

Sjálfbærnistefna Ölmú íbúðafélags hf.

Inngangur

Alma íbúðafélag hf. („Alma“ eða „félagið“) skuldbindur sig til þess að hafa sjálfbærni í fyrirrúmi í daglegum rekstri. Félagið er leiðandi á íslenskum markaði í útleigu fasteigna og getur haft mikil áhrif á sjálfbæra þróun í gegnum stórt eignasafn, viðskiptavini, birgja, starfsfólk o.fl. Stefnan er hluti af markmiðum félagsins um að sýna gott fordæmi og ábyrgð í þágu samfélagsins. Félagið er hluti af samstæðu Langasjávar ehf. („móðurfélagið“ eða „Langisjór“).

Mikilvægur hluti af sjálfbærnivægferð félagsins er að meta hvaða sjálfbærniþættir skipta mestu máli með tilliti til meginstarfsemi þess. Því hefur félagið framkvæmt tvöfalda mikilvægisgreiningu, byggða á aðferðafræði sjálfbærniupplýsingastaðals Evrópusambandsins (e. European Sustainability Reporting Standard (ESRS) og með tilliti til valfrjálsra sjálfbærniupplýsingastaðla EFRAG (e. Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed SMEs (VSME).

Með hliðsjón af niðurstöðum tvöfaldrar mikilvægisgreiningar hefur félagið valið ákveðna UFS þætti¹ til að leggja áherslu á í starfseminni. Félagið mun birta árangur sinn hvað þau varðar í þar til gerðri skýrslu samhliða birtingu ársreiknings. Sú skýrsla verður unnin eftir áður nefndum valkvæðum sjálfbærniþætti fyrir minni fyrirtæki (VSME), þ.e. þau fyrirtæki sem ekki falla undir stærðarmörk sjálfbærniþættir Evrópusambandsins (Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).

Tilgangur

Tilgangur þessarar stefnu er að skilgreina megináherslur félagsins er snúa að sjálfbærni, þ.e. umhverfispáttum, félagslegum þáttum og stjórnarháttum (UFS), og greina þau áhrif sem starfsemi þess getur haft á umhverfi, fólk og samfélag. Stefnunni er ekki ætlað að vera tæmandi, öllu heldur að styðja við gildandi stefnur, reglur og leiðbeiningar sem félagið fylgir.

Gildissvið og ábyrgð

Stefnan gildir fyrir Ölmú íbúðafélag hf. og dótturfélög þess.

Framkvæmdastjóri félagsins ber ábyrgð á framfylgd stefnunnar og innleiðingu hennar í daglegan rekstur. Þá skal hann tryggja að þróun og markmið stefnunnar séu yfirfarin árlega og uppfærð eftir þörfum. Einnig ber hann ábyrgð á að starfsfólk sé upplýst um stefnuna og markmið hennar.

Staðlar og upplýsingagjöf

Tvöföld mikilvægisgreining og UFS viðmið

Tvöföld mikilvægisgreining var framkvæmd í september 2025. Markmiðið var að greina hvaða sjálfbærniþættir skipta mestu máli fyrir starfsemi félagsins og hvernig hún hefur áhrif á umhverfið, samfélagið og hagsmunaaðila. Niðurstöður voru kynntar á vinnustofu með lykilstjórnendum þar sem

¹ UFS stendur fyrir umhverfis-, félags- og stjórnarþætti.

umræður fóru fram og athugasemdum var komið á framfæri. Í kjölfarið voru breytingar gerðar og lokaniðurstöður tvöfaldrar mikilvægisgreiningar félagsins því eftirfarandi:

- Loftslagsbreytingar: Mildun loftslagsbreytinga
- Loftslagsbreytingar: Orka
- Eigið starfsfólk: Heilsa og öryggi
- Neytendur og endanotendur: Áhrif upplýsinga
- Stjórnarhættir: Fyrirtækjamenning
- Stjórnarhættir: Pólitísk þátttaka, þ.m.t. hagsmunagæsla

Að lokinni tvöfaldri mikilvægisgreiningu fékkst góð yfirsýn yfir þá þætti sem félagið mun leggja höfuðáherslu á þegar kemur að sjálfbærni. Markmið félagsins er ávallt að vera til fyrirmyndar í íslensku atvinnulífi, ekki einungis hvað varðar þjónustu og hagkvæmni, heldur jafnframt þegar kemur að UFS viðmiðum í daglegum rekstri:

- **Umhverfisleg viðmið** taka á því hvernig félagið vinnur markvisst að því að draga úr neikvæðum umhverfislegum áhrifum frá daglegum rekstri með áherslu á orkusparnað, samdrátt í losun gróðurhúsalofttegunda og minni úrgangsmyndun.
- **Félagsleg viðmið** fjalla um það hvernig félagið hugar að velferð, heilsu og öryggi starfsfólks, og tryggir traust samband við viðskiptavinum og hagaðila s.s. með bættri upplýsingagjöf.
- **Viðmið um stjórnarhætti** taka á áherslum félagsins þegar kemur að því að skapa og viðhalda góðri fyrirtækjamenningu og verja hagsmuni félagsins m.t.t. breytinga á lögum og reglum sem áhrif hafa á rekstrarumhverfi þess.

Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna

Árið 2015 settu Sameinuðu þjóðirnar fram Heimsmarkmið (e. Sustainable Development Goals). Þeim er ætlað að nýtast sem vegvísir í átt að sjálfbærum og sanngjörnum heimi. Öll aðildarríki Sameinuðu þjóðanna hafa innleitt markmiðin, þar á meðal Ísland. Alma styður við öll heimsmarkmiðin en hefur ákveðið að einblína sérstaklega á markmið sem byggja á þeim þáttum sem félagið hefur skilgreint sem lykilþætti fyrir daglegan rekstur, hagaðila og samfélagið:

- **Nr. 5 Jafnrétti kynjanna:** Félagið leggur áherslu á jafnlaunavottun, aukna starfsánægju og jafnvægi milli vinnu og einkalífs.
- **Nr. 7 Sjálfbær orka:** Félagið leggur áherslu á minni orkunotkun, samdrátt í losun gróðurhúsalofttegunda og fjölgun hleðslustöðva fyrir rafbíla við eignir félagsins.
- **Nr. 8 Góð atvinna og hagvöxtur:** Félagið leggur áherslu á traust eiginfjárlutfall, raunávöxtun eiginfjár og græna fjármögnun.
- **Nr. 11 Sjálfbærar borgir og samfélög:** Félagið leggur áherslu á faglegan leigumarkað og að bjóða ávallt heilnæmt og öruggt húsnæði.

Sjálfbærniáherslur Ölmu íbúðafélags hf.

Félagið hefur sett sér mælanleg markmið sem byggja á niðurstöðum tvöfaldrar mikilvægisgreiningar og áherslum félagsins í UFS málum og skiptast þau í umhverfisþætti, félagslega þætti og stjórnarhætti.

Umhverfispættir

Lágmörkun neikvæðra umhverfisáhrifa er leiðandi þáttur við ákvarðanatöku stjórnenda, bæði þegar kemur að fjárfestingum, viðhaldi og skipulagi þjónustu. Við rekstur og þróun eignasafnsins er lögð áhersla á hagkvæmni, vistvænar lausnir og að draga úr kolefnisspori starfseminnar. Starfsfólk félagsins skal fá fræðslu um markmið félagsins og hvernig það getur stuðlað að því að þeim verði náð.

Áherslur

- **Draga úr losun gróðurhúsalofttegunda**
 - Félagið mælir losun í umfangi 1 og 2 en vinnur að því að ná utanum losun í umfangi 3. Félagið hefur sett sér markmið um að draga úr losun gróðurhúsalofttegunda, með áherslu á orkuskipti bifreiða og fjölgun hraðhleðslustöðva við eignir félagsins.
 - Umhverfismælaborð verður þróað og nýtt til að fylgjast með framgangi úrdráttar.
 - Ein af megináherslum félagsins er að eiga margar íbúðareiningar innan sama íbúðarkjarna. Með því fækkar ferðum viðhaldsþjónustu og yfirsýn yfir losun eykst.
- **Draga úr vatns- og raforkunotkun**
 - Félagið leggur áherslu á að draga úr bæði vatns- og raforkunotkun í fasteignum félagsins. Við endurnýjun tækjabúnaðar skal fjárfest í búnaði og tækjum sem lágmarka orkunotkun.
 - Alma hvetur leigjendur til orkusparnaðar og að huga að heilnæmu innilofti.
- **Draga úr úrgangsmyndun og auka flokkunarhlutfall**
 - Allur úrgangur á skrifstofum félagsins skal flokkaður í viðeigandi endurvinnsluflokka. Félagið leitast við að endurnýta efni og muni eins og kostur er. Það sem ekki er mögulegt að endunýta skal sent í endurvinnslu.
 - Félagið leggur áherslu á að upplýsa viðskiptavinum og hvetja til flokkunar úrgangs í útleigðum eignum.

Félagslegir þættir

Félagið leggur áherslu á að stuðla að velferð starfsfólks og tryggja heilnæmt og öruggt starfsumhverfi. Með hvatningu, sveigjanleika og tækifærum til faglegrar þróunar eykur félagið starfsánægju, dregur úr starfsmannaveltu og stuðlar að betri árangri í rekstri. Eitt af meginmarkmiðum félagsins er að gera leigumarkaðinn á Íslandi faglegri, fjölskylduvænni og traustari og því skiptir höfuðmáli að á milli leigutaka og leigusala ríki traust.

Áherslur

- **Stuðla að og tryggja heilsu og öryggi starfsfólks**
 - Félagið stefnir ávallt að slysalausri starfsemi og vinnur stöðugt að umbótum í öryggis-, heilsu og vinnuverndarmálum. Móðurfélagið, Langisjór, hefur sett sér öryggis-, heilsu og vinnuverndarstefnu sem gildir fyrir öll dótturfélög þess, þ.m.t. Ölmú íbúðafélag hf. Auk þess hefur félagið gefið út öryggishandbók.
 - Alma fylgir fræðslustefnu og heldur regluleg fræðsluerindi fyrir starfsfólk um UFS málefni. Langisjór notast við starfsmannaapp sem nýtist Ölmú sem vettvangur fyrir fræðslu og forvarnir er tengjast velferð og heilbrigði, ásamt öðrum starfsmannamálum.

- **Jafnrétti**
 - Alma greiðir körlum og konum sömu laun fyrir sömu störf. Við ráðningu á nýjum starfsmanni er horft til eðlis starfsins og ábyrgðar þegar laun eru ákvörðuð en ekki til kynferðis, kynhneigðar, trúar eða kynþáttar.
 - Félagið fylgir mannauðs- og jafnréttisstefnum sem Langisjór hefur sett fyrir samstæðuna.
- **Tryggja hágæða þjónustu og stuðning við viðskiptavinum**
 - Félagið vill vera fyrsti kostur fyrir fjölskyldufólk og einstaklinga sem leitast eftir því að leigja til lengri tíma, og vera til fyrirmyndar þegar kemur að því að ástunda fagleg vinnubrögð. Viðskiptaánægja skiptir Ölmum miklu máli og hefur félagið sett sér markmið fyrir lágmarkseinkunn í viðskiptaánægjukönnunum.
 - Félagið leitar stöðugt leiða til að bæta upplýsingagjöf og stuðning við viðskiptavinum. Félagið hefur frá 2017 styrkt Orator, félag laganema við Háskóla Íslands, til þess að halda úti endurgjaldslausri lögfræðiráðgjöf í síma fyrir alla leigjendur á Íslandi.
 - Alma leitast við að skapa íbúum aðstæður til að lifa umhverfisvænum lífsstíl, meðal annars með því að leggja áherslu á nálægð við almenningssamgöngur og aðstöðu til hjólríða og endurvinnslu.

Stjórnarhættir

Félagið leggur áherslu á vandaða stjórnarhætti og fylgir í megindráttum leiðbeiningum Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja. Vikið er frá tilteknum ákvæðum í ljósi eignarhalds félagsins.

Áherslur

- **Fyrirtækjamenning og góðir viðskiptahættir**
 - Félagið leggur áherslu á gagnsæi og hefur sett sér stefnur, reglur og verklag til þess að tryggja eftirfylgni við þau lög og reglur sem gilda um starfsemi þess.
 - Móðurfélagið Langisjór ehf. hefur sett sér jafnréttisstefnu sem gildir fyrir öll dótturfélög þess, þ.m.t. Ölmum. Tilgangur jafnréttisstefnunnar er að byggja upp vinnustaðamenningu þar sem margbreytileiki, nýting á færni starfsfólks, og aukin starfsánægja er höfð að leiðarljósi til að auka framléiðni í rekstri fyrirtækjanna. Þá skal einnig tryggt að kynferðisleg áreitni, kynbundin áreitni og kynbundið ofbeldi sé ekki liðið innan félagsins.
- **Vernd upplýstrara og aðgerðir gegn spillingu og mútum**
 - Félagið lætur óréttmæta viðskiptahætti aldrei viðgangast og hefur innleitt siðareglur sem starfsfólki ber að fylgja. Félagið hefur einnig innleitt siðareglur stjórnar með það að markmiði að stuðla að góðu viðskiptasiðferði innan stjórnar félagsins. Langisjór hefur jafnframt sett sér stefnu gegn mútum og spillingu sem gildir fyrir öll dótturfélög þess.
- **Pólitísk þátttaka og hagsmunagæsla**
 - Án virkrar hagsmunagæslu getur rekstrarumhverfi Ölmum þróast án þess að sérfræðipækking og reynsla félagsins komi fram. Áhætta getur aukist á íþyngjandi lagasetningum sem getur til að mynda bitnað á leigjendum og framboði á leiguhúsnæði. Framvegis mun Alma leggja aukna áherslu á virka hagsmunagæslu, byggða á faglegum grunni og traustu samstarfi við stjórnvöld, sveitarfélög og aðra hagsmunaaðila. Með því styður félagið við stefnu sína um að efla fagmennsku og traust á íslenskum leigumarkaði.
- **Aðfangakeðja og birgjamat**
 - Móðurfélagið Langisjór ehf. hefur sett sér siðareglur birgja og samstarfsaðila sem þjóna þeim tilgangi að tryggja ábyrga og gagnsæja aðfangakeðju þar sem lögum, reglum og siðferðislegum viðmiðum er fylgt í hvívetna. Alma leggur áherslu á að birgjar og

samstarfsaðilar félagsins staðfesti að þeir starfi í samræmi við sömu gildi og áherslur og Alma leggur til grundvallar í allri sinni starfsemi.

- Markmið Ölmur er að allir stærstu birgjar félagsins ljúki birgjamati og hefur það sett sér ákveðin viðmið í þeim efnum. Þá hefur félagið einnig komið sér upp verkferlum til að vinna úr svörum birgja og framkvæma reglulegt endurmat.

*Þannig samþykkt af stjórn
Ölmu íbúðafélags hf.,
31. okt. 2025*

Gunnar Þór Gíslason

Eggert Árni Gíslason

Erna Gísladóttir