

안양석수2지구B지역주택조합
재무제표에 대한
감 사 보 고 서

제 8 기

2024년 01월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

제 7 기 2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

제 6 기 2022년 01월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

제 5 기 2021년 01월 01일 부터

2021년 12월 31일 까지

제 4 기 2020년 01월 01일 부터

2020년 12월 31일 까지

제 3 기 2019년 01월 01일 부터

2019년 12월 31일 까지

제 2 기 2018년 01월 01일 부터

2018년 12월 31일 까지

제 1 기 2017년 08월 31일 부터

2017년 12월 31일 까지

동 서 회 계 법 인

목 차

	페이지
I. 독립된 감사인의 감사보고서 -----	1
II. (첨부)재무제표	
자금수지계산서 -----	5
재무상태표 -----	9
운영계산서 -----	13
주석 -----	17

독립된 감사인의 감사보고서

안양석수2지구B지역주택조합

조합원 귀중

2025년 3월 4일

감사의견

우리는 안양석수2지구B지역주택조합(이하 "조합")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2024년 12월 31일 현재의 재무상태표와 2017년 8월 31일부터 2024년 12월 31일까지의 자금수지계산서, 운영계산서 그리고 유의적 회계정책에 대한 요약과 기타의 설명정보로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 조합의 재무제표는 조합의 2024년 12월 31일 현재의 재무상태와 2017년 8월 31일부터 2024년 12월 31일까지의 자금수지의 내용과 재무성과를 조합 등에 일반적으로 적용되는 표준.예산회계규정 및 일반기업회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견 근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 조합 등에 일반적으로 적용되는 표준.예산회계규정 및 중소기업회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 재무제표를 작성할 때, 조합의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 조합의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표 감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 조합의 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큽니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.
- 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.
- 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구

받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

· 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.

서울특별시 강남구 테헤란로 108길 29

동 서 회 계 법 인

대표이사 김 형 주



이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점까지의 기간 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)재 무 제 표

안양석수2지구지역주택조합

제 8 기

2024년 01월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

제 7 기 2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

제 6 기 2022년 01월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

제 5 기 2021년 01월 01일 부터

2021년 12월 31일 까지

제 4 기 2020년 01월 01일 부터

2020년 12월 31일 까지

제 3 기 2019년 01월 01일 부터

2019년 12월 31일 까지

제 2 기 2018년 01월 01일 부터

2018년 12월 31일 까지

제 1 기 2017년 08월 31일 부터

2017년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당조합이 작성한 것입니다."

안양석수2지구B지역주택조합 조합장 최 양 례

본점 소재지 : (도로명주소) 경기도 안양시 삼막로 48, 201호(석수동,태양빌딩)

(전 화) 031-472-9981

자 금 수 지 계 산 서

제8기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

제7기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제6기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

제5기 2021년 10월 01일부터 2021년 12월 31일까지

안양석수2지구B지역주택조합

(단위: 원)

과 목	제 8 기	제 7 기	제6 기	제 5 기
I. 수입총계(1+2+3)	10,385,293,685	413,026,44	120,803,973	639,480,041
1. 조합원으로부터 수입	10,138,197,272	-	25,028,800	435,192,240
분양선수금	2,460,080,472	-	25,028,800	435,192,240
분양선수금(대물)	7,678,116,800	-	-	-
2. 차입금 차입	222,494,697	412,981,000	95,624,622	204,125,000
3. 기타 수입	24,601,716	45,444	150,551	162,80
임차보증금 회수	-	-	-	-
위약금수입	-	-	-	-
이자수입	83,757	17,602	144,204	161,168
잡이익	24,517,959	27,842	6,347	1,633
II. 지출총계(1+2+3+4+5)	10,167,304,012	308,953,764	277,684,284	639,290,288
1. 사업비(주석9)	1,250,995,900	184,132,730	2,960,541	40,214,404
건설용지비	227,040,000	-	-	-
지급수수료	165,590,400	-	-	-
설계용역비	140,000,000	142,000,000	-	-
모델하우스운영비	-	1,697,730	2,663,541	6,104,591
광고홍보비	103,365,500	10,435,000	297,000	5,783,323
모델하우스건립비	-	-	-	-
분양대행수수료	-	-	-	-
기타용역비	268,000,000	30,000,000	-	28,326,490
감정평가수수료	7,500,000	-	-	-
법무용역비	135,000,000	-	-	-
세무회계용역비	19,500,000	-	-	-
기타설계용역비	170,000,000	-	-	-
총회비	15,000,000	-	-	-
2. 조합운영비	352,089,323	109,582,699	235,248,001	139,974,596
급 여	146,753,981	37,671,050	15,000,000	36,000,000
상 여 금	9,659,520	-	-	-
퇴 직 급 여	-	-	7,188,200	-
복 리 후 생 비	4,928,047	549,850	-	-
점 대 비	2,509,000	-	-	-
통 신 비	917,010	-	-	-
세 금 과 공 과	86,757,660	8,515,173	-	-

과 목	제 8 기	제 7 기	제 6 기	제 5 기
지 급 임 차 료	58,000,000	-	-	-
보 험 료	2,666,436	453,401	-	-
도 서 인 쇄 비	134,900	625,000	-	-
회 의 비	1,554,840	-	-	-
지 급 수 수 료	5,548,408	56,518,323	207,655,298	54,166,320
조 합 운 영 비	20,895,781	5,249,902	5,404,503	49,808,276
렌 트 비	608,740	-	-	-
사 무 용 역 비	11,155,000	-	-	-
3. 분양선수금의 반환	389,867,343	-	-	324,778,920
4. 차입금의 반제	1,033,561,425	-	25,000,000	177,195,121
5. 기타 지출	7,140,790,021	15,238,335	14,475,742	(42,993,311)
토지선급금의 지급(감소)	(379,841,540)	-	-	(54,037,920)
조합원토지선급금의 지급	7,678,116,800	-	-	-
임차보증금의 지급	-	-	-	-
공탁금의 지급(감소)(주석7)	(38,474,739)	-	38,474,739	-
비품및시설장치의 지급	5,119,000	-	-	-
선급금의 지급(감소)	(158,750,005)	16,000,000	(2,902,299)	15,193,929
미수금의 지급(감소)	262,658	205,895	479,762	(14,720)
선납세금의 지급(감소)	2,670	-	24,580	(17,660)
조합원대출이자지원금의 지급	59,996,710	-	-	4
미지급금의 지급(감소)	(254,222,543)	(3,596,553)	(21,042,110)	(2,361,250)
예수금의 지급(수)	1,546,330	(1,399,610)	(558,930)	(1,755,690)
이자비용	37,909,451	-	-	-
기부금	-	800,000	-	-
전기오류수정손실	188,591,081	-	-	-
손해배상금의 지급(회수)	-	-	-	-
잡손실	534,148	3,228,603	-	120,558
III. 수지차액(I - II)	217,989,673	104,072,680	(156,880,311)	189,753
IV. 기초 현금과 예금	109,709,314	5,636,634	162,516,945	162,327,192
V. 기말 현금과 예금(III+IV)(주석3)	327,698,987	109,709,314	5,636,634	162,516,945

별첨 재무제표에 대한 주석 참조

자금수지계산서

제4기 2020년 01월 01일부터 2020년 12월 31일까지

제3기 2019년 01월 01일부터 2019년 12월 31일까지

제2기 2018년 01월 01일부터 2018년 12월 31일까지

제1기 2017년 08월 31일부터 2017년 12월 31일까지

안양석수2지구B지역주택조합

(단위: 원)

과목	제 4 기	제 3 기	제 2 기	제 1 기
I. 수입총계(1+2+3)	295,825,816	484,415,873	11,501,822,724	3,300,626,403
1. 조합원으로부터 수입	204,635,520	40,000,000	8,208,616,120	2,808,300,000
분양선수금	204,635,520	40,000,000	8,208,616,120	2,808,300,000
분양선수금(대물)	-	-	-	-
2. 차입금 차입	85,225,590	441,605,880	3,213,180,000	492,025,000
3. 기타 수입	5,964,706	2,809,993	80,026,604	301,403
임차보증금 회수	-	-	74,500,000	-
위약금수입	5,000,000	-	-	-
이자수입	162,228	672,691	2,713,403	300,903
잡이익	802,478	2,137,302	2,813,201	500
II. 지출총계(1+2+3+4+5)	296,969,953	2,065,474,956	11,313,350,357	1,744,568,358
1. 사업비(주석9)	35,740,708	377,725,743	3,360,503,054	1,030,324,405
건설용지비	-	-	-	-
지급수수료	-	-	-	-
설계용역비	=	=	62,000,000	50,000,000
모델하우스운영비	26,592,880	46,469,995	96,992,585	96,879,005
광고홍보비	4,685,918	2,753,510	819,426,977	225,400,000
모델하우스건립비		234,113,595	659,273,334	210,000,000
분양대행수수료			1,397,947,539	330,000,000
기타용역비	4,461,910	94,388,643	324,862,619	118,045,400
감정평가수수료	-	-	-	-
법무용역비	-	-	-	-
세무회계용역비	-	-	-	-
기타설계용역비	-	-	-	-
총회비	-	-	-	-
2. 조합운영비	143,215,139	306,384,069	166,454,579	31,258,012
급여	66,250,000	91,164,753	-	-
상여금	500,000	20,400,000	-	-
퇴직급여	8,520,558			
복리후생비	-	-	-	-
접대비	-	-	-	-
통신비	-	-	-	-
세금과공과	-	-	-	-

과 목	제 4 기	제 3 기	제 2 기	제 1 기
지 급 임 차 료	-	-	-	-
보 험 료	-	-	-	-
도 서 인 쇄 비	-	-	-	-
회 의 비	-	-	-	-
지 급 수 수 료	36,675,995	164,424,532	25,263,667	12,100,000
조 합 운 영 비	31,268,586	30,394,784	141,190,912	19,158,012
렌 트 비	-	-	-	-
사 무 용 역 비	-	-	-	-
3. 분양선수금의 반환	135,206,360	74,005,880	6,121,236,640	319,600,000
4. 차입금의 반제	14,510,000	700,331,187	1,509,200,000	242,500,000
5. 기타 지출	(31,702,254)	607,028,077	155,956,084	120,885,941
토지선급금의 지급(감소)	415,800	352,070,200	71,298,390	11,766,300
조합원토지선급금의 지급	-	-	-	-
임차보증금의 지급	-	-	64,500,000	40,000,000
공탁금의 지급(감소)	-	-	-	-
비품및시설장치의 지급	-	-	-	-
선급금의 지급(감소)	(182,610)	(1,904,190)	(87,012)	2,197,102
미수금의 지급(감소)	612,596	(709,427)	62,638,537	76,795,542
선납세금의 지급(감소)	(319,470)	218,390	143,310	-
조합원대출이자지원금의 지급	-	-	-	-
미지급금의 지급(감소)	(32,312,810)	(41,554,956)	(42,799,761)	(9,801,053)
예수금의 지급(수)	(59,430)	(2,433,530)	(331,520)	(71,950)
이자비용	-	-	-	-
기부금	-	-	-	-
전기오류수정손실	-	1,341,590	193,912	-
손해배상금의 지급(회수)	-	300,000,000	-	-
잡손실	143,670	-	400,228	-
III. 수지차액(I - II)	(1,144,137)	(1,581,059,083)	188,472,367	1,556,058,045
IV. 기초 현금과 예금	163,471,329	1,744,530,412	1,556,058,045	-
V. 기말 현금과 예금(III+IV)(주석3)	162,327,192	163,471,329	1,744,530,412	1,556,058,045

별첨 재무제표에 대한 주석 참조

재 무 상 태 표

제 8 기 2024년 12월 31일현재

제 7 기 2023년 12월 31일현재

제 6 기 2022년 12월 31일현재

제 5 기 2021년 12월 31일현재

안양석수2지구B지역주택조합

(단위: 원)

과 목	제 8 기	제 7 기	제 6 기	제 5 기
자 산				
I. 유 동 자 산	14,359,968,790	5,729,670,663	5,425,259,358	5,543,102,346
(1) 당 좌 자 산	8,077,371,305	698,069,078	577,790,503	698,594,032
현 금(주석3)	26,700	26,700	26,700	-
보 통 예 금(주석3)	327,672,287	109,682,614	5,609,934	162,516,945
미 수 금	956,885	694,227	488,332	8,570
토 지 선 급 금(주석4)	1,671,230	381,512,770	381,512,770	381,512,770
조합원 토지선급금(주석5)	7,678,116,800	-	-	-
선 급 금(주석6)	8,878,873	167,628,878	151,628,878	154,531,177
선 납 세 금	51,820	49,150	49,150	24,570
공 탁 금(주석7)	-	38,474,739	38,474,739	-
조합원대출이자지원금(주석8)	59,996,710	-	-	-
(2) 재 고 자 산	6,282,597,485	5,031,601,585	4,847,468,855	4,844,508,314
미 완 성 공 사(분양)(주석9)	6,282,597,485	5,031,601,585	4,847,468,855	4,844,508,314
II. 비 유 동 자 산	35,119,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000
(1) 투 자 자 산	-	-	-	-
(2) 유 형 자 산(주석10)	5,119,000	-	-	-
비 품	1,499,000	-	-	-
시 설 장 치	3,620,000	-	-	-
(3) 무 형 자 산	-	-	-	-
(4) 기타비유동자산	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000
임 차 보 증 금(주석11)	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000
자 산 총 계	14,395,087,790	5,759,670,663	5,455,259,358	5,573,102,346
부 채	-	-	-	-
I. 유 동 부 채	16,831,077,471	7,188,054,817	6,770,077,654	6,652,823,192
미 지 급 금(주석12)	360,774,276	153,468,493	149,871,940	128,829,830
예 수 금(주석13)	5,064,330	6,610,660	5,211,050	4,652,120
단 기 차 입 금(주석14)	1,464,964,056	2,276,030,784	1,863,049,784	1,792,425,162
분 양 선 수 금(주석15)	6,817,158,009	4,746,944,880	4,746,944,880	4,721,916,080
분양선수금(대물)(주석15)	7,678,116,800	-	-	-
위 약 금 수 입(주석16)	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
소 송 총 당 부 채(주석20)	500,000,000	-	-	-

과 목	제 8 기	제 7 기	제 6 기	제 5 기
II. 비 유 동 부 채	-	-	-	-
부 채 총 계	16,831,077,471	7,188,054,817	6,770,077,654	6,652,823,192
자 본				
I. 자 본 금	-	-	-	-
II. 운영차액누계액	(2,335,989,681)	(1,428,384,154)	(1,314,838,296)	(1,079,720,846)
전기이월운영차액누계액	(1,428,384,154)	(1,314,818,296)	(1,079,720,846)	(939,788,493)
당기운영차액	(907,605,527)	(113,565,858)	(242,267,296)	(182,372,516)
자 본 총 계	(2,335,989,681)	(1,428,384,154)	(1,314,838,296)	(1,079,720,846)
부 채 및 자 본 총 계	14,495,087,790	5,759,670,663	5,455,259,358	5,573,102,346

별첨 재무제표에 대한 주석 참조

재 무 상 태 표

제 4 기 2020년 12월 31일현재

제 3 기 2019년 12월 31일현재

제 2 기 2018년 12월 31일현재

제 1 기 2017년 12월 31일현재

안양석수2지구B지역주택조합

(단위: 원)

과 목	제 4 기	제 3 기	제 2 기	제 1 기
자 산				
I. 유 동 자 산	5,541,574,560	5,506,451,673	6,360,110,040	2,677,141,394
(1) 당 좌 자 산	737,280,650	737,898,471	1,969,282,581	1,646,816,989
현 금(주석3)	-	-	-	-
보 통 예 금(주석3)	162,327,192	163,471,329	1,744,530,412	1,556,058,045
미 수 금	23,290	205,900	2,110,090	2,197,102
토 지 선 급 금(주석4)	435,550,690	435,134,890	83,064,690	11,766,300
조합원 토지선급금(주석5)	-	-	-	-
선 급 금(주석6)	139,337,248	138,724,652	139,434,079	76,795,542
선 납 세 금	42,230	361,700	143,310	-
공 탁 금(주석7)	-	-	-	-
조합원대출이자지원금(주석8)	-	-	-	-
(2) 재 고 자 산	4,804,293,910	4,768,553,202	4,390,827,459	1,030,324,405
미 완 성 공 사(분양)(주석9)	4,804,293,910	4,768,553,202	4,390,827,459	1,030,324,405
II. 비 유 동 자 산	30,000,000	30,000,000	30,000,000	40,000,000
(1) 투 자 자 산	-	-	-	-
(2) 유 형 자 산(주석10)	-	-	-	-
비 품	-	-	-	-
시 설 장 치	-	-	-	-
(3) 무 형 자 산	-	-	-	-
(4) 기 타 비 유 동 자 산	30,000,000	30,000,000	30,000,000	40,000,000
임 차 보 증 금(주석11)	30,000,000	30,000,000	30,000,000	40,000,000
자 산 총 계	5,571,574,560	5,536,451,673	6,390,110,040	2,717,141,394
부 채				
I. 유 동 부 채	6,511,363,053	6,333,846,063	6,582,588,764	2,748,098,003
미 지 급 금(주석12)	126,468,580	94,155,770	52,600,814	9,801,053
예 수 금(주석13)	2,896,430	2,837,000	403,470	71,950
단 기 차 입 금(주석14)	1,765,495,283	1,694,779,693	1,953,505,000	249,525,000
분 양 선 수 금(주석15)	4,611,502,760	4,542,073,600	4,576,079,480	2,488,700,000
분양선수금(대물)(주석15)	-	-	-	-
위 약 금 수 입(주석16)	5,000,000	-	-	-
소 송 총 당 부 채(주석20)	-	-	-	-

과 목	제 4 기	제 3 기	제 2 기	제 1 기
II. 비 유 동 부 채	-	-	-	-
부 채 총 계	6,511,363,053	6,333,846,063	6,582,588,764	2,748,098,003
자 본				
I. 자 본 금	-	-	-	-
II. 운영차액누계액	(939,788,493)	(797,394,390)	(192,478,724)	(30,956,609)
전기이월운영차액누계액	(797,394,390)	(192,478,724)	(30,956,609)	-
당기운영차액	(142,394,103)	(604,915,666)	(161,522,115)	(30,956,609)
자 본 총 계	(939,788,493)	(797,394,390)	(1,314,838,296)	(30,956,609)
부 채 및 자 본 총 계	5,571,574,560	5,536,451,673	6,390,110,040	2,717,141,394

별첨 재무제표에 대한 주석 참조

운 영 계 산 서

제8기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

제7기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제6기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

제5기 2021년 10월 01일부터 2021년 12월 31일까지

안양석수2지구B지역주택조합

(단위: 원)

과 목	제 8 기	제 7 기	제 6 기	제 5 기
수 익				
1. 분양금 수익	-	-	-	-
2. 사업외수익	71,518,476	45,444	150,551	162,801
이 자 수 익	83,757	17,602	144,204	161,168
전기 오류 수정이익	46,916,760	-	-	-
잡 이 익	24,517,959	27,842	6,347	1,633
수 익 총 계	71,518,476	45,444	150,551	162,801
비 용				
1. 분양원가	-	-	-	-
2. 조합운영비	352,089,323	109,582,699	235,248,001	139,974,596
급 여	146,753,981	37,671,050	15,000,000	36,000,000
상 여 금	9,659,520	-	-	-
퇴 직 급 여	-	-	7,188,200	-
복 리 후 생 비	4,928,047	549,850	-	-
접 대 비	2,509,000	-	-	-
통 신 비	917,010	-	-	-
세 금 과 공 과	86,757,660	8,515,173		
지 급 임 차 료	58,000,000	-	-	-
보 험 료	2,666,436	453,401	-	-
도 서 인 쇄 비	134,900	625,000	-	-
회 의 비	1,554,840	-	-	-
지 급 수 수 료	5,548,408	56,518,323	207,655,298	54,166,320
조 합 운 영 비	20,895,781	5,249,902	5,404,503	49,808,276
렌 트 비	608,740	-	-	-
사 무 용 역 비	11,155,000	-	-	-
3. 사업외비용	627,034,680	4,028,603	-	120,558
이 자 비 용	37,909,451	-	-	-
기 부 금	-	800,000	-	-
전기 오류 수정손실(주석17)	588,591,081	-	-	-

과 목	제 8 기	제 7 기	제 6 기	제 5 기
손 해 배 상 금(주석18)	-	-	-	-
잡 손 실	534,148	3,228,603	-	120,558
비 용 총 계	9979,124,003	113,611,302	235,248,001	140,095,154
당 기 운 영 차 액	(907,605,527)	(113,565,858)	(235,097,450)	(139,932,353)

별첨 재무제표에 대한 주석 참조

운 영 계 산 서

제4기 2020년 01월 01일부터 2020년 12월 31일까지

제3기 2019년 01월 01일부터 2019년 12월 31일까지

제2기 2018년 01월 01일부터 2018년 12월 31일까지

제1기 2017년 08월 31일부터 2017년 12월 31일까지

안양석수2지구B지역주택조합

(단위: 원)

과 목	제 4 기	제 3 기	제 2 기	제 1 기
수 익				
1. 분양금 수익	-	-	-	-
2. 사업외수익	964,706	2,809,993	5,526,604	301,403
이 자 수 익	162,228	672,691	2,713,403	300,903
전기 오류 수정이익	-	-	-	-
잡 이 익	802,478	2,137,302	2,813,201	500
수 익 총 계	964,706	2,809,993	5,526,604	301,403
비 용				
1. 분양원가	-	-	-	-
2. 조합운영비	352,089,323	109,582,699	166,454,579	31,258,012
급 여	66,250,000	91,164,753	-	-
상 여 금	500,000	20,400,000	-	-
퇴 직 급 여	8,520,558	-	-	-
복 리 후 생 비	-	-	-	-
접 대 비	-	-	-	-
통 신 비	-	-	-	-
세 금 과 공 과	-	-	-	-
지 급 임 차 료	-	-	-	-
보 험 료	-	-	-	-
도 서 인 쇄 비	-	-	-	-
회 의 비	-	-	-	-
지 급 수 수 료	36,675,995	164,424,532	25,263,667	12,100,000
조 합 운 영 비	31,268,586	30,394,784	141,190,912	19,158,012
렌 트 비	-	-	-	-
사 무 용 역 비	-	-	-	-
3. 사업외비용	143,670	301,341,590	594,140	-
이 자 비 용	-	-	-	-
기 부 금	-	-	-	-
전기 오류 수정손실(주석17)	-	-	193,912	-

과 목	제 4 기	제 3 기	제 2 기	제 1 기
손 해 배 상 금(주석18)	-	300,000,000	-	-
잡 손 실	143,670	1,341,590	400,228	-
비 용 총 계	143,358,809	607,725,659	167,048,719	31,258,012
당 기 운 영 차 액	(142,394,103)	(604,915,666)	(161,522,115)	(30,956,609)

별첨 재무제표에 대한 주석 참조

주석

제8기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지
제7기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지
제6기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지
제5기 2021년 01월 01일부터 2021년 12월 31일까지
제4기 2020년 10월 01일부터 2020년 12월 31일까지
제3기 2019년 01월 01일부터 2019년 12월 31일까지
제2기 2018년 01월 01일부터 2018년 12월 31일까지
제1기 2017년 08월 31일부터 2017년 12월 31일까지

1. 조합의 개요

안양석수2지구B지역주택조합(이하 "조합"이라 함)은 주택법이 정하는 바에 따라 경기도 안양시 만안구 석수동 101-1 일대 11,833.00㎡의 토지 위에 건축물을 건설하여, 도시 및 주거환경을 개선하고 조합원의 주거안정 및 주거생활의 질적향상에 이바지하기 위하여 2024년 10월 8일 조합설립인가를 받아 설립되었습니다. 그 주요 내용은 다음과 같습니다.

가. 조합설립 인가일 : 2024.10.08

나. 조합의 구성

조합명	안양석수2지구B지역주택조합
조합장	최양례
사무소소재지	경기도 안양시 만안구 삼막로 48, 201호 (석수동, 태양빌딩)
조합원수	213명

다. 건축예상규모: 총 335세대

라. 주요 추진현황

추진일자	내 용
2007.10.	안양시 지구단위계획고시(지구단위계획구역 제2007-56호)
2017.06.	조합원모집 공고(일간지 게재)
2017.09.	홍보관 개관, 조합원 모집
2018.02.	조합설립총회 개최
2018.11.	한마음선원 보유토지 토지사용에 대한 협의 진행
2023.08.	한마음선원과의 토지 대토방식(1500평 분할) 합의서 체결
2023.08.	조합원대상 한마음선원과의 합의 보고 및 지구단위계획 변경을 위한 동의서 징구 작업 진행
2023.12.	조합 임시총회 개최(참석조합원(서면결의 포함) 219명)
2024.04	지구단위계획구역 (변경) 계획 주민제안서 제출(안양시 도시과)
2024.05	(재)한마음선원 조합설립을 위한 토지사용 동의서 조합에 제출
2024.08.	지구단위계획(변경) 도시위원회 심의통과
2024.08.	조합설립인가 승인 신청(예정세대수 335세대/신청조합원 수 241세대(모집율72%))
2024.09.	지구단위계획구역 변경 결정 고시(안양시)
2024.10.08	조합설립인가 승인(안양시)(조합원 213명 확정 64%)
2024.11.	조합원 추가모집 승인(안양시)
2024.11	경관, 조경, 교통, 인증 등 용역계약 완료
2024.11	홍보관 리모델링 완료
2024.12	조합원 추가모집 시작(335세대중 전체315세대 모집(94%) 계획)

2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계처리 방침

조합이 채택하고 있는 중요한 회계처리의 방침은 다음과 같습니다.

2.1 재무제표 작성기준

조합은 조합 등에 일반적으로 적용되는 표준.예산회계규정을 적용하여 재무제표를 작성하고 있으며, 조합 등 표준.예산회계규정에 규정하지 않는 사건에 대하여는 일반

기업회계기준을 준용하고 있습니다. 조합의 운영비 집행은 예산회계를 기본으로 하고 있으며, 수지계산서상의 수입은 자금의 입금시, 지출은 자금의 집행(지출)시 인식하고 있습니다.

지역주택조합은 조합원의 분담금을 재원으로 아파트를 건설하고 목적 완료시 청산한다는 점 등 조합의 특성을 고려하여 자금수지계산서, 재무상태표, 운영계산서를 공시 재무제표로 하고 있으며, 일반적으로 주식회사에서 작성하는 자본변동표 및 현금흐름표는 작성하지 아니합니다.

2.2 현금 및 현금성자산

현금 및 현금성자산은 통화, 타인발행수표와 같은 통화대용증권, 당좌예금, 보통예금 그리고 큰 거래비용 없이 용이하게 현금으로 전환할 수 있고 이자율 변동에 따른 가치변동위험이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 말합니다.

2.3 수익의 인식

수익은 재산의 증가나 부채의 감소와 관련하여 미래의 경제적 효익이 증가하고 이를 신뢰할 수 있게 측정할 수 있을 때 인식하고 있습니다. 분양금수익을 신뢰성 있게 추정할 수 있을 경우 분양금수익은 진행기준을 적용하고 있으며, 분양계약금액이 거의 확실하게 예상되는 경우에 분양수익은 분양계약금액에 재무상태표일 현재의 누적공사 및 분양진행율에 따른 누적분양금수익에서 전기말까지 계상한 누적분양수익을 차감하여 산출하고 있습니다.

2.4 조합운영비 및 공사관련원가

조합은 시공사 등으로부터 차입한 자금과 조합원으로부터 각출한 자금 중에서 조합의 운영비로 지출된 것은 당기비용으로, 공사관련 원가로 집행된 것은 미완성공사계정으로 처리하고 있으며 공사완료 후 공사원가로 계상하고 있습니다.

2.5 자산부채의 평가

재무상태에 표시되는 자산의 금액은 해당 자산의 취득원가를 기초로 하여 계상하고 있습니다. 다만, 자산의 진부화, 시장가치의 급격한 하락 등으로 자산의 공정가치가 장부금액에 중요하게 미달하게 되는 경우에는 장부금액을 공정가치로 조정하고, 그 차액은 손상차손으로 비용을 인식하며 자산의 공정가치가 회복된 경우에는 과거기간에 인식한 손상차손 금액을 한도로 그 환입액을 수익으로 인식하고 있습니다. 또한, 재무상태표에 표시하는 부채는 이 기준에서 따로 정한 경우를 제외하고는 만기의 상환금액으로 평가하고 있습니다.

2.6 퇴직급여충당부채

당 조합 규정과 근로기준법에 따라 재무상태일 현재 1년 이상 근무한 임직원에게 대해서 퇴직급여충당부채를 설정합니다.

2.7 법인세 등

법인세등은 법인세법 등의 법령에 의하여 납부하여야 할 금액으로 계상합니다.

3. 현금및현금성자산

보고기간 종료일 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:원)

구 분	내 역	금 액
현금	시재액	26,700
보통예금	새마을금고(63121)	602
보통예금	새마을금고(39056)	705
보통예금	새마을금고(41624)	4,185,477
보통예금	광주은행	36

구 분	내 역	금 액
보통예금	농협(73)	57
보통예금	수협(7640)	448
보통예금	신협(신규조합원)	4,290
보통예금	기업은행469(신청금)	13,433
보통예금	기업은행451(부담금)	4,477,739
보통예금	대신자산신탁(신청금)	72,006,745
보통예금	대신자산신탁(분담금)	148,856,925
보통예금	대신자산신탁(업.대)	98,125,830
합 계		327,698,987

4. 토지선급금

보고기간 종료일 현재 토지선급금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:원)

내 역	금 액
가등기 공과금	1,671,230
합 계	1,671,230

5. 조합원 토지선급금

보고기간 종료일 현재 조합원토지선급금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:원)

내역	금액
분양선수금(대물)	7,678,116,800
합계	7,678,116,800

지주조합원이 계약금 등을 대물로 입금한 분양선수금입니다(아래 주석15참조).

6. 선급금

보고기간 종료일 현재 선급금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:원)

구분	내역	금액
한마음 변호사 착수금	변호사 착수금	3,500,000
안양원예농협	임대료,관리비	3,638,506
하이마트 외	운풍기구입 외	1,740,367
합계		8,878,873

7. 공탁금

보고기간 종료일 현재 공탁금 관련 소송사건이 종결되어, 분양선수금의 반환 및 관련 비용으로 전액 정리되었습니다.

8. 조합원대출이자지원금

조합은 조합원의 중도금대출금에 대하여 6개월기간부에 대하여 지원하고, 중도금대출이자지원금으로 처리하고 있습니다.

보고기간 종료일 현재 조합원대출금이자지원금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:원)

내역	금액
조합원 중도금대출이자 지원	59,996,710
합계	59,996,710

9. 미완성공사(분양)

조합은 공사관련원가로 집행된 금액에 대하여 미완성공사(분양) 계정으로 처리하고 있습니다.

보고기간 종료일 현재 미완성공사(분양)의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:원)

내역	금액
건설용지비	227,040,000
지급수수료	165,590,400
설계용역비	394,000,000
모델하우스운영비	277,400,327
광고홍보비	1,172,147,228
모델하우스건립비	1,103,386,929
분양대행수수료	1,727,947,539
기타용역비	868,085,062
감정평가수수료	7,500,000
법무용역비	135,000,000

내역	금액
세무회계용역비	19,500,000
기타설계용역비	170,000,000
총회비	15,000,000
합계	6,282,597,485

10. 유형자산

보고기간 종료일 현재 유형자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:원)

내역	금액
비품	1,499,000
시설장치	3,620,000
합계	5,119,000

11. 임차보증금

보고기간 종료일 현재 임차보증금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:원)

내역	금액
태양빌딩 사무실 임차보증금	30,000,000
합계	30,000,000

12. 미지급금

보고기간 종료일 현재 미지급금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:원)

내역		금액
황명호 외	급여 미지급금	48,270,400
태양빌딩	임대료	19,040,210
법률사무소 온산	법률용역대금	16,500,000
흠일이삼엔지니어링	미지급금	3,019,500
(주)이비즈메이트 외	서버사용료 외	2,022,943
변성자외11인	분양선수금 반환	271,921,223
합계		360,774,276

13. 예수금

보고기간 종료일 현재 예수금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:원)

내역	제 9 기
소득세등	4,137,770
사회보험료 외	926,560
합계	5,064,330

14. 단기차입금

보고기간 종료일 현재 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:원)

구 분	내 역	금 액
홍일이삼엔지니어링	운영자금차입 외	1,061,546,124
(주)홍일이삼	운영자금차입 외	133,640,025
최양례 외	운영자금차입 외	269,777,907
합계		1,464,964,056

15. 분양선수금

분양선수금은 면적별·층별로 구분된 분담금(신청금 포함)을, 세대별로 업무대행비를 징수하고 있으며, 분담금의 입금시 분양선수금으로 계상하고 있습니다. 또한 지주조합원의 경우 부동산매매(대물)계약을 체결하고 대물계약금액의 20%인 계약금을 포함한 대물상계금액을 조합원토지선급금 및 분양선수금(대물)로 계상하고 있습니다.

(단위:원)

분담금(신청금 포함)	분담금(업무대행비)	
	구 분	세대당 금액
면적별, 층별로 구분된 금액	지주조합원	12,000,000
	일반조합원	15,000,000

(*)분담금(업무대행비)는 당초조합원 가입시 업무대행사의 수익으로 처리하였으나, 신규 조합원 가입시부터 조합의 수익으로 처리하는 것으로 변경되었습니다.

보고기간 종료일 현재 분양선수금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:원)

구분	내역	금액
일반조합원	분담금	6,467,246,409
	업무대행비	349,911,600
계		6,817,158,009
지주조합원	분담금(대물)	7,678,116,800
합계		14,495,274,809

16. 위약금수입

보고기간 종료일 현재 위약금수입의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:원)

내역	금액
조합원신청금 관련 위약금	5,000,000
합계	5,000,000

17. 전기오류수정손실

보고기간중 전기오류수정손실의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:원)

내역	금액
조합원 분양선수금과 관련된 부동산경매관련 손실	28,749,541
토지선급금 계약실효분 손실외	60,035,452
업무대행사 통합에 따른 정산금(주)	500,000,000
합계	588,784,993

(주) 아래 주석18(손해배상금) 참조.

18. 손해배상금

당초 관련지역의 재개발과 관련하여 2개의 추진위원회가 존립하였고, 추진의 성공을 위한 통합과 관련하여 양 추진위원회의 업무대행사간에 체결된 정산금에 대하여 2019년도중 3억에 대하여 손해배상금(사업외비용)으로 처리하였으며, 2024년도중 5억 원에 대하여 전기오류수정손실로 처리하였습니다.

19. 주요 계약 및 약정사항

보고기간 종료일 현재 주요 계약 및 약정사항의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:원)

계약내용	계약처	계약금액	계약체결일 및 계약개시 일	비고
안양시 석수2지구 공동주택 지구 단위계획 용역계약서	(주)야손건축사사무소	750,000,000	2023-06	
건축설계 용역 계약서	(주)야손건축사사무소	1,330,000	2023-06	
사무실임대차 계약서(201호)	태양빌딩(김경숙)	보증금30백만원/ 월세2백만원	2023-11-28	
사무실임대차 계약서	태양빌딩(김경숙)	월세1백만원	2024-11-18	
자금관리 대리사무계약서	대신자산신탁(주)	550,000,000	2023-12-21	체결일로 부터 54개월
조합원변경/수정계약서 작성용 역계약서	(주)브랜즈앤	10,000,000	2023-12-22	용역기간1개월
계약금 신용대출 및 현금자납 PM 용역지원업무 용역계약서	(주)더피플코리아	70,000,000	2024-02-28	용역기간3개월
토지매입용역(변경) 계약서	(주)제이디퍼시픽	월25백만원한도 (당초 월10백만원한도)	2024-06-03	변경전 2023-11-02체 결
프로젝트 관리 업무용역 계약서	(주)제이디퍼시픽	1,400,000,000	2024-06-03	착공계 제출일 종료
광고용역계약서	(주)브랜즈앤	89,000,000	2024-11-15	
조합원 모집 대행 용역계약서	(주)미르디앤씨	20백만원/세대	2024-12-12	
공동주택(아파트) 신축공사(토목 및 인종관련 별도용역) 계약서	(주)야손건축사사무소	580,000,000	2024-12	
법무용역계약서	법무사 고원재	소유권이전가등기건당30만원, 기타 등기업무등 302.5백만원	2024-04-01	변경전 2018.01.10체결
세무회계업무 변경계약서	한성세무법인	76,950,000	2024-03-26	청산일종결
소프트웨어사용권 계약서	(주)이비즈메이트	4,000,000	2024-04-29	PC2대설치
렌탈서비스 임대계약서	신도진테크OA	약정요금표상 월청구	2023-04	계약변경
법률자문계약서	법무법인 어프로치	월1백만원	2024-12-01	용역기간1년

계약내용	계약처	계약금액	계약체결일 및 계약개시 일	비고
업무대행계약서	(주)흙일이삼엔지니어링	지주조합원 세대당12백만원, 일반조합원 세대당 15백만원	2017-07-10	계약종결
자금관리대리사무 변경계약서	아시아신탁(주)	500,000,000	2017-07-18	계약종결
조합원모집(분양대행)용역계약서	(주)이튼디앤씨	세대당7백만원	2017-11-01	계약종결

(*) 계약금액은 부가가치세별도 금액으로 기재되었습니다.

20. 계류중인 소송사건 등

보고기간 종료일 현재 조합과 관련된 소송의 내역은 다음과 같으며, 동 소송의 최종 결과가 조합의 재무제표에 미칠 영향을 현재로서는 예측할 수 없습니다.

(단위:원)

계류법원	원고	사건내용	소송가액	비고
인천지방법원	허지영	광고비미지급	189,200,000	
안양지원	슈팩스	채권압류 및 추심명령	246,170,761	기지급액 149,857,236
안양지원	(주)천상디앤씨	정산금(주)	800,000,000	미지급액 4억 소송충당부채
합 계			1,517,850,881	

(주) 위 주식18(손해배상금)에서 기술한 바와 같이, 관련 재건축지역에 준립하던 2개의 추진위원회를 통합하는 과정에서 통합 추진위원회인 당 조합의 업무대행사인 (주)흙일이삼엔지니어링과 피통합 추진위원회의 업무대행사인 (주)천상디앤씨간에 체결된 합의서상의 정산금으로 미지급정산금에 대하여 소송충당부채를 설정하였습니다.