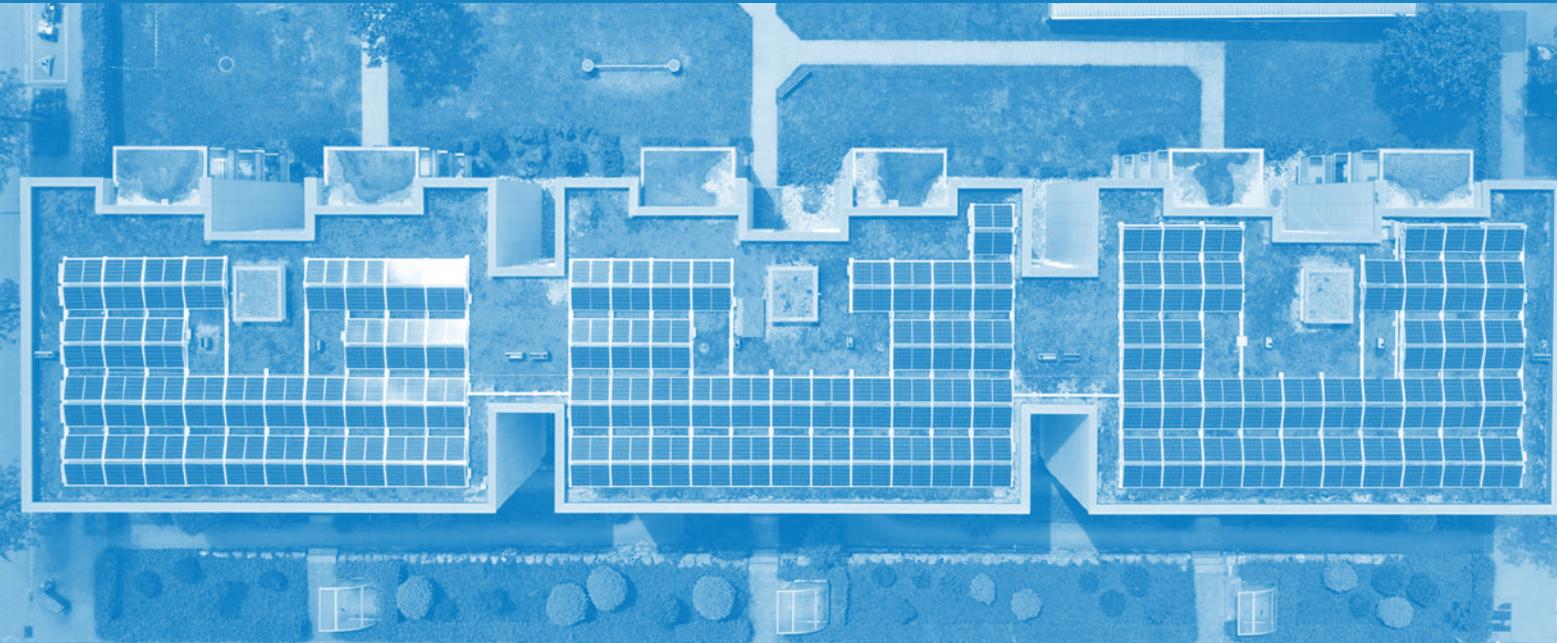




WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE DE CONSTRUCTION

SUNNESCHYN BIEL/BIENNE

JAHRESBERICHT / RAPPORT ANNUEL 2021



74. ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG 2022

EINLADUNG ZUR SCHRIFTLICHEN ABSTIMMUNG

74ÈME ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 2022

INVITATION AU VOTE PAR ÉCRIT

Die Abstimmungsunterlagen werden Ihnen mit separater Post zugestellt.

Die Verwaltung hofft, dass möglichst viele Genossenschaftlerinnen und Genossenschafter die nötige Zeit aufbringen werden um die Unterlagen zu prüfen und mit der Abstimmung die gefassten Entscheide kund zu tun.

TRAKTANDEN

1. Bemerkungen zum Jahresbericht 2021
2. Kenntnisnahme Bericht der Revisionsstelle und Genehmigung der Jahresrechnung 2021
3. Genehmigung Budget 2022
4. Verschiedenes
(allfällige Anträge)

Mit freundlichen Grüßen
Die Verwaltung

Les documents de vote vous seront envoyés par courrier séparé

L'administration espère, qu'un maximum de membres investera le temps nécessaire pour examiner les documents et de faire connaître les décisions prises par le vote.

ORDRE DU JOUR

1. Remarques concernant le rapport annuel 2021
2. Prise de connaissance du rapport de l'organe de contrôle et acceptation des comptes annuels 2021
3. Acceptation du budget 2022
4. Divers
(eventuelles demandes)

Avec nos cordiales salutations
L'administration



WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE DE CONSTRUCTION

SUNNESCHYN BIEL/BIENNE

JAHRESBERICHT / RAPPORT ANNUEL 2021

5 JAHRESBERICHT / RAPPORT ANNUEL

13 GENERALVERSAMMLUNG 2021 ERGEBNISSE
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2021 RÉSULTATS

14 ERFOLGSRECHNUNG / DÉCOMpte DE RÉSULTAT

15 BILANZ / BILAN

16 ANHANG DER JAHRESRECHNUNG / ANNEXE DU DÉCOMpte ANNUEL

18 BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR EINGESCHRÄNKten REVISION /
RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION SUR LE CONTRÔLE RESTREINT

19 GENOSSENSCHAFTSORGANE / ORGANES DE LA SOCIÉTÉ



LIEBE GENOSSENSCHAFTERINNEN UND GENOSSENSCHAFTER

CHÈRES COOPÉRATRICES ET CHERS COOPÉRATEURS

Der Regionalverband Bern-Solothurn, zu diesem auch die Wohnbaugenossenschaft Sunneschyn gehört, will wieder wachsen. Heute sind über 180 Wohnbaugenossenschaften mit knapp 20 000 Wohnungen in diesem vereint. Fast drei Viertel davon befinden sich in und um Biel, Bern und Thun. Die drei Städte besetzen dabei Top Ränge beim Anteil Genossenschaftswohnungen: Biel liegt mit 13,7% hinter Spitzenreiterin Zürich auf dem zweiten Platz, Bern und Thun belegen mit je rund 10,5% die Ränge 5 und 6.

Abseits dieser drei Städte gibt es in der Region Orte mit meist nur einer Genossenschaft und überschaubarem Bestand. Dennoch haben in den letzten Jahren gerade auf dem Land gemeinnützige Projekte Impulse gesetzt. Die Initiative kam oft aus der Bevölkerung, weil etwa Wohnungen für ältere Menschen fehlten oder Gebäude nach einer Umnutzung riefen.

L'association régionale Berne-Soleure, dont Sunneschyn est membre, désire prendre de l'importance. Plus de 180 sociétés coopératives d'habitation comprenant 20 000 appartements en font partie à ce jour. Trois quarts d'entre elles se situent dans les villes de Bienne, Berne et Thoune, ainsi que dans leurs alentours. Les trois villes occupent des positions de premier rang en ce qui concerne le nombre d'appartements coopératifs: Bienne, avec 13,7%, se situe à la seconde place, derrière la ville leader Zurich, Berne et Thoune occupent les 5^{ème} et 6^{ème} rangs, avec 10,5%.

Hors de ces trois villes, il existe dans la région des localités qui ne disposent généralement que d'une coopérative dont on a une bonne vue d'ensemble. Ces dernières années toutefois, des projets d'utilité publique ont vu le jour dans les campagnes, souvent à l'initiative de la population, parce qu'il manquait des appartements pour personnes âgées ou parce que des bâtiments devaient subir des transformations.



Mit Masse punkten solche Vorhaben zwar nicht, dafür geben sie spezifische Antworten auf den lokalen Bedarf. In Gimmelwald und Beatenberg sind so alte Schulhäuser die die engagierte Dorfbevölkerung mit einer Genossenschaftsgründung gerettet haben zu Wohn- und Begegnungsorten umgenutzt worden. In Twann und Aegerten haben Privatpersonen Genossenschaften gegründet um fehlende Alterswohnungen zu schaffen. Die Liste, die nicht abschliessend ist, zeigt, dass sich die Genossenschaften zunehmend wieder grosser Beliebtheit erfreuen und sich deren Wohnformen etablieren.

Biels genossenschaftliche Tradition reicht bis ins 19. Jahrhundert zurück. Heute sind in Biel und Umgebung gut 30 Wohnbaugenossenschaften mit 4000 Wohnungen aktiv. Eine Charta und ein städtisches Reglement regeln nun die langfristige Zusammenarbeit und die Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus.

Die vermehrte Zusammenarbeit der Bieler Genossenschaften untereinander und der Stadt trägt Früchte. Bei der grössten städtischen Brache die entwickelt werden soll, dem Gurzelenareal beim ehemaligen Fussballstadion, wird die erste Tranche «Blumenstrasse Süd» vollständig gemeinnützig überbaut. Dafür gründeten im Jahr 2020 sechs gemeinnützige Bauträger, darunter die WBG Sunneschyn, die Baugenossenschaft «GURZELENplus» – eine Premiere für Biel. Das Leuchtturmprojekt für Biel ist somit aufgegleist. Es soll ein Projekt von hoher gestalterischer Qualität mit innovativen Wohn- und Gewerbeformen entstehen. Der CO₂-neutrale Bau soll sich an den Werten der 2000 Watt-Gesellschaft orientieren mit Ansätzen zur Verbesserung des Stadtklimas.

Dies ist nur eines von mehreren Projekten die teils bereits ausgeführt wurden (Narcisse Jaune, Fabrikgässli; Kochermatte Aegerten und Muttimatte Brügg) oder momentan geplant werden («Europen 16» als europäischer Wohn- und Städtebauwettbewerb oder unser Neubauprojekt «Am Wald»).

De tels projets ne sont pas très marquants, mais ils donnent des réponses spécifiques sur les réels besoins locaux. Les anciens collèges de Gimmelwald et de Beatenberg ont été sauvés par l'engagement de la population et ont été transformés en lieux d'habitation et en espaces de rencontre. Des personnes privées ont fondé des coopératives à Douanne et à Aegerten afin de créer des appartements pour personnes âgées, qui faisaient gravement défaut. La liste, loin d'être exhaustive, montre que les coopératives acquièrent une nouvelle popularité et que leurs formes d'habitation prennent de l'ampleur.

La tradition coopérative à Biel remonte jusqu'au 19^{ème} siècle. A ce jour, Biel et ses environs comptent 30 sociétés coopératives d'habitation actives, disposant de 4000 appartements. Une charte ainsi qu'un arrêté de la ville règlent à présent la collaboration et l'encouragement à la construction de logements d'utilité publique sur le long terme.

La collaboration de plus en plus importante entre les coopératives biennoises elles-même et la ville porte ses fruits. Dans un premier temps, le plus grand des terrains en jachère de la ville de Biel, près du terrain de football de l'aire de la Gurzelen, verra l'édification d'immeubles comprenant exclusivement des logements d'utilité publique «Blumenstrasse Süd / Rue des Fleurs Sud». Six promoteurs du secteur de la construction de logements d'utilité publique, dont Sunneschyn, ont fondé en 2020 la société coopérative de construction «GURZELENplus» – ce qui constitue une première pour Biel. Le projet-phare de la cité biennoise est donc sur rails. Ce projet de haute qualité sera élaboré de façon à ce qu'il comprenne de nouvelles formes d'habitation et des modèles commerciaux innovatifs. La nouvelle construction, neutre en CO₂, devra s'orienter sur les valeurs de la société 2000 Watt afin d'améliorer le climat de la ville.

Ceci n'est qu'une partie des nombreux projets qui ont déjà vu le jour (Narcisse jaune, Fabrikgässli; Kochermatte Aegerten et Muttimatte Brügg) ou qui sont en phase de planification («Europen 16» en tant que concours européen d'urbanisme et de construction de logements ou notre projet de nouvelle construction «Am Wald / Près-du-Bois»).



Unser vergangenes Verwaltungsjahr war geprägt von Neuerungen, Sanierungen, Planungen und Verhandlungen. Die wichtigsten waren:

NEUERUNGEN

Als innovatives Projekt kann sicher die Installation der Photovoltaikanlage auf dem Dach der Häuser im Schlossfeld 12–16 bezeichnet werden. Bis zur Inbetriebnahme vergingen jedoch einige Jahre. Zuerst haben wir sämtliche unsere Liegenschaften überprüfen lassen um festzustellen welche baulichen und energetischen Massnahmen wo am effektivsten und auch am sinnvollsten sind. Daraus hat sich ergeben, dass wir mit der Planung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach der Liegenschaft im Schlossfeld 12–16 begannen. Zunächst standen wir vor der Aufgabe wie wir die Energieproduktion und deren Konsumation korrekt abrechnen können. Wir hätten die Energiezähler des ESB durch eigene private Zähler ersetzen müssen. Diese hätten regelmäßig amtlich geeicht werden müssen was zusätzliche Kosten verursacht hätte. Auch die Berechnung der Energiebezüge und deren Rechnungsstellung hätten wir in der Verwaltung selber erledigen müssen. Dies war nicht in unserem Sinne.

Im Jahr 2020 hat dann der ESB das Modell «Inter PV» lanciert, das sämtliche administrative Arbeiten erledigen kann. Somit konnten die bestehenden, offiziellen Energiezähler weiterverwendet werden. Die Abrechnung der Energiebezüge und der Rückspeisung ins Netz erfolgt weiterhin durch den ESB.

Parallel zum Thema Administration, Verwaltung und Verrechnung der Energie mussten wir ermitteln, wie gross die Anlage gebaut werden muss. Haben wir überhaupt genug Platz auf dem Dach? Unter Mithilfe des ESB und in Kooperation unseres involvierten Elektroinstallateurs wurde über mehrere Wochen der Energieverbrauch der Liegenschaft analysiert. Anhand dieser Auswertung haben wir die erforderliche Leistung der Anlage definiert. Sie umfasst 212 Module, welche, im besten Fall, je eine Leistung von 345 W abgeben können, was einer Gesamtleistung von rund 73 kWp entspricht.

Notre année de gérance passée a été empreinte de nouveautés, de travaux d'assainissement, de planifications et de négociations. Les points principaux ont été:

NOUVEAUTÉS

L'installation de panneaux photovoltaïques sur le toit des immeubles Champ-du-Châtelet 12–16 peut certainement être qualifiée de projet novateur. Quelques années se sont toutefois écoulées jusqu'à sa mise en service. En tout premier lieu, nous avons dû faire examiner l'ensemble de nos immeubles pour décider des mesures de construction et des mesures énergétiques à prendre pour que celles-ci se révèlent efficaces et sensées. Le résultat obtenu a fait que nous avons commencé par la planification d'une installation de panneaux photovoltaïques sur le toit de l'immeuble Champ-du-Châtelet 12–16. Puis nous nous sommes retrouvés confrontés au problème du décompte correct de la production d'énergie et de sa consommation. Nous aurions dû remplacer les compteurs d'ESB par nos propres compteurs privés. Ceux-ci auraient dû être régulièrement étalonnés ce qui aurait occasionné des frais supplémentaires. Nous aurions dû nous-mêmes nous occuper du calcul de la consommation d'énergie et de sa facturation. Ceci n'allait pas dans notre sens.

En 2020, ESB a lancé le modèle «Inter PV», apte à régler l'ensemble des travaux administratifs. Le décompte de la consommation d'énergie et de sa récupération dans le réseau reste l'affaire d'ESB.

Parallèlement au thème administration, gérance et facturation de l'énergie, nous devions connaître la dimension de l'installation. Aurions-nous assez de place sur le toit? Avec l'aide d'ESB et en coopération avec notre électricien, nous avons analysé durant plusieurs semaines la consommation d'électricité dans le bâtiment. Cette évaluation nous a permis de définir la puissance nécessaire à l'installation. Celle-ci comprend 212 modules qui, dans le meilleur des cas, peuvent fournir 345 W chacun, ce qui représente une prestation totale de 73 kWp.



Nach einer Installationszeit von 6 Wochen, konnte die Anlage am 17. Mai 2021 in Betrieb genommen werden. Bis zum 31. Dezember 2021 wurden 62,8 MWh produziert. Davon haben wir 40,7 MWh für den Eigenbedarf genutzt, was 65% entspricht. Als ersten Schritt soll die Anlage eine zukunftsorientierte und ökologische Energieversorgung unserer Liegenschaften im Schlösslifeld garantieren. Die Anlage ist so ausgerichtet, dass zu einem späteren Zeitpunkt Nachrüstungen und Erweiterungen möglich sind. Momentan fliessen ja noch zirka 35% des PV-Stroms zurück ins Netz. Langfristig soll dieser Teil zum Beispiel für die Elektromobilität genutzt werden oder mittels effizienten Speichersystemen den Energiebedarf während der Nacht decken.

Wir sind stolz, als eine der ersten Baugenossenschaften auf dem Platz Biel eine Anlage in dieser Grösse erstellt zu haben und sind überzeugt, dass wir damit ein Zeichen für Ökologie und nachhaltige Entwicklung setzen konnten. Wir alle stehen jedoch in der Pflicht, dass wir mit der Energie haushälterisch umgehen und unseren persönlichen Verbrauch kritisch betrachten und versuchen diesen zu optimieren. Abschliessend möchten wir allen Unternehmen und Beteiligten herzlich danken für die Projektleitung und die kooperative und effiziente Umsetzung dieses Projektes.

Ein weiteres Projekt, das wir im Frühjahr/Sommer letzten Jahres in Angriff nahmen ist die Erneuerung des Spielplatzes im Schlösslifeld. Mit besonderer Freude darf ich festhalten, dass die Planung und die Arbeiten zum grössten Teil in Eigenregie durch Bewohnerinnen und Bewohner aus unserer Genossenschaft ausgeführt wurden. Da die Arbeiten zusätzlich, ausserhalb der Berufsarbeit ausgeführt wurden, erforderte die Umsetzung der Idee bis zum fertigen Projekt grossen Willen und Beharrlichkeit von allen Beteiligten. Nach Klärung der Finanzierung durch die Verwaltung wurden, bei meist regnerischem Wetter die Aushubarbeiten gemacht und die Fundamente für die neuen Spielgeräte und die Kieskofferung erstellt. Noch vor dem Beginn der Sommerferien konnte der neue Spielplatz mit einem Fest eingeweiht werden. Bei den leuchtenden Kinderaugen waren die Strapazen der vergangenen Wochen schnell vergessen.

L'installation a pu être mise en service le 17 mai 2021, après 6 semaines de travaux. 62,8 MWh ont été produits jusqu'au 31 décembre 2021. 40,7 MWh ont été utilisés pour notre consommation personnelle, ce qui représente 65% de la production. Dans un premier temps, l'installation est destinée à garantir un approvisionnement énergétique écologique d'avenir à nos immeubles du Champ-du-Châtellet. Il sera possible de moderniser et d'agrandir cette installation à l'avenir. Pour l'instant, environ 35% du courant PV fourni alimente le réseau. A long terme, cette part pourrait être utilisée pour la mobilité ou pour couvrir les besoins énergétiques durant la nuit, au moyen de systèmes de stockage perfectionnés.

Nous sommes fiers de faire partie des premières coopératives de Bienne à utiliser une telle installation et nous sommes persuadés que nous avons donné ainsi un signal fort en faveur de la transition écologique. Il est de notre devoir à tous d'économiser l'énergie et d'examiner de façon critique notre consommation personnelle pour l'optimiser. Nous remercions toutes les entreprises et tous les participants qui ont réfléchi et dirigé ce projet de façon efficiente, mis en oeuvre grâce à une belle coopération.

Le renouvellement de la place de jeu du Champ-du-Châtellet a également été un projet que nous avons pris en mains durant le printemps/l'été de l'année dernière. La planification et les travaux ont en grande partie été réalisés par les habitantes et les habitants de notre coopérative. De plus, comme ces travaux ont eu lieu après les heures de travail de chacun, la mise en œuvre du projet a exigé beaucoup de volonté et de ténacité de la part des participants. Après clarification du financement par la gérance, les travaux de creusage, les fondations nécessaires aux équipements de jeu ainsi que les coffrages ont été effectués la plupart du temps sous la pluie. Une fête a été organisée pour l'inauguration de la nouvelle place de jeu, avant les vacances d'été. Les regards émerveillés des enfants ont vite fait oublier la fatigue des semaines précédentes.



An dieser Stelle bedanken wir uns in erster Linie bei Herrn Reto Kämpf von der Firma Ritter Bau AG der uns die Bau-maschinen gratis zur Verfügung gestellt hat! Einen herzlichen Dank gebührt auch allen Helfern und Helferinnen, die zum guten Gelingen des Projektes beigetragen haben.

SANIERUNGEN

An der schriftlichen GV 2020 wurde für die Fenster-, Fassaden- und Balkonsanierung im Vorhölzli ein Budget von 4 140 000 Franken genehmigt. Der Start erfolgte im letzten Jahr mit dem Ersatz der Fenster in allen drei Häusern. Kurz vor Weihnachten konnten diese Arbeiten abgeschlossen werden. Besten Dank an die Firma Sommer AG für die fachgerechte und saubere Arbeit.

Für den Start der Fassaden- und Balkonsanierung benötigen wir noch die Einwilligung der Stadt Biel die per Ende 2021 noch nicht erfolgt ist. Wir gehen davon aus, dass dies eine Formsache ist und wir die Baupublikation nächstens machen können.

PLANUNGEN UND VERHANDLUNGEN

Zum Bauvorhaben «Ersatzneubauprojekt Am Wald» sowie zur Erarbeitung der Zielvereinbarungen und der Portfolioanalyse zu den neuen Baurechtsverträgen mit der Stadt Biel.

Mit grossen Erwartungen sind wir Anfang des Jahres an die Sitzungen mit den Stadtbehörden gegangen. Frau Eggel, welche von der Stadt Biel für die Betreuung der Wohnbau-genossenschaften angestellt worden war, hatte dazu eingeladen. Die Sitzungen waren gut vorbereitet und sehr zielführend. Wir hatten wirklich das Gefühl, dass jetzt Bewegung in die Sache kommt. Im Sommer hat uns jedoch Frau Eggel informiert, dass sie per Ende Oktober gekündigt hat. Wir wurden dahingehend informiert, dass bis Ende Jahr eine Quartiersstudie erarbeitet werden soll welche als Basis für eine Gemeinderatsvorlage dienen soll. Sofern diese genehmigt wird, können ab Frühjahr 2022 Verhandlungen stattfinden. Aus heutiger Sicht, können wir frühestens ab Mitte 2023 ein Baugesuch einreichen.

Nous aimerais ici remercier tout particulièrement Monsieur Reto Kämpf de l'entreprise Ritter Bau SA qui nous a mis les machines de chantier nécessaires gracieusement à disposition. Un grand merci aussi à toutes les personnes qui ont contribué au succès de ce projet.

TRAVAUX D'ASSAINISSEMENT

L'assemblée générale de 2020, qui a eu lieu sous forme écrite, a accepté un budget de 4 140 000 francs pour l'assainissement des fenêtres, des façades et des balcons des immeubles du Bois-Devant. Les travaux ont débuté l'année dernière par le remplacement des fenêtres dans les trois immeubles, ils ont pu être terminés avant Noël. Un grand merci à l'entreprise Sommer SA pour l'excellent travail professionnel fourni.

Nous avons encore besoin du permis de construire de la ville de Bienne avant de pouvoir commencer les travaux d'assainissement des façades et des balcons. A fin 2021, celle-ci ne nous était toujours pas parvenue. Nous partons de l'idée que nous pourrons prochainement publier notre projet de construction.

PLANIFICATIONS ET NÉGOCIATIONS

Celles-ci concernent le projet «Près-du-Bois, nouvelle construction d'un immeuble de remplacement» ainsi que les objectifs et l'analyse du portefeuille pour les nouveaux contrats en droit de superficie avec la ville de Bienne.

C'est avec de grandes attentes que nous nous sommes rendus aux séances organisées par les autorités de la ville au début de l'année dernière. Madame Eggel, engagée par la ville de Bienne pour s'occuper des sociétés coopératives d'habitation, nous y avait conviés. Les séances étaient bien préparées et visaient bien les objectifs. Nous avions l'impression que l'affaire allait être rondement menée. Madame Eggel nous a informé durant l'été qu'elle avait donné son congé pour la fin du mois d'octobre. Nous avons ensuite été informés qu'une étude de quartier serait effectuée jusqu'à la fin de l'année, celle-ci devant servir de document de base pour le conseil municipal. Des négociations pourront voir le jour dès le début du printemps 2022, pour autant que le conseil municipal donne son aval.



An der ersten Sitzung des vergangenen Jahres wurde unsere Portfolioanalyse genehmigt, so, dass wir uns nun im nächsten Jahr über die Zielvereinbarungen mit den Stadtbehörden einig werden müssen.

VERWALTUNGSTÄTIGKEIT

Bereits zum zweiten Mal mussten wir unsere Generalversammlung in schriftlicher Form durchführen. Wiederum konnten wir mit Freude und auch Genugtuung 152 eingegangene Stimmzettel auszählen! Dies entspricht einer Stimmbeteiligung von knapp 50%. Die Beteiligung war somit erneut deutlich höher als an den Generalversammungen der letzten Jahre.

Im letzten Jahr wurden alle Fenster in den 3 Häusern im Vorhölzli ersetzt. Dies als erstes der Fenster-, Fassaden- und Balkonsanierungen die anlässlich der Generalversammlung 2020 genehmigt wurden.

Wie bereits im Bericht erwähnt, haben wir im Schlosslifeld eine Photovoltaikanlage installiert und den Spielplatz entsprechend den Normen und Bedürfnissen angepasst. Auch die beiden Spielplätze «Am Wald 46–54» und «Vorhölzli» wurden geprüft und auf den aktuellen Sicherheitsstandard gebracht.

Die Informationen über den Stand der Verhandlungen mit den Stadtbehörden zu den Themen Ersatzneubauprojekt «Am Wald» und den Zielvereinbarungen zu den neuen Baurechtsverträgen wurden regelmässig an den Verwaltungssitzungen diskutiert.

Ebenfalls wurden im vergangenen Jahr die Sitzungen der IG-Biel regelmässig besucht. Der Austausch mit den anderen Bieler Genossenschaften ist sehr hilfreich und nützlich. Seit dem Frühjahr 2021 ist mit Patrick Demierre auch ein Verwaltungsmittel unserer Genossenschaft als Mitglied in den Vorstand der IG – Biel-Seeland gewählt worden.

EIN MERCI AN UNSERE HAUS- UND PLATZWARTE

Für die geleisteten Dienste zum Wohle unserer Genossenschaft bedanken wir uns an dieser Stelle bei unseren Haus- und Platzwarten. Für uns Verwaltungsmitglieder sind sie wichtige Mitarbeiter die den direkten Kontakt zu unseren

Nous pensons que nous pourrons demander un permis de construire dans le milieu de l'année 2023 au plus tôt. Lors de la première séance de l'année dernière, notre analyse de portefeuille a été acceptée. Nous devrons donc trouver un accord avec les autorités de la ville dans le courant de l'année prochaine en ce qui concerne les objectifs.

ACTIVITÉ DE LA GÉRANCE

Pour la seconde fois, nous avons dû organiser l'assemblée générale sous forme écrite. C'est avec plaisir et satisfaction que nous avons reçu 152 bulletins de vote en retour! Ce résultat correspond à une participation de près de 50%. La participation a donc à nouveau été plus importante que lors des assemblées générales de ces dernières années.

L'année dernière, toutes les fenêtres des 3 immeubles du Bois-Devant ont été remplacées. Il s'agissait de la première étape des travaux qui ont été acceptés par l'assemblée générale de 2020 concernant l'assainissement des fenêtres, des façades et des balcons de ces immeubles.

Comme mentionné dans le rapport, une installation de photovoltaïque a été mise en place au Champ-du-Châtelet et la place de jeux de ces immeubles a été adaptée aux besoins et aux nouvelles normes. Les deux places de jeux «Près-du-Bois 46–54» et «Bois-Devant» ont été examinées et adaptées aux standards actuels de sécurité.

Les informations sur les négociations avec les autorités de la ville concernant notre projet de construction de remplacement «Près-du-Bois» et concernant les objectifs des nouveaux contrats en droit de superficie ont régulièrement été discutées lors des réunions de la gérance.

Durant l'année dernière, nous avons également pris part aux séances organisées avec IG-Biel. Ces échanges entre coopératives d'habitation de Bienne sont très utiles. Patrick Demierre, membre de la gérance de notre coopérative, a été élu au comité d'IG – Biel-Seeland au printemps 2021.

UN GRAND MERCI À NOS CONCIERGES ET SURVEILLANTS

Nous remercions ici nos concierges et nos surveillants d'immeubles pour leur engagement et pour tout le travail fourni au service du bien-être de notre coopérative.



Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben. Damit dies so bleibt, erwarten wir, dass die Haus- und Platzwarte in Ihren Aufgaben weiterhin unterstützt werden. Ordnung und Sauberkeit in den öffentlichen Räumen und in der Umgebung zu erhalten ist auch Sache von allen Bewohnern! Die Idee einer Genossenschaft steht und fällt mit der freiwilligen Mitarbeit ihrer Mitglieder. Lassen wir es nicht soweit kommen, dass wir dereinst auswärtiges Personal für diese Aufgaben benötigen, denn dadurch würde einiges im gesamten Gefüge zerstört. Die Verwaltung erwartet deshalb, dass die Anweisungen der Haus- und Platzwarte befolgt werden und dankt allen Genossenschaf-terinnen und Genossenschaftern für die Mithilfe.

GENERALVERSAMMLUNG 2022

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, aufgrund der weiterhin unsicheren Situation durch Covid 19, haben wir an unserer Verwaltungssitzung vom 19.1.2022 entschieden, erneut eine schriftliche Abstimmung analog derjenigen der letzten beiden Jahre durchzuführen. Wir stützen uns dabei auf Kapitel 4, Art. 27 der COVID-19-Verordnung 3, deren Geltungsdauer gemäss Bundesratsbeschluss bis zum 31.12.2022 verlängert wurde. Anstelle des üblichen Anmeldetalons erhalten Sie somit wiederum die Abstimmungsunterlagen mit Stimmzettel und Beschrieb der Traktanden.

Wie in unseren Statuten festgehalten, haben Sie die Möglichkeit, Anträge schriftlich einzureichen. Diese müssen jedoch bis spätestens 10 Tage nach Erhalt des Jahresberichts eingereicht sein.

Ihr Interesse an unserer Sunneschyn bekunden Sie, indem Sie an unserer Abstimmung teilnehmen.

Die Abstimmungsunterlagen werden Sie später mit separater Post erhalten.

Wir wünschen allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern alles Gute und hoffen, dass wir uns an der nächsten Generalversammlung wieder die Hand geben können.

Wohnbaugenossenschaft Sunneschyn
Der Berichterstatter: Bernard Demierre, Präsident

Pour nous, membres de la gérance, ils représentent de précieux collaborateurs qui sont en contact direct avec nos coopératrices et nos coopérateurs. Pour que cela continue, ils doivent pouvoir bénéficier de votre soutien, ce que nous espérons vivement. L'ordre et la propreté des locaux communs et des alentours relèvent de la responsabilité de tous les habitants! Le bénévolat fait partie intégrante de l'idée de coopérative, il concerne tous les membres. Il serait dommage de devoir engager du personnel extérieur pour exécuter ces tâches, la structure de notre société en souffrirait passablement. La gérance attend donc que les instructions des concierges et des surveillants soient respectées, elle remercie l'ensemble des coopératrices et coopérateurs pour leur assistance et leur soutien.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2022

Chères coopératrices et chers coopérateurs, lors de notre séance de gérance du 19.1.2022, nous avons décidé, au vu de la situation sanitaire incertaine actuelle, d'organiser une nouvelle fois une votation par correspondance, comme nous l'avons fait ces deux dernières années. Nous nous référerons pour cela au chapitre 4, article 27 de l'ordonnance 3 COVID-19, dont la durée de validité a été prolongée jusqu'au 31.12.2022. En lieu et place d'un talon-réponse, vous recevez à nouveau les documents destinés à la votation, avec bulletin de vote et description des points à l'ordre du jour.

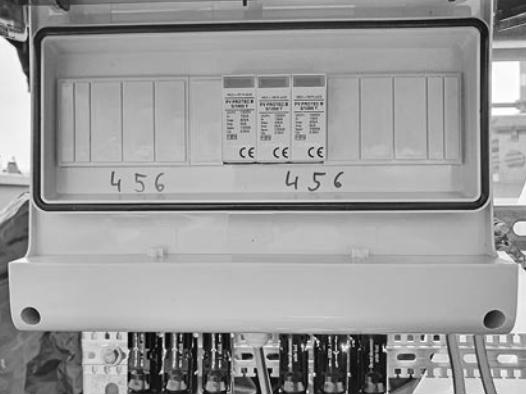
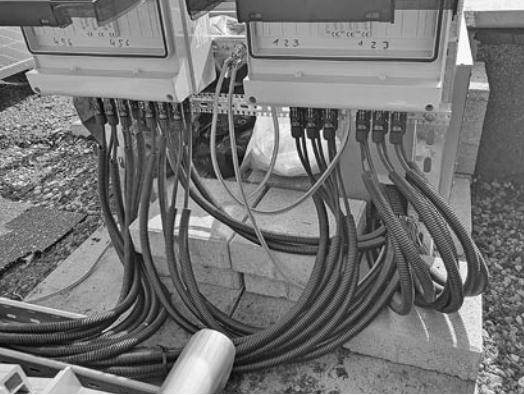
Comme le stipule nos statuts, vous avez la possibilité de nous faire parvenir vos demandes par écrit. Celles-ci doivent toutefois nous parvenir au plus tard dans les 10 jours après réception du rapport annuel.

Vous manifestez votre intérêt à Sunneschyn en participant à notre scrutin.

Les documents destinés à la votation vous parviendront plus tard, par courrier séparé.

Nous souhaitons tout de bon à toutes nos coopératrices ainsi qu'à tous nos coopérateurs et espérons que nous pourrons nous serrer la main lors de la prochaine assemblée générale.

Société coopérative d'habitation Sunneschyn
Le rapporteur: Bernard Demierre, président



GENERALVERSAMMLUNG 2021

ERGEBNISSE

ASSEMBLÉ GÉNÉRALE 2021

RÉSULTATS

Abgegebene Stimmzettel	152
Anzahl eingereichte gültige Stimmunterlagen	150
Anzahl eingereichte ungültige Stimmunterlagen	2
Absolutes Mehr	76

ABSTIMMUNG ZU TRAKTANDUM 2

Ich stimme der Jahresrechnung 2020 mit gleichzeitiger Entlastung für den Vorstand zu und nehme Kenntnis vom Revisorenbericht.

J'approuve les comptes annuels 2020 avec décharge simultanée au comité et je prends connaissance du rapport de l'organe de contrôle.

Eingegangene Stimmzettel	Anzahl Ja	Anzahl Nein	Enthaltung	Antrag angenommen?
	150	145	-	5 Ja

ABSTIMMUNG ZU TRAKTANDUM 3

Ich stimme dem Budget 2021 zu.

J'approuve le Budget 2021.

150	144	-	6	Ja
-----	-----	---	---	----

ABSTIMMUNG ZU TRAKTANDUM 4A

Wahl der Verwaltungsmitglieder.

Election des membres d'administration.

Denise Porchet	150	145	2	3	Ja
Gabi Stoll	150	148	-	2	Ja
Stefan Bangerter	150	146	1	3	Ja
Bernard Demierre	150	148	-	2	Ja
Patrick Demierre	150	147	-	3	Ja
Roland Pahud	150	140	4	6	Ja
Martin Zuppinger	150	144	3	3	Ja

ABSTIMMUNG ZU TRAKTANDUM 4B

Ich stimme der Wiederwahl der Verex Treuhand AG als Revisionsstelle zu.

J'approuve la réélection de l'entreprise Verex SA en tant que bureau fiduciaire.

150	141	1	8	Ja
-----	-----	---	---	----

ERFOLGSRECHNUNG

DÉCOMPTE DE RÉSULTAT

		2021 IST CHF	2020 IST CHF	2021 Budget CHF
Mietzinseinnahmen	Recettes du loyer	2 936 858	2 935 538	2 935 000
Ertragsminderung	Diminution du rendement	- 39 182	- 51 343	- 43 000
Einnahmen Honorare	Recettes honoraires	13 754	13 950	14 000
Eintrittsgebühren	Droits d'entrées	1 900	2 100	2 000
Ertrag Photovoltaik-Anlage		7 810	0	0
Nettoertrag	Bénéfice net	2 921 139	2 900 246	2 908 000
Personalaufwand	Charges du personnel	45 508	44 399	48 000
Baurechtszinsen	Intérêts du droit de superficie	289 073	289 073	289 000
Liegenschaftssteuern	Taxes immobilières	57 180	49 121	47 000
Unterhalt, Reparaturen	Entretien, réparations	766 388	654 337	1 782 000
Erweiterter Unterhalt	Entretien élargi	764 952	184 097	0
Versicherungen, Gebühren	Assurances, taxes	33 482	33 246	35 000
Energieaufwand	Frais d'énergie	7 945	6 662	7 000
Verwaltungsaufwand	Frais de gestion	134 836	151 168	145 000
Öffentlichkeitsarbeit	Relations publiques	4 811	5 954	14 000
Sonstiger Betriebsaufwand	Charges d'exploitation	6 231	3 995	5 000
Total Betriebsaufwand	Total des charges d'exploitation	2 110 407	1 422 052	2 372 000
Betriebsgewinn I (EBITDA)	Bénéfice d'exploitation I (EBITDA)	810 732	1 478 195	536 000
Abschreibungen	Amortissements	- 459 000	- 459 000	- 459 000
A.o. Abschreibungen	Amortissements extraordinaires	0	- 196 800	0
Betriebsgewinn II (EBIT)	Bénéfice d'exploitation II (EBIT)	351 732	822 395	77 000
Finanzaufwand	Charges financières	- 143 196	- 223 595	- 146 000
Finanzertrag	Produits financiers	115	115	0
Ausserordentlicher Erfolg	Produits extraordinaires	- 7 286	65 760	0
Unternehmensergebnis (vor Veränderung Rückstellungen, Steuern)	Bénéfice d'exploitation (avant mutation des provisions et des impôts)	201 365	664 674	-69 000
Veränderung Rückstellung	Mutation provision	- 130 000	- 600 000	94 000
Steuern	Impôts	- 12 242	- 11 923	- 5 000
Jahresgewinn	Bénéfice annuel	59 124	52 751	20 000

BILANZ PER 31. DEZEMBER

BILAN AU 31 DÉCEMBRE

		2021 CHF	2020 CHF
Flüssige Mittel	Liquidités	2 250 851	2 061 657
Diverse Guthaben	Avoirs divers	5 958	4 729
Guthaben Heiz- und Nebenkosten	Avoirs frais de chauffage et charges	484 904	486 973
Aktive Rechnungsabgrenzung	Compte de régularisation actif	50 965	53 636
Total Umlaufvermögen	Total actifs circulants	2 792 678	2 606 994
Beteiligungen	Participations	205 200	105 200
Total Finanzanlagen	Total actifs financiers	205 200	105 200
Liegenschaften		14 091 000	14 550 000
Projektierungskosten	Coûts du projet	48 169	48 169
Total immobiles Anlagevermögen	Total actifs immobilisés	14 139 169	14 598 169
Total Aktiven	Total Actifs	17 137 047	17 310 364
Nebenkostenakontozahlungen	Paiement d'acompte sur les charges	449 053	450 248
Mietzinsvorauszahlungen	Paiement d'acompte sur les loyers	253 780	240 932
Passive Rechnungsabgrenzungen	Compte de régularisation passif	227 360	220 954
Total Fremdkapital kurzfristig	Total fonds étrangers à court terme	930 193	912 134
Hypotheken	Hypothèques	13 218 200	13 603 700
Rückstellung Grossreparaturen	Provision entretien	1 215 000	1 085 000
Rückstellung für Wiederherstellung	Provision pour restauration	393 600	393 600
Total Rückstellungen	Total Provisions	1 608 600	1 478 600
Anteilscheinkapital	Capital titre de participation	590 100	585 100
Gesetzliche Gewinnreserve	Réserve légale de bénéfices	276 755	276 755
Bilanzgewinn	Bénéfice inscrit au bilan	513 199	454 075
Total Eigenkapital	Total fonds propres	1 380 054	1 315 930
Total Passiven	Total Passifs	17 137 047	17 310 364
Antrag an die Generalversammlung zur Verwendung des Bilanzgewinns	Requête auprès de l'assemblée générale pour l'utilisation du bénéfice inscrit au bilan		
Vortrag vom Vorjahr	Présentation de l'année dernière	454 075	401 324
Jahresgewinn	Bénéfice annuel	59 124	52 751
Bilanzgewinn	Bénéfice inscrit au bilan	513 199	454 075

ANHANG DER JAHRESRECHNUNG

PER 31. DEZEMBER

ANNEXE DU DÉCOMPTE ANNUEL

AU 31 DÉCEMBRE

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze soweit nicht vom Gesetz vorgeschrieben:
Die vorliegende Jahresrechnung legt die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft dar. Sie beruht auf der Annahme, dass die Genossenschaft auf absehbare Zeit fortgeführt wird. Die Aktiven wurden zu Anschaffungs- oder Herstellkosten abzüglich altersbedingter Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen werden linear vorgenommen und basieren auf einer Liegenschaftsnutzungsdauer von 90 Jahren. Die Verbindlichkeiten wurden zum Nennwert eingesetzt.

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen:
Keine Angaben notwendig

Gesamtbetrag der aufgelösten Wiederbeschaffungsreserven und der darüber hinausgehenden stillen Reserven, wenn dadurch das erwirtschaftete Ergebnis wesentlich günstiger dargestellt wird:
Keine Angaben notwendig

Weitere vom Gesetz verlangte Angaben:
Nachfolgend sind nur jene Einzelrubriken gemäss Artikel 959c OR aufgeführt, bei denen Angaben zum Jahresabschluss erforderlich sind; nicht erforderliche Positionen wurden weggelassen.

Erklärung zu Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt:
2021: unter 10 (2020: unter 10)

Verpfändete Aktiven
Die Liegenschaften befinden sich auf Land im Baurecht.
Im Nachfolgenden werden sämtliche Liegenschaften mit der Laufzeit des Baurechtsvertrags aufgeführt. Auf allen Liegenschaften bestehen Schuldbriefe, welche zum Teil bei Banken als Sicherheiten hinterlegt sind.

Indications sur les principes appliqués dans les comptes annuels dans la mesure où la loi ne les prévoit pas:
Les présents comptes annuels indiquent la situation financière de la société coopérative. Elle est basée sur l'hypothèse que la société coopérative continuera dans un avenir prévisible. Les actifs ont été évalués aux coûts d'acquisition et de production moins amortissements nécessaires en raison de l'âge. Les amortissements sont linéaire et basée sur une propriété durée de vie utile de 90 ans. Les passifs ont été insérés à la valeur nominale.

Indications, ventilation et explications sur les postes du bilan et du compte de résultat:
Aucune indication nécessaire

Le montant global provenant de la dissolution des réserves de remplacement et des réserves latentes supplémentaires dissoutes, dans la mesure où il dépasse le montant global des réserves similaires nouvellement créées, si la présentation du résultat économique s'en trouve sensiblement améliorée:
Aucune indication nécessaire

Indications complémentaires exigées par la loi:
Les rubriques qui suivent ne sont que celles figurant dans l'article 959c CO qui exige ces indications dans les comptes annuels; les rubriques non obligatoires n'ont pas été reprises.

Déclaration sur les postes à temps plein en moyenne annuelle:
2021: moins de 10 (2020: moins de 10)

Promis actif
Les immeubles sont en droit de superficie. Tous les biens sont listés ci-après avec la durée du droit de superficie. Il existe des cédules hypothécaires sur toutes les immeubles, dont certaines sont déposées auprès d'institutions financières à titre de garantie.



		2021 CHF	2020 CHF
Liegenschaft 1. Etappe Meienriedweg 12, 14 (28.02.2047)	Biens fonciers 1 ^{re} étape Chemin de Meienried 12, 15 (28.02.2047)	210 000	223 000
Liegenschaft 2. Etappe Am Wald 20, 22, Mettstrasse 98 (31.12.2048)	Biens fonciers 2 ^e étape Prés-du-Bois 20, 22, Route de Mâche 98 (31.12.2048)	580 000	613 000
Liegenschaft 3. Etappe Bergfeldweg 2–12 (31.12.2048)	Biens fonciers 3 ^e étape Chemin du Bergfeld 2–12 (31.12.2048)	1 610 000	1 695 000
Liegenschaft 4. Etappe Reimannstr. 17–23 (31.12.2048)	Biens fonciers 4 ^e étape Rue Reimann 17–24 (31.12.2048)	1 020 000	1 068 000
Liegenschaft 5. Etappe Reimannstrasse 31–43 (31.12.2048)	Biens fonciers 5 ^e étape Rue Reimann 31–44 (31.12.2048)	1 410 000	1 471 000
Liegenschaft 6. Etappe Am Wald 46–54 (31.12.2048)	Biens fonciers 6 ^e étape Prés-du-Bois 46–55 (31.12.2048)	698 000	729 000
Liegenschaft 7. Etappe Bartolomäusweg 14–24 (31.12.2067)	Biens fonciers 7 ^e étape Chemin Bartolomé 14–25 (31.12.2067)	2 930 000	3 035 000
Liegenschaft 9. Etappe Schlösslifeld 8–16 (31.12.2060)	Biens fonciers 9 ^e étape Champs-du-Châtelet 8–16 (31.12.2060)	5 633 000	5 716 000
Rechtliche oder tatsächliche Verpflichtungen, bei denen ein Mittelabfluss entweder wahrscheinlich erscheint oder in der Höhe nicht verlässlich geschätzt werden kann	Obligations légales ou effectives pour lesquelles une perte d'avantages économiques apparaît improbable ou est d'une valeur qui ne peut être estimée avec un degré de fiabilité suffisant		
Erhöhungsbetrag Beteiligung Baugenossenschaft GURZELENplus	Augmentation du montant de la participation GURZELENplus	300 000	100 000

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

ZUR EINGESCHRÄKTEN REVISION

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

SUR LE CONTRÔLE RESTREINT

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnbaugenossenschaft Sunneschyn für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach dem Schweizer Standard zur eingeschränkten Revision. Danach ist eine Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des Internen Kontrollsysteams sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen nicht Bestandteil dieser Revision.

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

Biel, 11. April 2022

Verex Treuhand AG

Hans-Peter Nydegger
(Zugelassener Revisionsexperte)

Philipp Luggen
(Zugelassener Revisionsexperte / Leitender Revisor)

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 Sunneschyn pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2021. La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe à l'administration 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'élément nous permettant de conclure que les comptes annuels ainsi que la proposition concernant l'emploi du bénéfice ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

Bienne, 11 avril 2022

Verex Treuhand AG

Hans-Peter Nydegger
(Expert-Réviseur agréé)

Philipp Luggen
(Expert-Réviseur agréé / gestionnaire mandaté)

GENOSSENSCHAFTSORGANE

ORGANES DE LA SOCIÉTÉ

VERWALTUNG / ADMINISTRATION

Präsident/Président	Bernard Demierre, Bartolomäusweg 16 / Chemin Bartolomé 16
Vizepräsidentin/Vice-présidente	Gabi Stoll, Terrassenstrasse 79, 2553 Safnern
Kassiererin/Caissière	Gabi Stoll, Terrassenstrasse 79, 2553 Safnern
Sekretärin/Secrétaire	Denise Porchet, Büttenbergstrasse 61 / Route du Büttenberg 61
Verwaltungsmitglieder / Membres de l'administration	Martin Zuppinger, Am Wald 52 / Près-du-Bois 52 Patrick Demierre, Gartenstrasse 17 / Rue des Jardins 17 Stefan Bangerter, Bartolomäusweg 24 / Chemin Bartolomé 24 Roland Pahud, Alte Römerstrasse 6, 2542 Pieterlen
Revisionsstelle / Organe de contrôle	Verex Treuhand AG / Verex Fiduciaire SA, Mühlebrücke 8 / Pont du Moulin 8, 2502 Biel/Bienne

HAUSWARTE / CONCIERGES

Meienriedweg 12+14	Chemin de Meienried 12+14	Familie Salkic
Mettstrasse 98	Route de Mâche 98	Herr Martin Zuppinger
Am Wald 20+22	Près-du-Bois 20+22	Familie Tüscher
Bergfeldweg 2–12	Chemin du Bergfeld 2–12	Familie Kuhn
Gottfried-Reimann-Strasse 17–23	Rue Gottfried-Reimann 17–23	Familie Gjocaj
Gottfried-Reimann-Strasse 31–43	Rue Gottfried-Reimann 31–43	Familie Aliu
Am Wald 46–54	Près-du-Bois 46–54	Herr Martin Zuppinger
Bartolomäusweg 14+16	Chemin Bartolomé 14+16	Familie Meier
Bartolomäusweg 18+20	Chemin Bartolomé 18+20	Familie Demierre
Bartolomäusweg 22+24	Chemin Bartolomé 22+24	Familie Pahud
Schlösslifeld 8–16	Champs-du-Châtelet 8–16	Herr Erol Atalay

PLATZWARTE / SERVICE DES ESPACES VERTS

Meienriedweg 12+14	Chemin de Meienried 12+14	Familie Salkic
Mettstrasse 98	Route de Mâche 98	Herr Martin Zuppinger
Am Wald 20+22	Près-du-Bois 20+22	Familie Tüscher
Bergfeldweg 2–12	Chemin du Bergfeld 2–12	Familie Kuhn
Gottfried-Reimann-Strasse 17–23	Rue Gottfried-Reimann 17–23	Familie Gjocaj
Gottfried-Reimann-Strasse 31–43	Rue Gottfried-Reimann 31–43	Familie Küng
Am Wald 46–54	Près-du-Bois 46–54	Herr Burgic Dejan
Bartolomäusweg 14–24	Chemin Bartolomé 14–24	Familie Della Rosa
Bartolomäusweg 14–24	Chemin Bartolomé 14–24	Familie Müller
Schlösslifeld 8–16	Champs-du-Châtelet 8–16	Herr Erol Atalay



**WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE DE CONSTRUCTION
SUNNESCHYN BIEL/BIENNE**

**c/o Bernard Demierre
Bartolomäsuweg 16
Chemin Bartolomé 16
2504 Biel/Bienne**