



**Eigna-  
umsjón**  
Daníel  
Árnason



Daníel Árnason framkvæmdastjóri Eignaumsjónar hefur gegnt stöðu sinni í 17 ár.

Morgunblaðið/Árni Sæberg

# Brautryðjendur í rekstrarumsjón

**V**ið sérhæfum okkur í að bjóða upp á faglega og trausta þjónustu með gagnsæjum verkferlum og öflugri upplýsingagjöf. Þannig gerum við rekstur húsfélaga og atvinnuhúsa bæði markvissari og hagkvæmari,“ segir Daníel Árnason framkvæmdastjóri Eignaumsjónar, fyrirtækis sem stofnað var árið 2000. „Tíminn líður hratt og hef ég nú fengið að leiða fyrirtækið sem framkvæmdastjóri þess í 17 ár. Það hefur verið heillaríkur og góður tími,“ segir hann.

„Eignaumsjón býður húsfélögum þrjár mismunandi leiðir í þjónustunni allt eftir því hvers mikla þjónustu þau vilja nýta sér. Þjónustuleið eitt snýr að öllu sem tengist fjármálum húsfélagsins, í þjónustuleið tvö bætist við að halda utan um aðalfundinn og í þjónustuleið þrjú er innifalinn þjónusta í gegnum þjónustuverið og ráðgjöf varðandi reksturinn. Fjárreiður og bókhald er því sú grunnþjónusta sem í boði er. Við höfum gengist undir endurskoðun til að fá viðurkenningu á því að við höfum hugað að öryggismálum í verkferlum okkar.“

Daníel segir að í upphafi starfseminnar hafi fyrirtækið fyrst og fremst verið að reyna að slökkva elda í bókhaldi, fundamálum og fjárreiðum viðskiptavina sinna. „Nú er komin dýpri þekking á málaflokknum og hjá okkur starfar margt vel menntað og reynslumikið starfsfólk sem styður húsfélögin áfram á fjölmörgum sviðum. Það er nefnilega býsna margt sem getur stöðjað að í húsfélagi í dag,“ segir Daníel.

## Hafa tvöfaldað rekstrartekjur

Það hefur gengið vel í rekstri Eignaumsjónar í gegnum árin. Rekstrartekjur Eignaumsjónar fóru úr rúmum 316 milljónum árið 2019 í rúmar 650 milljónir í fyrra. Á sama tímabili jukust eignir félagsins úr rúmum 85 milljónum í rúmar 205 milljónir. Þörfin fyrir þjónustu fyrirtækisins er ekki að minnka með árunum, nema síður sé. „Húsin eru sífellt að verða tæknilegri í utanumhaldi. Í raun má segja að

hús séu að verða flókin fyrirbæri, bara kerfin í húsunum eru þannig að best er að hafa sérfræðinga í utanumhaldi á þeim. Við erum með verkfræðing til þess að greiða úr slíkum málum og styðja eigendur í því hvert leita skal þegar eitthvað bjátar á,“ segir Daníel.

Aðspurður hvað stór fasteign er í hans huga svarar Daníel snöggur upp á lagið: „Það eru fasteignir með 100-200 íbúðir í utanumhaldi. Slíkar fasteignir reyna á fjölmarga þætti í þjónustu til að halda öllum boltum á lofti.“

Umsýsla í kringum þjónustu við leigufélög um fasteignir hefur verið að aukast með árunum. „Leigusalar sem eiga fjölda eigna leita til okkar í auknum mæli til að sjá um samskipti við leigutaka, innheimtu og aðra þjónustu. Við erum með trausta ferla sem létta þeim störf. Í seinni tíð höfum við sett athygli í þá þjónustuleið sem snúa að flóknum tæknilegum hlutum. Við höfum sem dæmi einfaldað rekstur raffleðslukerfa fyrir rafbíla með því að sjá um innheimtu þeirra með húsgjöldum. Lesið er sjálfvirk af kerfum inn í tölvukerfin okkar og notkunin er send út með húsgjaldaseðlum í staðinn fyrir að hafa þessi gjöld til hlíðar við húsfélagið,“ segir Daníel og nefnir annað dæmi um skemmtilega nýjung í húsnæði landsmanna sem krefst umsýslu fyrir húseigendur og leigusala. „Hér áður fyrr gengu allir með lykila í vasanum. Nú er komið nýtt kerfi á markaðinn þar sem dropar eða kort eru notuð til að komast inn í sameignir og íbúðir. Við bjóðum upp á að halda utan um aðgangsstýringarmál í staðinn fyrir að það sé á borði einhvers í húsinu, sem gæti flutt út með stuttum fyrirvara og þá fer þekkingin úr húsinu. Þetta reynum við að gera með öruggum og skilvirkum hætti þannig að fólk geti treyst því að aðgangsréttindamál í húsinu séu í lagi,“ segir hann.

## Reka um 1.200 húsfélagsgættölur

Umfang starfsemi Eignaumsjónar er mikið. „Við keyptum keppinaut með 230 félög í sinni

umsjón. Það jók umfang okkar en í dag rekum við í kringum 1.200 húsfélagsgættölur sem þýðir í kringum 25 þúsund íbúðir og atvinnurými. Slíkt umfang krefst skipulagningar og skilvirkni svo ekki sé minnst á þróun á upplýsingakerfi sem hentar starfseminni. Starfsfólk Eignaumsjónar er orðið 50 talsins og má segja að við höfum í raun og veru alveg hreint ágætis yfirlit yfir allan þennan fjölda,“ segir Daníel.

## Hvernig var að fá viðurkenninguna Framúrskarandi fyrirtæki 2024?

„Við erum með sterk gildi og vinnum eftir markmiðum félagsins sem eru meðal annars að halda fyrirtækinu í góðum rekstri. Það er ánægjulegt að hljóta þessa viðurkenningu núna því lengi framan af var töluverð barátta að halda jákvæðum afkomutölum og fjárhag. Reksturinn er krefjandi, og leggja þarf í kostnað við upplýsingakerfin svo dæmi séu tekin. Sá kostnaður ásamt launakostnaði vill vanalega éta tekjurnar okkar og rúmlega það,“ segir Daníel og bætir við að ánægjulegt sé að ná til lands í þeim málum. „Styrk afkoma tryggir að félagið hafi tök á að þroskast áfram.“

## Er þakklátur fyrir starfsfólkið

Þau fyrirtæki sem skara fram úr á markaði leggja vanalega mikla vinnu í mannauðsmál. „Okkur hefur tekist að laða til okkar mjög hæfileikaríkt og gott starfsfólk. Ég vil meina að menningin hjá okkur sé einstaklega jákvæð og góð. Ef ég ætti að segja frá daglegri starfsemi á vinnustaðnum þá myndi ég segja okkur eiga líflegt starfsmannalíf. Það voru að koma til okkar sex nýir starfsmenn sem fylgdu með í kaupunum á fyrrgreindu fyrirtæki sem við keyptum í fyrravor. Ég er gríðarlega ánægður með þá einstaklinga og mér heyrir að þau séu einnig hæstánægð með okkur á nýja vinnustaðnum sínum. Við vorum jafnframt að flytja á aðra hæð á Suðurlandsbraut 30, í stærra húsnæði sem er glæsilega innréttað svo nú fer sannarlega vel um okkur í vinnunni,“ segir Daníel.

Þegar kemur að framtíðinni, þá er markmiðið að halda áfram að þróa þjónustu til hagsbóta fyrir fasteignaeigendur í landinu. „Við eigum möguleika á að geta birt tölfræði rekstrarkostnaðar og samanburðartölur, svo ekki sé verið að bera saman appelsínur og epli í rekstrarkostnaði fasteigna heldur epli og epli. Á þessari braut verða áherslur okkar í náinni framtíð. Spurningin „hvað ertu að borga há húsgjöld“ segir okkur ekki neitt því við þurfum að vita hvað er innifalið í þessum kostnaði. Í dag höfum við vissulega tækifæri til að veita upplýsingar og taka saman samanburðartölur, og höfum við gert slíkt fyrir einstaka aðila. Mestöll vinna okkar fer þó í að koma þessum upplýsingum inn í sjálfvirkari kerfi þannig að eigendurnir sjálfir geti leitað að þessum upplýsingum í Húsbókinni okkar sem er þjónustuleið sem finna má á mínum síðum viðskiptavina okkar. Í henni má finna upplýsingar um eignaskiptayfirlýsingar fasteigna, tryggingarskírteini, hvernig tryggingum er háttað, fundargerðir, fjármál og fleira. Húsbókin gefur upplýsingar um fjárreiður dagsins í dag. Markmiðið er að vera stöðugt að skoða hvernig við getum notað Húsbókina til að koma meiri upplýsingum til eiganda og bæta þannig þjónustuna.“

## Fara aldrei fram fyrir eigendur

Það skiptir máli fyrir Daníel að vera fær í því að taka við verkefnum sem komin eru í slæma stöðu. Að rétta við rekstur og koma málunum í betra horf. „Engin tvö mál eru eins og ástæðurnar fyrir áskorunum geta verið svo margar. Fjárhagslegur vandi, ágreiningur innan félags og svo mætti lengi áfram telja. Við erum hækjan sem þessi mál þurfa og förum aldrei fram fyrir eigendur í nokkrum málum. Enda erum við að vinna í þeirra þágu og með þeim. Ég get því alveg sagt við alla þá sem eru í vandræðum með húseignir sínar að koma bara og tala við okkur,“ segir Daníel Árnason framkvæmdastjóri Eignaumsjónar.