

EWO

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
SOCIETE COOPERATIVE DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS
BIEL/BIENNE

c/o BAL Immo, Plänkestrasse 20, 2500 Biel/Bienne praesident@hotmail.com

78. Geschäftsbericht 2022

78^{ème} rapport annuel 2022

Inhaltsverzeichnis / table des matières

| | |
|--|-----------|
| Inhaltsverzeichnis / table des matières | 2 |
| Verwaltung / administration | 3 |
| Hausverwaltung / Vermietung | 4 |
| Gérance des immeubles / location | 4 |
| Einladung GV / Invitation AG | 5 |
| Jahresbericht des Präsidenten | 6 |
| Protokolle | 8 |
| Protokoll der ordentlichen 77. Generalversammlung 2022 vom 13.06.2022 | 8 |
| Protokoll der ausserordentlichen Versammlung 2022 vom 07.11.2022 | 11 |
| Rapport annuel du Président | 12 |
| Procès-verbal de la 77 ^{ème} assemblée générale ordinaire du 13.06.2022 | 14 |
| Procès-verbal de l'AG extraordinaire du 07.11.2022 | 17 |
| Jahresrechnung 2022 | 18 |
| Angewandte Grundsätze / <i>Principes appliqués</i> | 18 |
| Rechnungsführung / <i>Comptabilité</i> | 18 |
| Grundlagen für Rechnung / <i>Bases de calcul</i> | 18 |
| Die wichtigsten Geschäftsfälle / <i>Dossiers essentiels</i> | 18 |
| Bilanz per 31. Dezember 2022 vor Gewinnverteilung / | 19 |
| <i>Bilan au 31 décembre 2022 avant répartition du bénéfice</i> | 19 |
| Aktiven / <i>Actifs</i> | 19 |
| Passiven / <i>Passifs</i> | 21 |
| Erfolgsrechnung 2022 / <i>Compte de résultats 2022</i> | 23 |
| Einnahmen / <i>Revenus</i> | 24 |
| Ausgaben / <i>Dépenses</i> | 24 |
| Anhang zur Jahresrechnung 2022 | 28 |
| <i>Annexe aux comptes annuels 2022</i> | 29 |
| Bericht der Revisionsstelle | 30 |
| Rapport de l'organe de révision | 31 |
| Notizen / Notes | 32 |

Verwaltung / administration

Präsident / Président

Cuche Jean-Marc

Vizepräsident / Vice-président

Schwegler Claudia

Kassier/Buchhalter / Caissier/comptable

Clavadetscher Rolf

Hausverwaltung / Gérance d'immeubles

BAL-Immo Treuhand AG,
Plänkestrasse 20, 2500 Biel
vertreten durch Frau Barbara Thierstein
représenté par Mme Barbara Thierstein
(Ohne Stimmrecht – *sans droit de vote*)

Sekretärin / Secrétaire

Friedli Caroline

Beisitzerin / Assesneur

Bälli Sylvia

Revisionsstelle / Organe de révision

Reluko Treuhand AG, Freiburgstrasse 34, Biel
vertreten durch Herrn Racine Marc-André
Représenté par Monsieur Marc-André Racine

Hauswarte / concierges

EWO I / III

- Länggasse und Bergfeldweg,
- Longue-Rue et chemin du Bergfeld

bei Problemen bitte BAL-Immo kontaktieren
contacter BAL en cas de problème

EWO IV

- Heidensteinweg, Biel
- Chemin de la Pierre-aux-Sarrasins

Herr/*Monsieur* Pfaffen Anton
Heidensteinweg 12, 2504 Biel; 032 342 27 43

EWO V

- Jurastrasse 8, Orpund

bei Problemen bitte BAL-Immo kontaktieren

Hausverwaltung / Vermietung

Wichtig:

Bei technischen Problemen oder Mängeln in Ihrer Wohnung, nehmen Sie bitte **zuerst** mit der Hauswartin respektive Hauswart Kontakt auf. Diese setzen sich anschliessend mit der Hausverwaltung in Verbindung.

Wohnungsanmeldungen und Kündigungen sind direkt der Hausverwaltung zu melden:

**BAL-Immo-Treuhand AG, Plänkestrasse 20, 2500 Biel
(Geschäftsführerin Frau Barbara Thierstein)**

032 322 04 42

(Öffnungszeiten: Montag bis Freitag 08.00 bis 11.30 Uhr, Donnerstagnachmittag 14.00 – 17.00)

Rechnungen von Handwerkern, welche durch die Genossenschafter/innen direkt aufgeboden wurden, werden durch die Verwaltung weder akzeptiert, noch bezahlt !

Gérance des immeubles / location

Important:

Lors de problèmes techniques ou de défauts dans votre appartement, vous devez en premier lieu prendre contact avec votre concierge. Celui-ci avisera notre gérance des immeubles.

Les inscriptions ou résiliations des logements sont à communiquer à notre administration des immeubles directement.

**BAL-Immo-Fiduciaire SA, rue de la Plänke 20, 2500 Bienne
(Gérante Mme Barbara Thierstein)**

032 322 04 42

(Heures d'ouverture : lundi – vendredi 08.00 jusqu'à 11.30 h, jeudi après-midi 14.00 – 17.00 h)

Les factures provenant d'artisans directement convoqués par les locataires ne sont ni acceptées ni payées par l'administration !

Einladung GV / Invitation AG

Datum : **Mittwoch 07. Juni 2023 / 1900h** **Date:** **mercredi 7 juin 2023 / 1900h**
Ort : **Stiftung Battenberg,** **Lieu: Fondation Battenberg,**
 Südstrasse 55, Biel **Rue du Midi 55, Bienne**

Traktandenliste

78. GENERALVERSAMMLUNG

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmezähler
3. Genehmigung Protokoll der GV 13.06.2022 und ausserordentlichen Versammlung vom 07.11.2022
4. Genehmigung Bericht und Jahresrechnung
5. Kenntnisnahme vom Revisionsbericht
6. Wahl der Revisionsstelle Reluko Treuhand AG
7. Mitteilungen und Verschiedenes

Ordre du jour

78^e ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- Appel (selon liste de présences)
Élection des scrutateurs
Approbation des procès-verbaux AG du 13.06.2022 et de l'AG extraordinaire du 07.11.2022
Approbation du rapport annuel et de la facture annuelle
Prise connaissance du rapport réviseurs
Election du réviseur Reluko Treuhand AG
Communication et divers

Biel/Bienne, Mai 2022

Wohnbaugenossenschaft EWO
Societe coopérative de construction de logements EWO

Jean-Marc Cuche

Jahresbericht des Präsidenten

Geschätzte Genossenschaftsmitglieder

Was für ein komisches Jahre 2022! Mit dem Beginn des Ukraine Krieges wurde für die Presse Covid nicht mehr attraktiv. Plötzlich sprach man neu von einer möglichen Energie Krise. Die Bevölkerung solle sich auf einen Kraftstoff- und Strom-Mangel vorbereiten. Während der Covid Krise wurde WC-Papier zur Mangelware, plötzlich wurden Notstromaggregate begehrte Objekte. Die Preise für Benzin und Diesel haben innert kürzeste Zeit die Zwei Franken Grenze überstiegen. In der gleichen Zeit haben die Ölkonzerne Rekordgewinne gemacht. Das gleiche gilt für Stromlieferanten! Ein Energiemangel haben wir aber nie festgestellt. Aufgrund der Polemik durfte das Volk wieder tief in die Tasche greifen!

Dies wird leider auf jeden Fall ein Einfluss auf Ihre zukünftige Nebenkostenabrechnung haben!

Ich persönlich habe nie an einen Energie-Mangel geglaubt. Man hat das Volk einmal mehr als Geisel des Konsums genommen. Ich habe mir dafür Gedanken gemacht, wie ich meine Energie-Fixkosten senken könnte. Muss ich wirklich immer das Licht einschalten? Muss ich so viel Wasser brauchen? Darf es in gewissen Teilen der Wohnung auch ein wenig kälter sein, usw?

Muss ich immer mein Auto benutzen? Ein Paar Ideen konnte ich nicht umsetzen, dafür andere! Aber ich bin überzeugt, dass ich nicht der Einzige bin, der etwas in Sachen Energiesparen bewirken konnte. Das ist das Positive an der ganzen Polemik.

Letztes Jahr war auch für die EWO ein besonderes Jahr. Bekannter Weise hatten wir Ende 2021 den Baurechtsvertrag für die Dunantstrasse nicht verlängert. Die Stadt Biel musste uns mit einem ordentlichen Betrag entschädigen. Mit diesem Geld konnten wir gemäss Beschluss der ausserordentlichen Generalversammlung vom 07.11.2022 ein Mehrfamilienhaus in Orpund kaufen. Dies ist für die EWO sehr positiv, weil das Land nun ebenfalls uns gehört. Dort werden wir nie mehr Verhandlungen betreffend Baurecht führen. Somit entsteht für uns eine gesunde Basis und die nächste Generation wird auch davon profitieren können!

Es gab auch Änderungen in der Besetzung der Verwaltung. Mit dem Tod des Vize-Präsident Walter Stauffer und dem Abgang vom Kassier-Ehepaar Käthi und Urs Niklaus mussten wir neue Personen suchen um diese zu ersetzen. Wir konnten Ihnen Frau Claudia Schwegler als Vize-Präsidentin und Herr Rolf Clavadetscher als Rechnungsführer präsentieren. Beide wurden einstimmig anlässlich der GV vom 13.06.2022 gewählt. Ebenfalls mussten wir uns von Frau Casutt als Verwalterin trennen. Wir konnten unser Vertrauen wieder der Firma BAL-Immo schenken, nachdem Herrn Thierstein gottlob seine gesundheitlichen Probleme heilen konnte. Alle Kollegen haben sich gut eingelebt und es ist erfreulich zu sehen, dass die neue Verwaltung mit dem gleichen Elan die Leitung der EWO anpackt, wie die alte Crew.

Bei den Hauswarten gab es ebenfalls zwei Wechsel. Frau Batalla von der EWO II musste wegen Zeitmangel ihre Kündigung per Ende 2022 bekannt gegeben. Leider wird es immer schwieriger motivierte Genossenschafter zu finden, die bereit sind ihre Zeit für Hauswartarbeiten zu investieren. Mangels Interessenten mussten wir das Mandat einer professionellen Firma übergeben. Wir danken dem Ehepaar Batalla nochmals für die gute geleistete Arbeit und wünschen ihnen für die Zukunft alles Gute!

Ebenfalls bedanken wir uns bei Frau Prosic für die geleistete Arbeit bei der EWO II und wünschen auch ihr für die Zukunft alles Gute für die Zukunft.

Wie geht es weiter? Da wir uns über die Höhe der Heimfallentschädigung mit der Stadt Biel nicht einigen konnten, sind wir zurzeit in einer Schlichtungsverhandlung vor Gericht. Leider dauert das ganze Gerichtsverfahren länger als gedacht und wir konnten es im 2022 nicht abschliessen.

An dieser Stelle bedanke ich mich bei Euch, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter für das geschenkte Vertrauen. Es ist ein gutes Gefühl zu wissen, dass die Verwaltung auf Eure Unterstützung zählen darf. Dies motiviert und gibt uns auch weiterhin die Kraft, uns für die EWO einzusetzen!

Mein Dank geht auch an meine Kolleginnen und Kollegen der Verwaltung. Mit Freude stelle ich fest, dass wir seit Jahren am gleichen Strick ziehen, dies für das Wohlbefinden der EWO.

Ich bin stolz, Euer Präsident zu sein!

Jean-Marc Cuche

Protokolle

Protokoll der ordentlichen 77. Generalversammlung 2022 vom 13.06.2022

Datum / Ort: Montag, 13.06.22, um 19.00 Uhr, Berner Holzfachschule, Solothurnstrasse 102, 2500 Biel

Vorsitz: Herr Jean-Marc Cuche

Protokoll: Frau Caroline Friedli

Traktandum

1. Begrüssung und Eröffnung der Generalversammlung vom 13.06.2022

Herr Cuche, Präsident der EWO-Verwaltung, begrüsst alle Anwesenden zur 77. Ordentlichen Generalversammlung vom 13.06.2022. Der Jahresbericht und die Einladung wurden gemäss Artikel 18 von unseren Statuten rechtzeitig verschickt. Somit ist die Generalversammlung beschlussfähig.

Begrüssst werden ebenfalls folgende Gäste:

- Herr Marc-André Racine, RELUKO
- Frau Barbara Thierstein, BAL-Immobilien
- Frau Ania Dalla Bona, Rechtsanwältin
- Herr Urs Rufener, BEKB

2. Wahl der Stimmzähler

Es müssen zwei Stimmzähler gefunden werden.

Herr Fuhrer Fritz

Frau Frey Caroline

Die Anwesenden sind mit diesen zwei Personen einverstanden.

3. Genehmigung Protokoll GV 2022 vom 22.06.21 und ausserordentliche Versammlung vom 27.10.2021

Das Protokoll der letzten GV wurde im Jahresbericht eingefügt, so dass alle den genauen Inhalt zur Kenntnis nehmen konnten. Es wurde ebenfalls auf Französisch übersetzt. Somit ist unser Jahresbericht vollständig auf Französisch und Deutsch. Das Protokoll / der Jahresbericht vom 22.06.21 wird einstimmig genehmigt. Ebenfalls wird an dieser Stelle das Protokoll der außerordentlichen Versammlung vom 27.10.21 einstimmig genehmigt.

4. Genehmigung Bericht und Jahresrechnung 2021

Herr Niklaus steht für Fragen betreffend die Jahresrechnung und der Bericht 2021 zur Verfügung. Der Revisor, Herr Racine, bestätigte die Richtigkeit der Jahresrechnung und gibt einige Erläuterungen dazu ab. Herr Racine empfiehlt die Jahresrechnung 2021 zu genehmigen. Die Jahresrechnung 2021 wird einstimmig genehmigt.

5. Kenntnisnahme vom Bericht der Revisionsstelle sowie Wahl der Revisionsstelle

Der Bericht der Revisionsstelle ist auf der letzten Seite des Jahresberichtes sichtbar.

6. Wahl der Verwaltung

- Frau Edith Bickel scheidet altersbedingt aus der Verwaltung aus und kann nicht mehr gewählt werden.
- Frau Fadila Prosic kann wegen einem Interessenkonflikt nicht mehr gewählt werden.
- Frau Seraina Casutt scheidet aus der Verwaltung aus und wird ihre Funktion nicht verlängern. Sie wird durch Frau Barbara Thierstein der Firma BAL-Immobilien ersetzt. Diese besitzt jedoch kein Stimmrecht in der Verwaltung.

Herr Urs Niklaus (und seine Frau Käthy Niklaus) hat schon vor 2 Jahren sein Rücktritt bekannt gegeben. Urs und Käthy sind seit 34 Jahren in der Verwaltung. Das Resultat darf angeschaut und honoriert werden. Dank dem grossen Fachwissen von Urs konnten wir unser Geld sinnvoll gebrauchen resp. investieren. Unsere Gebäude sind in einem sehr guten Zustand und unsere Finanzen dürfen als sehr gesund beurteilt werden.

Der Präsident dankt an dieser Stelle Urs und Käthy Niklaus für die für die EWO geleistete Arbeit. Nun zu den Wahlen:

Frau Sylvia Bälli, Heidensteinweg, stellt sich wieder zur Wahl als Beisitzerin
Sylvia Bälli wird an dieser Stelle einstimmig wieder gewählt.

Frau Claudia Schwegler stellt sich neu als Vize-Präsidentin zur Wahl.
Claudia Schwegler wird an dieser Stelle einstimmig gewählt.

Frau Caroline Friedli stellt sich erneut zur Wahl als Sekretärin der EWO.
Caroline Friedli wird an dieser Stelle einstimmig wieder gewählt.

Für die Stelle als Kassier stellt sich neu Herr Rolf Clavadetscher zur Wahl.
Rolf Clavadetscher wird an dieser Stelle einstimmig gewählt.

Herr Jean-Marc Cuche stellt sich erneut zur Wahl als Präsidenten der EWO.
Jean-Marc Cuche wird an dieser Stelle einstimmig wieder gewählt.

7. Wahl der Revisionsstelle

Gemäss Artikel 29 von unseren Statuten muss die Kontrollstelle jedes Jahr neu gewählt werden. Die Revisionsstelle, Firma Reluko, für uns zuständig Herr Racine, wird einstimmig gewählt.

8. Mitteilungen und Verschiedenes

- BAL-Immobilien wird an dieser Stelle einstimmig als Verwaltung der EWO gewählt.
- Schweigeminute für die Verstorbenen.
- Heimfall Dunantstrasse 2+4: Wir haben Frau Ania Dalla Bona das Mandat erteilt, uns in dieser Angelegenheit rechtlich zu vertreten. Der Stadt wurde kommuniziert, dass der Vertrag gemäss Beschluss der AO GV per 31.12.21 nicht verlängert wird. Somit muss die Stadt Biel der EWO diese Gebäude entschädigen. Leider ist die „preisliche“ Vorstellung der Stadt Biel mit der Vorstellung der EWO absolut nicht kompatibel. Wir haben entsprechend beschlossen den Rechtsweg einzuschlagen. Die Stadt Biel hat anlässlich der Sitzung des Gemeinderates vom 5. Mai 2022 beschlossen für die EWO CHF 920'000.- als Verpflichtungskredit zu sprechen. Der Betrag wurde der EWO am 02.06.22 überwiesen. Wie die Stadt Biel auf die Summe von CHF 920'000.- kommt, entzieht sich im Moment unseren Kenntnissen. Das Schiedsverfahren ist am Laufen.

- Nebenkosten: Die Energiekosten sind markant in die Höhe geschossen. Es wird zu höheren Nebenkosten führen. Es werden ab 01.01.23 die Nebenkosten um einen gewissen Betrag erhöht damit nicht plötzlich eine grosse Summe anfällt, welche dann vom Genossenschafter bezahlt werden muss.
- Heidensteinweg, Herr Fuhrer Fritz
Die Vordächer der Eingänge sind volles Moos. BAL wird sich darum kümmern.
- Heidensteinweg, Frau Wiedmer Linda
Die Sitzbänke beim Spielplatz sind völlig überwachsen. Das Sitzen wird schwierig. BAL kümmert sich darum.
- Bergfeldweg, Frau Frey Caroline
Wasser läuft von den oberen Balkonen auf die unteren. Herr Wick wird informiert.
- Heidensteinweg, Frau Stalder Caroline
Bedankt sich bei der Verwaltung für die immer rasche Erledigung der Anliegen der Mieter.
- Heidensteinweg/Bergfeldweg
Die Grüncontainer sollten regelmässig gereinigt werden. BAL wird dies in Auftrag geben.
- Heidensteinweg, Frau Bätcher Hannelore
Lorbeerpflanze wuchert vor der Parterre-Wohnung. BAL wird den Auftrag geben, diese zurück zu schneiden.
- Antrag: Frau Sandra Lo Curto vom Bergfeldweg hat betreffend Cablecomgebühren einen Antrag gestellt, ihr Problem anlässlich der GV zu besprechen. Sie erläutert an dieser Stelle ihr Anliegen.
Da es sich jedoch um ein persönliches Problem handelt, ist dies nicht an der GV zu klären.

Ende der Sitzung: 19:50 Uhr

Die Sekretärin:

Caroline Friedli

Protokoll der ausserordentlichen Versammlung 2022 vom 07.11.2022

Datum / Ort: 07.11.22, 18:30 Uhr, Holzfachschule Biel

Vorsitz: Cuche Jean-Marc, Präsident

Protokoll: Friedli Caroline, Sekretärin

Anwesend: Frau Claudia Schwegler, Vize-Präsidentin
Herr Rolf Clavadetscher, Kassier
Frau Sylvia Bälli, Beisitzerin
Frau Barbara Thierstein, BAL

Betrifft: Kauf Liegenschaft Jurastrasse 8 in Orpund

Vorschlag Stimmzähler: Herr Urs Niklaus. Er wird an dieser Stelle einstimmig gewählt
Anzahl Stimmberechtigte: 22 / Absolutes Mehr: 12

Die Verwaltung hat zur heutigen ausserordentlichen Generalversammlung eingeladen, da wir eine neue Liegenschaft, ein Mehrfamilienhaus in Orpund, kaufen möchten. Die EWO verfügt über ein grosse Liquiditäten wodurch wir in Zukunft sehr viel Steuern bezahlen müssten investieren wir nicht bald eine grössere Summe. Per Zufall erfuhr die EWO von einer Liegenschaft in Orpund, welche verkauft werden soll, jedoch noch nicht auf dem Markt ist. Zeitintensive Abklärungen und diverse Gespräche erfolgten und die Eigentümer und die Verwaltung der EWO konnte sich auf eine Kaufsumme einigen. Anlässlich der heutigen ausserordentlichen Generalversammlung müssen die Genossenschafter nun über den Kauf und somit auch über die Zukunft der EWO abstimmen.

Frau Claudia Schwegler gibt an dieser Stelle ausführliche Informationen zur Liegenschaft und zum ausgehandelten Kaufpreis ab. Die Anwesenden können sich anhand von verschiedenen Fotos ein Bild von der Liegenschaft und deren Wohnungen machen. Der ausgehandelte Verkaufspreis beläuft sich auf CHF 4'750'000.-

Die Genossenschafter erhalten die Gelegenheit Fragen zu stellen, welche von Herrn Cuche und Frau Schwegler beantwortet werden.

Nun zur Abstimmung:

Die Verwaltung empfiehlt den anwesenden Genossenschafter/innen für den Kauf der Liegenschaft zu stimmen. Resultat Abstimmung: Dem Kauf wird einstimmig zugestimmt.

Die Verwaltung bedankt sich bei den Anwesenden für das uns entgegengebrachte Vertrauen. Es wurde ein wichtiger Grundstein für die Zukunft der EWO gelegt.
Nun lädt die Verwaltung zum Apéro ein.

Ende ausserordentliche Generalversammlung: 19:00 Uhr

Die Sekretärin:

Caroline Friedli

Rapport annuel du Président

Chers membres de la coopérative

Quelle drôle d'année 2022 ! Avec le début de la guerre de l'Ukraine, le sujet du Covid n'a plus été attractif pour la presse. Tout à coup, on a commencé à parler d'une possible crise énergétique. La population était appelée à se préparer à un manque d'essence et d'électricité. Pendant le covid, les rayons de papier WC étaient vides, maintenant c'était au tour des génératrices d'être un article demandé ! Les prix pour l'essence et le diesel ont rapidement passé la barre des CHF 2.00. Pendant la même période, les institutions pétrolières ont fait des bénéfices record ! Il en va de même pour les fournisseurs de courant électrique. Nous n'avons jamais constaté à un manque d'énergie. Au vu de cette polémique, cela a de nouveau été au peuple de mettre la main à la poche !

Ceci aura malheureusement des conséquences sur le futur décompte des charges !

Personnellement, je n'ai jamais cru à un manque d'énergie. Une fois de plus, on a pris le peuple comme otage de la consommation. Je me suis cependant fait des réflexions sur la façon de baisser mes coûts fixes d'énergie. Est-ce que je dois toujours allumer la lumière ? Est-ce que je dois vraiment utiliser autant d'eau ? Est-ce qu'il peut faire un peu moins chaud dans des parties de mon appartement ? Dois-je toujours utiliser ma voiture ? J'ai pu mettre en pratique quelques idées, d'autres pas. Mais je suis persuadé, que je ne suis pas le seul qui a pu réaliser des économies d'énergie. Ceci est le point positif de toute la polémique.

L'année passée a aussi une année particulière pour l'EWO. Comme vous le savez, nous n'avons pas prolongé le contrat de droit de superficie de la rue Dunant. La Ville de Bienne a été obligée de nous indemniser pour la valeur de l'immeuble. Avec cet argent, nous avons pu conformément à l'AG extraordinaire du 07.11.2022 acheter un immeuble locatif à Orpond.

Ceci est très positif pour l'EWO, car le terrain nous appartient aussi. Là-bas, nous ne parlerons plus jamais de droit de superficie. Ceci nous donne une base saine qui fera également profiter les prochaines générations.

Il y a aussi eu des changements au sein de l'administration. Avec le décès de notre vice-Président Walter Stauffer et la démission du couple de caissiers Käthi et Urs Niklaus, nous avons recherché des nouveaux successeurs. Nous avons pu vous présenter Madame Claudia Schwegler en tant que vice-Président et Monsieur Rolf Clavadetscher en tant que caissier. Ils ont été élus à l'unanimité lors de l'AG du 13.06.2022. Nous avons dû également nous séparer de gérante, Madame Seraina Casutt. Nous avons pu redonner notre confiance à l'entreprise BAL-Immo après que monsieur Thierstein ait retrouvé une bonne santé. Tous les nouveaux collègues se sont bien établis et c'est un plaisir de constater que la nouvelle administration prend les affaires en main avec le même élan que l'ancienne équipe.

Il y a eu deux changements au sein des concierges. Madame Batalla a remis son mandat à l'EWO II pour des raisons de temps pour fin 2022. Malheureusement, cela devient de plus en plus difficile de trouver des successeurs qui sont membres de la coopérative. Vu que nous n'avons trouvé personne qui peut entrer en ligne de compte, nous avons remis le mandat à une entreprise professionnelle. Nous remercions le couple Batalla encore une fois pour le bon travail fourni et lui souhaitons tout de bon pour l'avenir.

Nous remercions également Madame Prosic pour les travaux fournis pour l'EWO I et II et lui souhaitons également tout le meilleur du monde pour le futur !

Quelle est la suite avec le conflit du droit de superficie avec la Ville de Bienne ? Comme nous n'avons pas trouvé de terrain d'entente concernant l'indemnité, nous avons demandé à la justice de trancher. Malheureusement, tout ceci a pris du temps et il n'a pas été possible de clore ce sujet à fin 2022.

Chères coopératrices, chers coopérateurs, par ces lignes j'aimerais vous remercier pour la confiance témoignée. Cela fait du bien de savoir que l'administration peut compter sur votre soutien. Ceci nous motive et nous donne aussi la force nécessaire pour nous engager au sein de l'EWO!

Mes remerciements vont également à mes collègues de l'administration. Avec plaisir, je constate que nous tirons tous à la même corde, ceci pour le bien-être de l'EWO

Je suis fier d'être votre Président !

Jean-Marc Cuche

En cas de conflit, la version allemande fait foi.

Procès-verbal de la 77^{ème} assemblée générale ordinaire du 13.06.2022

Date/lieu: Lundi 13.06.22, 19.00h, Ecole suisse du bois, rte de Soleure 102, 2500 Bienne

Présidence : Monsieur Jean-Marc Cuche

Procès-verbal: Madame Caroline Friedli

Ordre du jour

1. Salutations et ouverture de l'AG du 13.06.2022

Monsieur Cuche, Président de l'EWO salue tous les participants de la 77^{ème} AG ordinaire du 13.06.2022. Le rapport annuel et l'invitation ont été envoyés dans les délais selon l'article 18 de nos statuts. Ainsi, L'AG peut délibérer.

Les invités suivants sont également salués :

- Monsieur Marc-André Racine, RELUKO
- Madame Barbara Thierstein, BAL-Immobilier
- Madame Ania Dalla Bona, avocate
- Monsieur Urs Rufener, BCBE

2. Election des scrutateurs

Deux scrutateurs doivent être nommés.

Monsieur Fuhrer Fritz

Madame Frey Caroline

Les participants sont d'accord avec ce choix.

3. Approbation du procès-verbal de l'AG 2022 du 22.06.21 et de l'AG extraordinaire du 27.10.2021.

Le procès-verbal de la dernière AG a été inséré dans le rapport annuel. Ainsi, tout le monde a pu en prendre connaissance. Il a également été traduit en français. Ainsi, notre rapport annuel est rédigé entièrement dans les deux langues. Le procès-verbal et le rapport annuel du 22.06.2021 sont acceptés à l'unanimité. Le procès-verbal de l'AG extraordinaire du 27.10.2021 est également accepté à l'unanimité.

4. Approbation du rapport et de la facture annuelle 2021

La facture annuelle et le rapport des finances sont expliqués par notre caissier Monsieur Niklaus. Notre réviseur, Monsieur Racine confirme la véracité de la facture annuelle et recommande de l'approuver. La facture annuelle et le rapport 2021 sont approuvés à l'unanimité.

5. Rapport du réviseur

Le rapport du réviseur est visible à la dernière page du rapport annuel.

6. Election de l'administration

- Pour des raisons d'âge, Madame Edith Bickel sort de l'administration et ne peut plus être élue.
- Madame Fadila Prosic ne peut plus être élue pour un conflit d'intérêt.

- Madame Seraina Casutt sort de l'administration et ne prolongera pas sa fonction. Elle est remplacée par Madame Barbara Thierstein qui ne possède cependant pas de droit de vote.

Monsieur Urs Niklaus (et son épouse Käthy Niklaus) a déjà donné sa démission il y a deux ans. Urs et Käthy ont été 34 ans dans l'administration. Leur résultat peut être regardé et honoré. Grâce au grand savoir d'Urs, nous avons pu investir notre argent de manière utile. Nos immeubles sont en bon état et nos finances sont très saines. Le Président remercie Urs et Käthy Niklaus pour le travail fourni pour l'EWO.

Elections :

Madame Sylvia Bälli, chemin de la Pierre-aux-Sarrasins se représente en tant qu'assesseur. Elle est élue à l'unanimité.

Madame Claudia Schwegler se présente en tant que vice-présidente. Elle est élue à l'unanimité.

Madame Caroline Friedli se représente en tant que secrétaire. Elle est élue à l'unanimité.

Monsieur Rolf Clavadetscher se présente en tant que caissier. Il est élu à l'unanimité.

Monsieur Jean-Marc Cucho se représente en tant que Président de l'EWO. Il est élu à l'unanimité.

7. Election du réviseur

Selon l'article 29 de nos statuts, le réviseur doit être élu chaque année.

L'entreprise Reluko, représentée par Monsieur Racine est élue à l'unanimité.

8. Communications et divers

- L'entreprise BAL-Immobilier est élue en tant qu'administration.
- Minute de silence pour les personnes qui nous ont quittés

- Renonciation à la prolongation du droit de superficie de la rue Dunant 2+4: Nous avons mandaté l'avocate Ania Dalla Bona de nous représenter pour cette affaire. Nous avons communiqué à la Ville de Bienne que nous renonçons à prolonger le contrat de droit de superficie conformément à la décision de l'AG extraordinaire pour le 31.12.2021.

Ainsi, la Ville de Bienne doit nous indemniser pour cet immeuble. Malheureusement, le prix offert par la Ville de Bienne n'est pas compatible avec les prétentions de l'EWO. Pour cette raison, nous avons décidé de suivre la voie de justice. Lors de la séance du Conseil de Ville du 5 mai 2022, la Ville de Bienne a proposé CHF 920'000.00 en tant que crédit pour notre coopérative. Nous ne savons pas comment la Ville arrive à ce montant. La justice suit son cours.

- Frais accessoires:
Les frais pour l'énergie ont augmenté de manière marquante, ce qui va entraîner des frais supérieurs pour les charges. Nous allons probablement augmenter les charges afin que vous n'ayez pas une somme importante à rembourser.

- Chemin de la Pierre-aux-Sarrasins, Monsieur Fuhrer Fritz
Les avant-toits sont pleins de mousse. BAL va s'en occuper.
- Chemin de la Pierre-aux-Sarrasins, Madame Wiedmer Linda
Il est difficile de s'asseoir vers les bancs près de la place de jeux car la végétation a poussé et nous y en empêche. BAL s'en occupe.
- Chemin du Bergfeld, Madame Frey Caroline
De l'eau s'écoule depuis les balcons du haut. Monsieur Wicke est informé.
- Chemin de la Pierre-aux-Sarrasins, Madame Stalder Caroline
Remercie l'administration pour la liquidation rapide des problèmes.
- Chemin de la Pierre-aux-Sarrasins / chemin du Bergfeld
Les conteneurs verts devraient être nettoyés régulièrement. BAL va donner un mandat.
- Chemin de la Pierre-aux-Sarrasins, Madame Bättscher Hannelore
Le laurier sis au parterre prend de l'altitude. BAL va donner le mandat de la couper.
- Requête: Madame Sandra Lo Curto du chemin du Bergfeld a émis une requête concernant les frais de Cablecom. Elle explique son problème. Comme il s'agit d'une affaire personnelle, elle n'est pas débattue à l'AG.

Fin de la séance : 19:50 h

La secrétaire :

Caroline Friedli

En cas de litige, la version allemande fait foi.

Procès-verbal de l'AG extraordinaire du 07.11.2022

Date/lieu: Lundi 07.11.22, 1830h, Ecole suisse du bois Bienne

Présidence: Cuche Jean-Marc, Président

Procès-verbal: Friedli Caroline, Secrétaire

Présents: Madame Claudia Schweger, Vice-Présidente
Monsieur Rolf Clavadetscher, Caissier
Madame Sylvia Bälli, assesseur
Madame Barbara Thierstein, BAL

Concerne: achat de l'immeuble Jurastrasse 8 à Orpund

Proposition de scrutateur: Monsieur Urs Niklaus. Il est élu à la majorité.
Nombre de personnes autorisées à voter: 22 / Majorité absolue: 12

L'administration a invité l'assemblée générale aujourd'hui car nous aimerions acheter un immeuble familial à Orpund. L'EWO possède de grandes liquidités et nous préférons investir au lieu de payer beaucoup d'impôts. Par hasard, l'EWO a eu connaissance d'un immeuble en vente qui n'était pas encore sur le marché. Des clarifications intenses et divers entretiens ont eu lieu avec le propriétaire et l'EWO a pu s'entendre sur un prix d'achat. Lors de l'AG extraordinaire de ce jour, les membres de la coopérative seront appelés à voter sur l'achat de cet immeuble et ainsi sur l'avenir de l'EWO.

Madame Claudia Schwegler donne des explications précises sur l'immeuble en question. Au vu d'une présentation de photos, les participants de l'AG peuvent se rendre compte de l'immeuble et des appartements. Le prix convenu est de CHF 4'750'000.00. Les membres de la coopérative ont l'occasion de poser des questions à Monsieur Cuche et Madame Schwegler.

Votation

L'administration recommande aux participants de faire l'acquisition de cet immeuble. Résultat du vote : unanimité.

L'administration remercie les participants pour leur confiance. Un point important a été placé pour l'avenir de l'EWO.

Un apéritif est offert aux participants.

Fin de l'AG extraordinaire : 1900h

La secrétaire:

Caroline Friedli

Jahresrechnung 2022

Angewandte Grundsätze / Principes appliqués

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

Les présents comptes annuels ont été établis selon les prescriptions de la législation suisse, en particulier les articles concernant la comptabilité et la présentation des comptes du Code suisse des obligations (art. 957 à 962 CO).

Rechnungsführung / Comptabilité

Die vorliegende Jahresrechnung 2022 der Wohnbaugenossenschaft EWO wurde bis zum 30. Juni 2022 durch Urs und Käthi Niklaus und ab dem 01.07.2022 durch Rolf Clavadetscher erstellt. Für die Buchhaltung steht die Immobiliensoftware ImmoTop zur Verfügung

Les présents comptes annuels 2022 de la Société Coopérative de construction de Logements EWO ont été établis jusqu'au 30 juin 2022 par Käthi et Urs Niklaus et à partir du 01 juillet 2022 par Rolf Clavadetscher. Pour la comptabilité, le logiciel pour l'immobilier ImmoTop est disponible.

Grundlagen für Rechnung / Bases de calcul

Als Grundlage für die Rechnung 2022 dienen die am 13.06.2022 von den Genossenschafter/innen genehmigte Jahresrechnung 2021.

Les comptes annuels 2021 approuvés par l'Assemblée générale du 13.06.2022 ont servi de base pour établir les présents comptes annuels 2022.

Die wichtigsten Geschäftsfälle / Dossiers essentiels

Die nachfolgenden Ereignisse haben das Ergebnis der Jahresrechnung 2022 massgeblich beeinflusst:

Les événements suivants ont largement impacté le résultat des comptes annuels 2022:

- Heimfall der Liegenschaft Henri-Dunant 2/4 / *Fin du droit de superficie Henri-Dunant 2/4*

Bilanz per 31. Dezember 2022 vor Gewinnverteilung /

Bilan au 31 décembre 2022 avant répartition du bénéfice

| | 2022 | | 2021 | |
|--|---------------|---------------|--------------|--------------|
| <u>Aktiven / Actifs</u> | | | | |
| Flüssige Mittel / Liquidités | 2 200 815,52 | | 1 249 872,65 | |
| Debitoren / Débiteurs | 255 655,40 | | 16 570,80 | |
| Delkredere / Ducroire | -10 400,00 | | -10 400,00 | |
| Mobilien / Mobilier | 541,00 | | 1 211,00 | |
| Liegenschaften / Immobilier | 11 240 000,00 | | 7 217 270,00 | |
| <u>Passiven / Passifs</u> | | | | |
| Kurzfr. Fremdkapital / Emprunt à court terme | | 4 943 956,90 | | 188 438,50 |
| Vorausbezahlte Mietzinse / Loyers payés d'avance | | 218 757,17 | | 247 122,80 |
| Hypotheken / Hypothèques | | 7 230 000,00 | | 7 830 000,00 |
| Rückstellungen / Provisions | | 557 550,00 | | 118 750,00 |
| Genossenschaftskapital / Capital de la coopérative | | 285 500,00 | | 325 400,00 |
| Gewinn- Verlustvortrag / Bénéfice reporté | | -235 186,85 | | 207 694,88 |
| Gewinn/Verlust / Bénéfice | | 686 034,70 | | -442 881,73 |
| | 13 686 611,92 | 13 686 611,92 | 8 474 524,45 | 8 474 524,45 |

Aktiven / Actifs

Flüssige Mittel / Liquidités

| Rechnung 2022 Comptabilité 2022 | Rechnung 2021 Comptabilité 2021 | Differenz Différence |
|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| 2'200'815.52 | 1'249'872.65 | +950'942.87 |

Die Flüssigen Mittel sind das aufzubringende Kapital, das für die Abwicklung des operativen Geschäfts nötig ist. Das Bankguthaben erhöhte sich innerhalb des Geschäftsjahres um rund 0.95 Mio. Franken. Der Bestand wurde wegen dem Kauf Orpundstrasse extra hochgehalten.

Les liquidités représentent le capital à mobiliser, nécessaire au déroulement des activités opérationnelles. Les avoirs bancaires ont augmenté d'environ 0,95 million de francs au cours de l'exercice. Le montant a été maintenu à un niveau particulièrement élevé en raison de l'achat de la rue d'Orpund.

Debitoren / Débiteurs

| Rechnung 2022 <i>Comptabilité 2022</i> | Rechnung 2021 <i>Comptabilité 2021</i> | Differenz <i>Différence</i> |
|---|---|--------------------------------|
| 255'655.40 | 16'570.80 | +239'084.60 |

Die Debitoren haben sich im Berichtsjahr um rund Fr. 239'000.00 erhöht. Ein Grossteil der Ausstände hat sich durch die Verbuchung der noch offenen Forderung Henri-Dunantstrasse ergeben.

Les débiteurs ont augmenté d'environ 239 000 francs au cours de l'exercice. Une grande partie des impayés a résulté de la comptabilisation de la créance encore ouverte de la rue Henri Dunant.

Delkrederere / Ducroire

| Rechnung 2022 <i>Comptabilité 2022</i> | Rechnung 2021 <i>Comptabilité 2021</i> | Differenz <i>Différence</i> |
|---|---|--------------------------------|
| -10'400.00 | -10'400.00 | +0.00 |

Wertberichtigung für voraussichtliche Ausfälle von Mietzinseinnahmen.

Correction de valeur pour perte probable de revenus locatifs.

Mobiliar / Mobilier

| Rechnung 2022 <i>Comptabilité 2022</i> | Rechnung 2021 <i>Comptabilité 2021</i> | Differenz <i>Différence</i> |
|---|---|--------------------------------|
| 541.00 | 1'211.00 | -670.00 |

Bewegliche Einrichtungsgegenstände zur Erfüllung der geforderten Aufgaben.

Équipements mobiles permettant d'accomplir les tâches requises.

Liegenschaften / Immobilier

| Rechnung 2022 <i>Comptabilité 2022</i> | Rechnung 2021 <i>Comptabilité 2021</i> | Differenz <i>Différence</i> |
|---|---|--------------------------------|
| 11'240'000.00 | 7'217'270.00 | +4'022'730.00 |

Die Differenz entspricht den aktivierten wertvermehrenden Investitionen (Kauf Liegenschaft Orpundstrasse 8, Orpund), abzüglich der im Berichtsjahr vorgenommenen Abschreibungen (Heimfall der Liegenschaft Henri-Dunantstrasse 2/4).

La différence correspond aux investissements à plus-value inscrits à l'actif (achat de l'immeuble rue d'Orpond 8, Orpond), déduction faite des amortissements effectués au cours de l'exercice (retour de l'immeuble Henri-Dunant 2/4).

Passiven / Passifs

Kurzfristiges Fremdkapital / Emprunt à court terme

| Rechnung 2022 <i>Comptabilité 2022</i> | Rechnung 2021 <i>Comptabilité 2021</i> | Differenz <i>Différence</i> |
|---|---|--------------------------------|
| 4'943'956.90 | 188'438.50 | +4'755'518.40 |

Im kurzfristigen Kapital sind alle offenen Rechnungen per 31.12. aufgeführt welche zu diesem Zeitpunkt noch nicht zur Zahlung fällig sind. Sie dienen deshalb in erster Linie der zeitlichen Abgrenzung.

Le capital à court terme comprend toutes les factures ouvertes au 31.12 qui ne sont pas encore exigibles à cette date. Ils servent donc en premier lieu à la délimitation temporelle.

Vorausbezahlte Mietzinse / Loyers payés d'avance

| Rechnung 2022 <i>Comptabilité 2022</i> | Rechnung 2021 <i>Comptabilité 2021</i> | Differenz <i>Différence</i> |
|---|---|--------------------------------|
| 218'757.17 | 247'122.80 | -28'365.63 |

Die Vorauszahlungen der Mieter zeigen auf, in welchem Umfang die Genossenschaft bereits Geld erhalten hat, die für das Folgejahr bestimmt sind. Dies dient ebenfalls als zeitliche Abgrenzung. Auch dieses Konto wird von der Heiz- und Nebenkostenabrechnung beeinflusst.

Les paiements anticipés des locataires indiquent dans quelle mesure la coopérative a déjà reçu de l'argent destiné à l'année suivante. Cela sert également de délimitation temporelle. Ce compte est également influencé par le décompte des frais de chauffage et des charges.

Hypotheken / Hypothèques

| Rechnung 2022 <i>Comptabilité 2022</i> | Rechnung 2021 <i>Comptabilité 2021</i> | Differenz <i>Différence</i> |
|---|---|--------------------------------|
| 7'230'000.00 | 7'830'000.00 | -600'000.00 |

Im Berichtsjahr konnten Fr. 600'000.00 amortisiert werden

Durant l'année sous revue, 600'000 francs ont pu être amortis.

Rückstellungen / Provisions

| Rechnung 2022 <i>Comptabilité 2022</i> | Rechnung 2021 <i>Comptabilité 2021</i> | Differenz <i>Différence</i> |
|---|---|--------------------------------|
| 557'550.00 | 118'750.00 | +438'800.00 |

Die Rückstellungen sind für die Prozessrisiken mit der Stadt Biel sowie für Grossrenovationen vorgesehen.

Les provisions sont prévues pour les risques de procès avec la ville de Bienne ainsi que pour les grandes rénovations.

Genossenschaftskapital / Capital de la coopérative

| Rechnung 2022 <i>Comptabilité 2022</i> | Rechnung 2021 <i>Comptabilité 2021</i> | Differenz <i>Différence</i> |
|---|---|--------------------------------|
| 285'500.00 | 325'400.00 | -39'900.00 |

Im Genossenschaftskapital werden die bezahlten Anteilscheine und die Pflichtdarlehen abgebildet. Im Gegensatz zum Kapital einer Aktiengesellschaft kann das Genossenschaftskapital von Jahr zu Jahr schwanken. Die Differenz ergibt sich aus dem Heimfall Henri-Dunantstrasse.

Le capital de la coopérative reflète les parts sociales payées et les prêts obligatoires. Contrairement au capital d'une société anonyme, le capital de la coopérative peut varier d'une année à l'autre. La différence résulte du retour de la rue Henri-Dunant.

Gewinn-/Verlustvortrag / Bénéfice reporté

| Rechnung 2022 <i>Comptabilité 2022</i> | Rechnung 2021 <i>Comptabilité 2021</i> | Differenz <i>Différence</i> |
|---|---|--------------------------------|
| -235'186.85 | 207'694.88 | -442'881.73 |

Der Gewinnvortrag veränderte sich um die im Vorjahr durch die Generalversammlung genehmigte Gewinnverwendung und wird auf das neue Rechnungsjahr übertragen.

Le bénéfice reporté a varié en fonction de l'utilisation du bénéfice approuvée par l'assemblée générale l'année précédente et est reporté sur le nouvel exercice comptable.

Verlust-Gewinn / Perte-Bénéfice

| Rechnung 2022 <i>Comptabilité 2022</i> | Rechnung 2021 <i>Comptabilité 2021</i> | Differenz <i>Différence</i> |
|---|---|--------------------------------|
| 686'034.70 | -442'881.73 | +1'128'916.43 |

Der Gewinn ergibt sich aus der Differenz zwischen Aktiven und Passiven. Wird im neuen Jahr auf das Konto Gewinnvortrag verteilt.

Le bénéfice résulte de la différence entre les actifs et les passifs. Il est réparti dans le compte "Bénéfice reporté" au cours du nouvel exercice.

Erfolgsrechnung 2022 / Compte de résultats 2022

| | 2022 | | 2021 | |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <u>Einnahmen</u> | | | | |
| Mietzinse / <i>Loyers</i> | 1'641'818.25 | | 1'757'290.00 | |
| Zinsertrag / <i>Revenu d'intérêts</i> | 16.25 | | 25.00 | |
| Verkauf / <i>Vente Henri-Dunant</i> | 794'750.00 | | | |
| <u>Ausgaben</u> | | | | |
| Kapitalzinsen / <i>Intérêt du capital</i> | | 198'857.40 | | 189'974.65 |
| Unterhalt / <i>Entretien</i> | | 785'569.70 | | 1'406'989.45 |
| Personalaufwand / <i>Charges de personnel</i> | | 118'214.85 | | 104'186.20 |
| Verwaltungsaufwand / <i>Frais administratifs</i> | | 105'899.15 | | 141'934.98 |
| Versicherungen / <i>Assurances</i> | | 35'611.00 | | 36'740.20 |
| Liegenschaftssteuern / <i>Impôts immobiliers</i> | | 37'153.95 | | 32'525.00 |
| Übriger Betriebsaufwand / <i>Charges d'exploitation</i> | | 1'914.75 | | 676.25 |
| Abschreibungen / <i>Amortissement</i> | | 467'329.00 | | 287'170.00 |
| Direkte Steuern / <i>Impôts directs</i> | | - | | - |
| Verlust/Gewinn / <i>Bénéfice</i> | | 686'034.70 | | -442'881.73 |
| | 2'436'584.50 | 2'436'584.50 | 1'757'315.00 | 1'757'315.00 |

Einnahmen / Revenus

Mietzinse / Loyers

| Rechnung 2022 <i>Comptabilité 2022</i> | Rechnung 2021 <i>Comptabilité 2021</i> | Differenz <i>Différence</i> |
|---|---|--------------------------------|
| 1'641'818.25 | 1'757'290.00 | -115'471.75 |

Die Netto-Erträge aus Mietzinseinnahmen sind bedingt durch den Heimfall Henri-Dunantstrasse 2/4 im 2022 tiefer ausgefallen.

Les recettes nettes provenant des loyers sont inférieures en 2022 en raison de la réversion du 2/4 rue Henri Dunant.

Zinsertrag / Revenu d'intérêts

| Rechnung 2022 <i>Comptabilité 2022</i> | Rechnung 2021 <i>Comptabilité 2021</i> | Differenz <i>Différence</i> |
|---|---|--------------------------------|
| 16.25 | 25.00 | -8.75 |

Im Zinsertrag werden Erträge aus Bankguthaben aufgeführt.

Les produits d'intérêts comprennent les revenus des avoirs bancaires.

Ausgaben / Dépenses

Kapitalzinsen / Intérêts du capital

| Rechnung 2022 <i>Comptabilité 2022</i> | Rechnung 2021 <i>Comptabilité 2021</i> | Differenz <i>Différence</i> |
|---|---|--------------------------------|
| 198'857.40 | 189'974.65 | +8'882.75 |

Auch in diesem Jahr konnten wir von den tiefen Hypothekarzinsen profitieren und den Aufwand weiter leicht reduzieren. Die Baurechtzinse richten sich unter anderem am Zinsumfeld. Da die Zinse gegen Ende Jahr gestiegen sind, verrechnete die Stadt höhere Baurechtszinse.

Cette année encore, nous avons pu profiter des taux d'intérêt hypothécaires bas et continuer à réduire légèrement les dépenses. Les rentes de droit de superficie dépendent entre autres de l'environnement des taux d'intérêt. Comme les taux d'intérêt ont augmenté vers la fin de l'année, la ville a facturé des rentes de droit de superficie plus élevées.

Unterhalt / Entretien

| Rechnung 2022 <i>Comptabilité 2022</i> | Rechnung 2021 <i>Comptabilité 2021</i> | Differenz <i>Différence</i> |
|---|---|--------------------------------|
| 785'569.70 | 1'406'989.45 | -621'419.75 |

Bei den Gesamtkosten für Unterhalt, Renovationen und Sanierungen wurde dieses Jahr deutlich weniger aufgewendet.

En ce qui concerne les coûts totaux d'entretien, de rénovation et d'assainissement, les dépenses ont été nettement moins élevées cette année.

Personalaufwand / Charges de personnel

| Rechnung 2022 <i>Comptabilité 2022</i> | Rechnung 2021 <i>Comptabilité 2021</i> | Differenz <i>Différence</i> |
|---|---|--------------------------------|
| 118'214.85 | 104'186.20 | +14'028.65 |

Unter Personalaufwand werden sämtliche Kosten für Vorstand und Administrationspersonal aufgezeigt.

Les frais de personnel comprennent tous les coûts liés au comité directeur et au personnel administratif.

Verwaltungsaufwand / Frais administratifs

| Rechnung 2022 <i>Comptabilité 2022</i> | Rechnung 2021 <i>Comptabilité 2021</i> | Differenz <i>Différence</i> |
|---|---|--------------------------------|
| 105'899.15 | 141'934.98 | -36'035.83 |

Unter Verwaltungsaufwand werden sämtliche Kosten, welche zur Erfüllung aller administrativen Arbeiten anfallen, aufgezählt. Ebenfalls sind die Kosten für die Generalversammlung und Honorare in diesem Betrag enthalten.

Les frais administratifs comprennent tous les frais nécessaires à l'accomplissement des tâches administratives. Les frais d'assemblée générale et les honoraires sont également inclus dans ce montant.

Versicherungen / Assurances

| Rechnung 2022 <i>Comptabilité 2022</i> | Rechnung 2021 <i>Comptabilité 2021</i> | Differenz <i>Différence</i> |
|---|---|--------------------------------|
| 35'611.00 | 36'740.20 | -1'129.20 |

Unter Versicherungen wird der Aufwand für die Gebäudehaftpflicht sowie für die GVB angegeben.

Sous assurances sont indiquées les dépenses pour la responsabilité civile du bâtiment ainsi que pour l'AIB.

Liegenschaftssteuern / Impôts immobiliers

| Rechnung 2022 <i>Comptabilité 2022</i> | Rechnung 2021 <i>Comptabilité 2021</i> | Differenz <i>Différence</i> |
|---|---|--------------------------------|
| 37'153.95 | 32'525.00 | +4'628.95 |

Die Liegenschaftssteuern sind gegenüber dem Vorjahr bedingt durch die allgemeine Neubewertung 2020 gestiegen.

Les impôts fonciers ont augmenté par rapport à l'année précédente en raison de la réévaluation générale 2020.

Übriger Betriebsaufwand / Charges d'exploitation

| Rechnung 2022 <i>Comptabilité 2022</i> | Rechnung 2021 <i>Comptabilité 2021</i> | Differenz <i>Différence</i> |
|---|---|--------------------------------|
| 1'914.75 | 676.25 | +1'238.50 |

In diesem Posten werden die Kosten der Leerstände, Bankgebühren, Beiträge und periodenfremder Aufwand zusammengezählt.

Ce poste regroupe les frais de vacance, les frais bancaires, les cotisations et les charges hors période.

Abschreibungen / Amortissement

| Rechnung 2022 <i>Comptabilité 2022</i> | Rechnung 2021 <i>Comptabilité 2021</i> | Differenz <i>Différence</i> |
|---|---|--------------------------------|
| 467'329.00 | 287'170.00 | +180'159.00 |

Mit den Abschreibungen wird versucht, dem Wertverzehr Rechnung zu tragen. Die Höhe der Abschreibung wird auch durch das Jahresergebnis beeinflusst.

Les amortissements tentent de tenir compte de la dépréciation de la valeur. Le montant de l'amortissement est également influencé par le résultat annuel.

Direkte Steuern / Impôts directs

| Rechnung 2022 <i>Comptabilité 2022</i> | Rechnung 2021 <i>Comptabilité 2021</i> | Differenz <i>Différence</i> |
|---|---|--------------------------------|
| - | - | +0.00 |

Die Bundes-, Staats-, und Gemeindesteuern variieren jährlich und richten sich nach dem Jahresergebnis.

Les impôts fédéraux, nationaux et communaux varient chaque année et dépendent du résultat annuel.

Verlust/Gewinn / Bénéfice

| Rechnung 2022 <i>Comptabilité 2022</i> | Rechnung 2021 <i>Comptabilité 2021</i> | Differenz <i>Différence</i> |
|---|---|--------------------------------|
| 686'034.70 | -442'881.73 | +1'128'916.43 |

Unter Gewinn/Verlust wird aufgezeigt, wie erfolgreich die Genossenschaft, vor Gewinnverteilung, das Geschäftsjahr abgeschlossen hat.

La rubrique bénéfices/pertes indique dans quelle mesure la coopérative a clôturé l'exercice, avant répartition des bénéfices.

Anhang zur Jahresrechnung 2022

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

2. Liegenschaftsverzeichnis

EWO I

Länggasse 1/3

EWO II

Solothurnstrasse 82/84

Bergfeldweg 1-15

EWO IV

Heidensteinweg 2-14

3. Eigentumsbeschränkungen

Verpfändete Immobilien:

Brandversicherungswerte

Bilanzwert

Beanspruchte Hypotheken

Hinterlegte Schuldbriefe –nominell–

31.12.2022

Fr. 42'490'000.00

Fr. 10'660'185.00

Fr. 7'230'000.00

Fr. 14'397'400.00

31.12.2021

Fr. 42'346'400.00

Fr. 7'217'270.00

Fr. 7'830'000.00

Fr. 12'522'400.00

4. Anzahl Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr über 10.

5. Ereignisse nach Bilanzstichtag

Mit Datum vom 31. Dezember 2021 ist der Baurechtsvertrag der Liegenschaften Henri-Dunantstrasse 2 + 4 abgelaufen und der Heimfall eingetreten.

Dies bedeutet, dass die Stadt Biel/Bienne diese beiden Liegenschaften mit Nutzen und Schaden 1. Januar 2022 gegen Bezahlung einer noch nicht definitiv festgelegten Heimfallentschädigung übernehmen wird.

Der Betrag der Heimfallentschädigung ist noch Bestandteil eines laufenden Schiedsgerichtsverfahrens zwischen der Grundeigentümerin Stadt Biel/Bienne und der Baurechtsnehmerin Wohnbaugenossenschaft EWO.

Annexe aux comptes annuels 2022

1. Indications sur les principes appliqués dans les comptes annuels

Les présents comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions de la loi suisse, en particulier les articles sur la comptabilité commerciale et la présentation des comptes du Code des obligations (art. 957 à 962).

2. Liste des immeubles

EWO I

Länggasse 1/3

EWO II

Rue de Soleure 82/84

Chemin du Champ de la Montagne 1-15

EWO IV

Heidensteinweg 2-14

3. Restrictions de propriété

Biens immobiliers mis en gage :

Valeurs d'assurance incendie

Valeur au bilan

Hypothèques utilisées

Cédules hypothécaires déposées

31.12.2022

Fr. 42'490'000.00

Fr. 10'660'185.00

Fr. 7'230'000.00

Fr. 14'397'400.00

31.12.2021

Fr. 42'346'400.00

Fr. 7'217'270.00

Fr. 7'830'000.00

Fr. 12'522'400.00

4. Nombre de postes à plein temps

Le nombre de postes à plein temps en moyenne annuelle n'a pas dépassé 10, ni au cours de l'exercice sous revue, ni au cours de l'exercice précédent.

5. Événements postérieurs à la date de clôture

En date du 31 décembre 2021, le contrat de droit de superficie des immeubles de la rue Henri-Dunant 2 + 4 est arrivé à échéance et le droit de retour est entré en vigueur.

Cela signifie que la Ville de Biel/Bienne reprendra cet immeuble avec profit et dommage au 1er janvier 2022 contre paiement d'une indemnité de retour non encore définitivement fixée.

Le montant de l'indemnité de retour fait encore partie d'une procédure d'arbitrage en cours entre la Ville de Biel/Bienne, propriétaire foncier, et la coopérative d'habitation EWO, bénéficiaire du droit de superficie.

Bericht der Revisionsstelle



Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Genossenschaftsversammlung der

Wohnbaugenossenschaft EWO, Biel/Bienne

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnbaugenossenschaft EWO, Biel/Bienne, für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie 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 nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht.

Biel/Bienne, den 11. April 2023 Reluko Treuhand AG, Biel/Bienne

Marc-Andre Racine
leitender Revisor | RAB 103210
zugelassener Revisionsexperte

Thomas Schwab
RAB 103516
zugelassener Revisionsexperte

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung)
- Anhang zur Jahresrechnung

Rapport de l'organe de révision



Reluko Treuhand AG
Freiburgstrasse 34
Postfach
2501 Biel-Bienne
Tel. 032 322 13 66
Fax 032 323 10 78

CHE-101.299.090 MWST

Rapport de l'organe de révision sur le contrôle restreint à l'attention de la réunion des coopérateurs de la

Société coopérative de construction de logements EWO, Biel/Bienne

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte de profits et pertes et annexe) de la société coopérative de construction de logements EWO, Biel/Bienne, pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2022.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au comité de direction 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 ne sont pas conformes à la loi suisse et aux statuts.

Biel/Bienne, le 11 avril 2022

Reluko Treuhand AG, Biel/Bienne

Marc-André Racine
Auditeur responsable | ASR 103210
Expert-réviseur autorisé

Thomas Schwab
ASR 103516
Expert-réviseur autorisé

Accompagnement:

- Comptes annuels (bilan, compte des résultats)
- annexe

Notizen / Notes

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....