un cadeau

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 15.06.2023: 5 Mitglieder

Depuis le 15.06.2023 : 5 membres

3.3 **ANZAHL VOLLZEITSTELLEN / NOMBRE DE POSTES À PLEIN-TEMPS**

Die Anzahl Vollzeitstellen lag im Jahresdurchschnitt des Geschäftsjahrs 2023 bei 1,50 Stellen

Le nombre moyen de postes à plein-temps au cours de l'exercice 2023 était de 1,50

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'ENTRE- PRISE ET CELUI DES ACTIFS GREVÉS D'UNE RÉSERVE DE PROPRIÉTÉ	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Immobilie Sachanlagen zum Anschaffungswert / <i>Immobilisations corporelles à la valeur d'acquisition</i>	47'685'378.89	46'488'115.56
Bestehende Schuldbriefe / <i>Cédules hypothécaires existantes</i>	38'445'553.00	38'445'553.00
Hypotheken / <i>Hypothèques</i>	22'160'000.00	22'620'000.00
Darlehen Fonds de Roulements und Stiftung Solidaritätsfonds / <i>Prêts Fonds de Roulements et Fondation de Solidarité</i>	1'263'710.00	1'374'490.00
Beteiligungen an egw-Anleihen / <i>Participations aux emprunts ccl</i>	8'700'000.00	8'700'000.00
Brandversicherungswerte der Sachanlagen / <i>Valeurs d'assurance incendie des immobilisations corporelles</i>	84'868'900.00	84'662'600.00



Erneuerung Aussenplatz SoFa -
Gemeinsam geht es besser und macht
mehr Spass
*Rénovation du terrain extérieur de la
SoFa - Ensemble, c'est mieux et plus
amusant*

VERWENDUNG DES ÜBERSCHUSSES / AFFECTATION DE L'EXCÉDANT

	2023 CHF	2022 CHF
Gewinnvortrag / <i>Bénéfice reporté</i>	301'337.55	257'326.58
Jahresergebnis / <i>Résultat de l'exercice</i>	14'946.03	44'010.97
Zur Verfügung der Generalversammlung / <i>À disposition de l'assemblée générale</i>	316'283.58	301'337.55

	2023 CHF	2022 CHF
Anwendung zur Verwendung / <i>Proposition d'utilisation</i>	–	–
Zuweisung an die gesetzliche Reserve / <i>Attribution aux réserves légales</i>	3'000.00	3'000.00
Vortrag auf Ergebnismvortrag / <i>Report au compte de résultat reporté</i>	313'283.58	298'337.55

DER BIWOG-VORSTAND 2023 / LE COMITÉ DE BIWOG POUR 2023

Co-Präsidium / *coprésidence*

Leonhard Zwiauer
Thomas Klotz
Claude Marbach

Weitere gewählte Mitglieder / *autres membres élus*

Salome Strobel
Thomas Zahnd

GESCHÄFTSLEITUNG BIWOG 2023 / GÉRANCE BIWOG 2023

Hans Jost

REVISIONSBERICHT / RAPPORT DU RÉVISEUR DES COMPTES

biwog Bieler Wohnbaugenossenschaft, 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 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

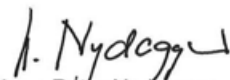
Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.


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 dem Schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Biel, 29. April 2024

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'Assemblée 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 2023.

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 suisse et aux statuts.

Bienne, 29 avril 2024

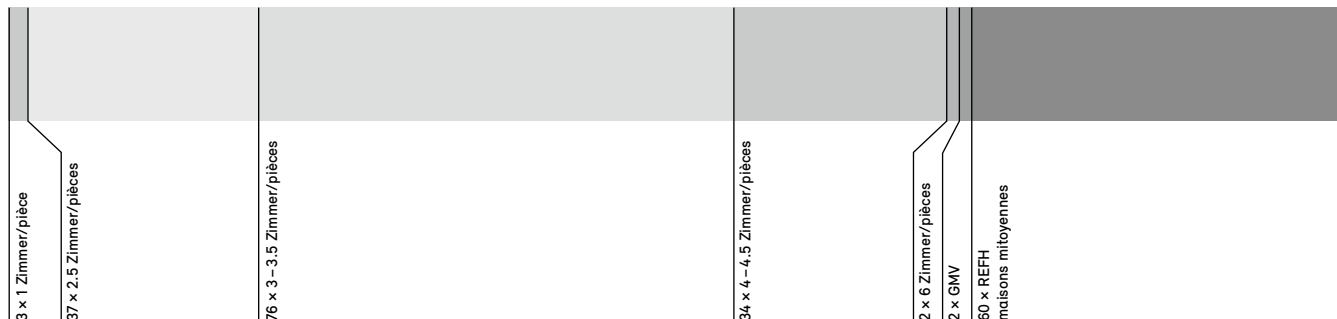
Verex Treuhand AG


Hans-Peter Nydegger
Expert-Réviseur agréé
Gestionnaire mandaté

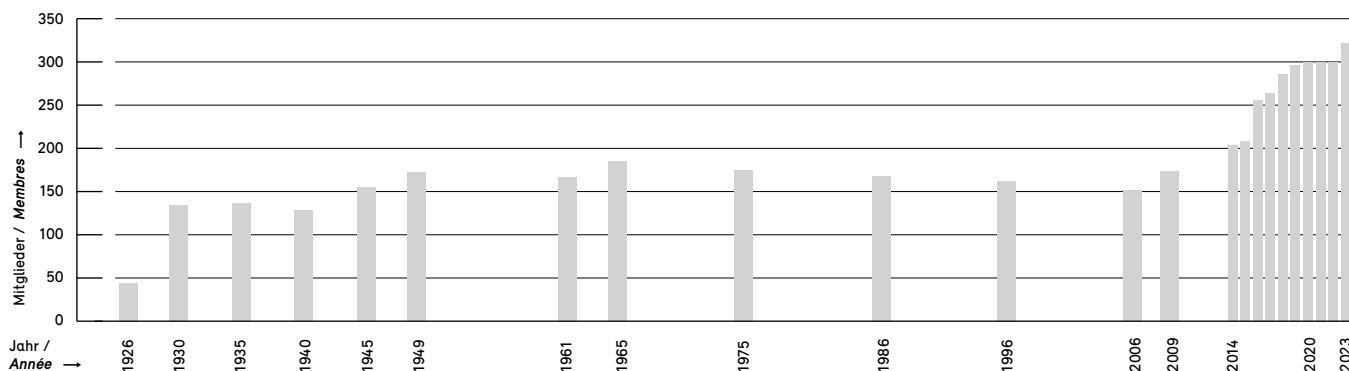

Philipp Luggen
Expert-Réviseur agréé

BIWOG IN ZAHLEN / EN QUELQUES CHIFFRES

WOHNUNGSMIX DER GENOSSENSCHAFT / TYPES DE LOGEMENT DE LA COOPÉRATIVE

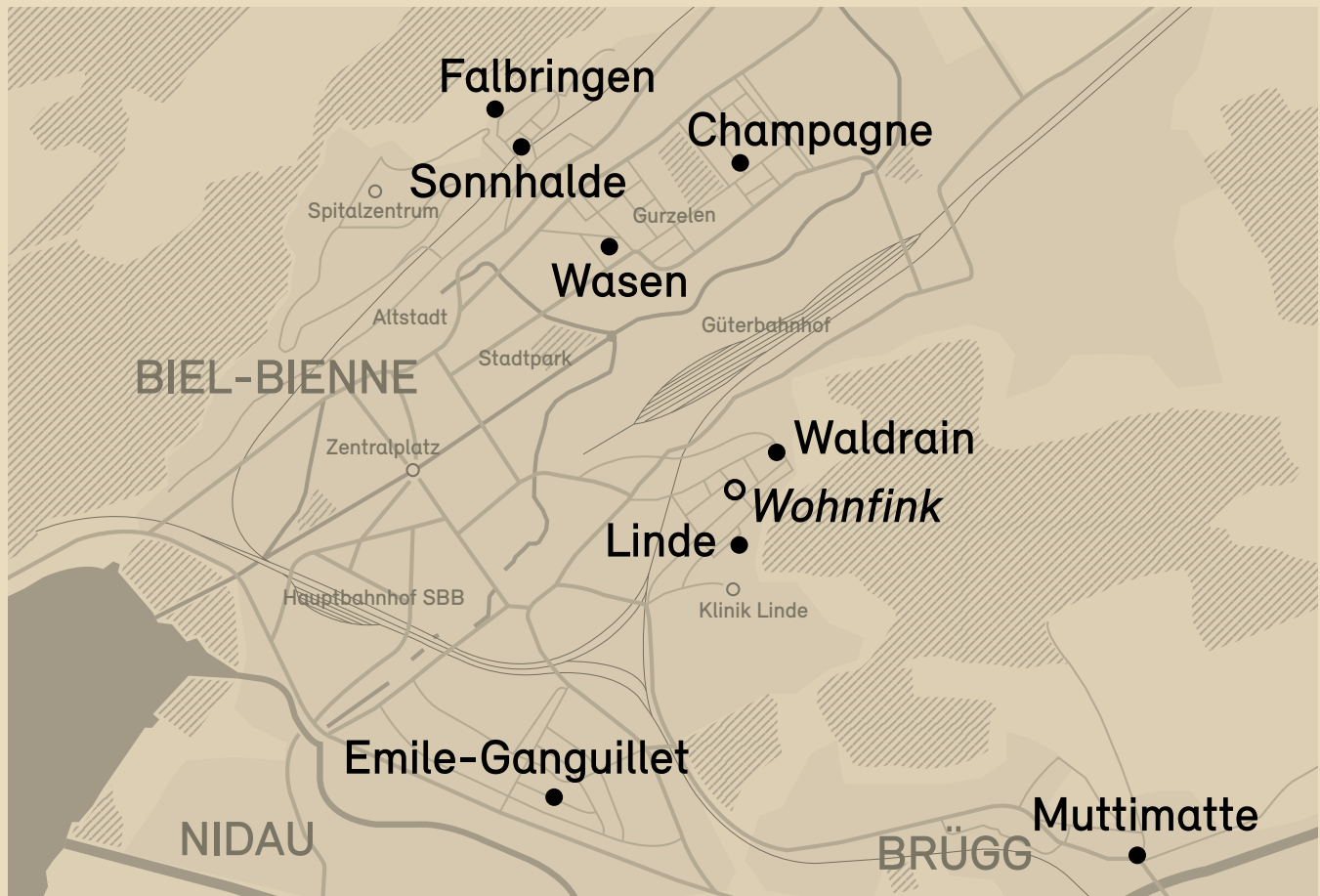


GENOSSENSCHAFTER / MEMBRES DE LA COOPERATIVE



	2023	2022
Anzahl Siedlungen / Nombre de lotissements	8	8
Neue in Planung / Nouveaux en planification	1	0
Anzahl bestehende Wohnungen / Nombre d'appartements existants	212	210
Neue in Planung / Nouveaux en planification	0	2
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	47'685'379	45'844'179
Gebäudeversicherungssumme in CHF / Somme d'assurance bâtiment en CHF	84'868'900	84'862'600
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	96'300	90'000
Anzahl Genossenschafter*innen / Membres de la coopérative	321	300
Vorstandsmitglieder / Membres du comité	5	7
Mitarbeiter / Employé	1.5	1.1
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

REDAKTION / RÉDACTION

Claude Marbach

TEXTE / TEXTES

Hans Jost, Leonhard Zwiauer Linder, Thomas Zahnd
und Vorstand / et comité

ÜBERSETZUNG / TRADUCTION

Scribe GmbH, Biel

LEKTORAT / RELECTURE

Vorstand und Geschäftsstelle

KONZEPT, LAYOUT / CONCEPTION, MISE EN PAGE

kong. funktion gestaltung, Biel-Bienne

FOTOS / PHOTOS

Hildegard Estermann
Oliver Gardi
Mathias Stalder
Tom Klotz

DRUCK / IMPRESSION

Hulliger Druck + Kopie, Biel-Bienne

AUFLAGE / TIRAGE

270 Stück / **exemplaires**

