



Handelshögskolan

Karlstad Business School

Ali Abdelamir
&
Tova Lilja

Äga eller hyra verksamhetslokaler – en studie om organisationers
tillvägagångssätt och beslutsfattande

**Owning or renting business- premises – a study of
organizations approaches and decision-making**

Företagsekonomi
Kandidatuppsats

Termin: VT21
Handledare: Tommy
Bergquist

Förord

Vi vill börja med att rikta ett stort tack till våra intervjurespondenter Mattias Johansson, Patrik Texell, Johan Hammarström, Emma Mattson, Sven Knutsson och Martin Fast för att ni gått med på att delta i våra intervjuer. Utan er medverkan hade det inte varit möjligt för oss att skriva denna uppsats.

Vi vill även tacka vår handledare Tommy Bergquist som under uppsatsen gång alltid funnits där för oss med kloka råd och idéer. Det är tack vare hans vägledning och råd som vi kunnat utforma vår uppsats. Slutligen vill vi även tacka alla övriga handledare och studenter som under vårt uppsatsseminarium givit oss mycket uppskattad feedback.

Härmed intygas att båda författare varit lika delaktiga i arbetet.

Karlstad juni 2021

X

Ali Abdelamir

X

Tova Lilja

Sammanfattning

Varje företag behöver en plats för att bedriva och utföra sin verksamhet, därför förvärvar många företag en verksamhetslokal som möter affärsverksamhetens behov. Därmed uppstår valet om företaget ska äga eller hyra verksamhetslokaler för att tillfredsställa verksamhetens lokalbehov. Under många år har företag valt att äga sina egna verksamhetslokaler, det gäller inte enbart produktionsanläggningar utan även kontor, lager och butiker. Dessa företag har i sådana fall valt att allokerat sitt kapital åt att äga sina verksamhetslokaler i stället för att ägna kapitalet för att främja företagets kärnverksamhet. Utifrån detta har frågan om företag bör äga eller hyra sina verksamhetslokaler blivit en aktuell fråga där många menar att det inte är fördelaktigt för icke-fastighetsbolag att äga sina verksamhetslokaler. Många menar i stället att dessa bolag bör lägga sitt kapital på kärnverksamheten. **Syftet** med uppsatsen är att förklara vilka faktorer som är avgörande **för hur företag tar beslut** om att äga eller hyra sina verksamhetslokaler. **I uppsatsen kommer vi studera flera olika verksamheter som är aktiva inom fastighetsutveckling men med skilda kärnverksamheter för att på så sätt skapa mer kunskap om vilka faktorer som är avgörande för att äga eller hyra verksamhetslokaler.**

Kandidatuppsatsen är baserad på en kvalitativ studie där vi genom semistrukturerade intervjuer har fördjupat oss om vilka faktorer som företag tar hänsyn till vid ett beslut om att äga eller hyra samt vilka för- och nackdelar som beslutet medför. Intervjuerna har genomförts med personer som innehar en beslutsfattande ställning och personer som har en djupgående kunskap i hur deras företag arbetar med dessa frågor. Våra sex respondenter kommer från olika företag inom den privata sektorn samt från olika delar av landet.

Resultatet visar att det finns en rad generella faktorer som våra respondenter tar hänsyn till vid beslutet att äga eller hyra sina verksamhetslokaler. Däremot visar resultatet att respondenterna tar hänsyn till dessa faktorer i olika omfattning samt att vilka för- och nackdelar valet innebär beror på det specifika företaget. Vi har genom den här kandidatuppsatsen kunnat dra slutsatsen att det finns några generella faktorer som våra respondenter tar hänsyn till vid beslutet att äga eller hyra deras verksamhetslokaler. I vilken omfattning respondenterna tar hänsyn till dessa faktorer och vilka för- och nackdelar valet innebär beror däremot på det specifika företaget. **Vilket beslut företaget gör kan bero på balansen företaget har i att uppfylla sina behov och förmågan företaget har att hantera de risker som beslutet medför. Att äga verksamhetslokaler kräver långsiktighet för att få fördelarna de medför, samtidigt som att vara hyresgäst främst ger kortsiktiga fördelar. Det gör att företag med liknande förutsättningar drivs av samma faktorer men tolkar dessa olika utifrån företagets specifika vision samt omvärld. Om företagets olika behov inte kan uppfyllas genom ett ägande av verksamhetslokaler samt om det innebär för stora risker är det större chans att företaget väljer att vara hyresgäst, det gör att företaget får möjlighet att erhålla de kortsiktiga fördelarna med valet om långsiktigheten inte är möjlig. Därför får företagen göra en avvägning mellan de lång- och kortsiktiga fördelar ett ägande av verksamhetslokaler medför och även de risker som ett ägande medför.**

Abstract

Every business needs a place to conduct and carry out their business, therefore many companies acquire business premises that meets the needs of the business. This gives the company the choice of whether the company should own or rent their business premises to satisfy the companies needs for business premises. For many years, companies have chosen to own their business premises, this applies not only to production facilities but also to offices, warehouses, and shops. In such cases, these companies have chosen to devote their capital to owning their business premises instead of devoting the capital to promoting the company's core business. Based on this, the question of whether companies should own or rent their business premises has become an issue where many believe that it is not advantageous for non-real estate companies to own their business premises. Many believe that these companies should rather invest their capital in their core business. **The purpose of the thesis is to explain which factors are decisive for companies' decision to own or rent their business premises. In the thesis, we will study several different businesses that are active in real estate development but with different core businesses to obtain more knowledge about which factors are decisive for owning or renting business premises.**

The bachelor's thesis is based on a qualitative study where we through in-depth interviews have looked into the factors that companies take into account in a decision to own or rent and what advantages and disadvantages the decision entails. The interviews were conducted with people who hold a decision-making position and people who have an in-depth knowledge of how their companies work with these issues. Our six respondents come from different companies in the private sector and from different parts of the country.

The results show that there are several general factors that our respondents take into account when deciding to own or rent their business premises. On the other hand, the results show that the extent to which the respondents take these factors into account and the advantages and disadvantages of the choice depends on the specific company. Through this bachelor's thesis, we have been able to conclude that there are some general factors that our respondents take into account when deciding to own or rent their business premises. However, the extent to which the respondents take these factors into account and the advantages and disadvantages of the choice depends on the specific company. **Which decision the company makes may depend on the balance the company has in meetings its needs and its ability to deal with the risks that the decision entails. Owning business premises requires a long-term perspective to get the benefits that an ownership brings, while being a tenant mainly provides short-term benefits. This means that companies with similar conditions are driven by the same factors but interpret these differently based on the company's specific vision and the outside world. If the company's different needs cannot be met by owning business premises and if it involves too great risks, there is a greater chance that the company chooses to be a tenant, this gives the company the opportunity to receive the short-term benefits of the choice if long-term is not possible. Therefore, companies must look at the balance between the long and short-term benefits that ownership of business premises entails and the risks that an ownership entail.**

Innehållsförteckning

1.	Inledning	9
1.1.	Problembakgrund	9
1.2.	Problemdiskussion	10
1.3.	Syfte	12
2.	Teoretisk bakgrund	13
2.1.	Faktorer vid beslut om äga eller hyra verksamhetslokaler	13
2.1.1.	Flexibilitet	13
2.1.2.	Riskbedömning	14
2.1.3.	Finansiella faktorer	15
2.1.4.	Sammanfattning	17
3.	Metod	19
3.1.	Metodval	19
3.2.	Urval	20
3.3.	Datainsamling	21
3.4.	Dataanalys	22
3.5.	Trovärdighetsdiskussion	24
4.	Empiri och Resultat	25
4.1.	Flexibilitet	25
4.2.	Risk	26
4.3.	Finansiella faktorer	28
4.4.	Externa faktorer	29
5.	Analys och diskussion	32
5.1.	Faktorer vid beslut om att äga eller hyra verksamhetslokaler	32
5.1.1.	Flexibilitet	32
5.1.2.	Riskbedömning	33
5.1.3.	Finansiella faktorer	34
5.1.4.	Externa faktorer	35
6.	Slutsats	37
6.1.	Kunskapsbidrag och förslag till framtida studier	38

1. Inledning

Detta examensarbete kommer handla om vilka faktorer företag tar hänsyn till vid beslutet om att äga eller hyra verksamhetslokaler samt. I uppsatsens inledande kapitel kommer vi redogöra för studiens bakgrund, problemdiskussion, syfte och dess avgränsningar.

1.1. Problembakgrund

Varje företag behöver en plats för att bedriva och utföra sin verksamhet, därav förvärvas verksamhetslokaler som möter affärsverksamheten (Brounen & Eichholtz, 2005). Under tidigare decennier har företag runt om i världen ägt sina egna verksamhetslokaler, de har inte enbart ägt sina produktionsanläggningar utan i många fall även sina kontor, lager och butiker. Även om många av dessa lokaler är lämpliga för ett stort antal användare har företag valt att ägna sitt kapital åt att äga dessa lokaler i stället för att använda kapitalet för att gynna företagets kärnverksamhet (Deng, & Gyourko, 1999). Utifrån detta har en debatt uppstått kring frågan om icke-fastighetsbolag bör äga stora delar av sina verksamhetslokaler, där bland annat Linneman (1998) menar att det är ogynnsamt för icke-fastighetsbolag att allokera sitt kapital på investeringar utanför sin kärnverksamhet. Enligt Linneman & Pfirsching (2008) är beslutet att äga eller hyra verksamhetslokaler ett av de viktigaste kapitalbeslut som ett företag kan besluta kring. Detta på grund av de stora finansiella påföljder som beslutet kan medföra (Linneman & Pfirsching 2008).

Företagsledare och beslutsfattare bör investera i tillgångar som maximerar värdet på sitt företag, det är därmed av stor vikt för företag att undersöka om de bör äga sina verksamhetslokaler (Nappi- Choulet et.al., 2009). Många företag har inte en formell fastighetsstrategi och bortser från verksamhetslokalernas roll i företaget (Nourse & Roulac, 1993). Valet om företag ska äga eller hyra sina verksamhetslokaler är ett av de mest kritiska investeringsbesluten som företag behöver göra (O'Mara, 1999). Enligt Lasfer (2007) drivs valet om äga eller hyra av några strategiska överväganden. Främst är dessa beroende av vad som är mest förmånligt för företaget ur ekonomisk synpunkt samt vad som ger mest utvecklingsmöjligheter (Lasfer, 2007). O'Mara (1999) och Brueggeman et.al. (2006) utvecklar detta genom att beskriva flertal strategiska faktorer som har en betydande påverkan på beslutet om att äga eller hyra. En faktor är egenskaperna som verksamhetslokalen kräver, företag är mer benägna att äga verksamhetslokaler som kräver höga anpassningskostnader. Vidare är ägande att föredra vid långsiktig verksamhet då ytterligare investeringar oftast krävs. Men om företagets förväntade användningsperiod är kort väljer företag oftast att hyra i stället för att äga (Barkham & U.Park, 2011). Ytterligare en faktor är företagets egenskaper. Väletablerade företag med stabil försäljning och efterfrågan, samt inrättad produktlinje med en trygg kundbas har större benägenhet att äga sina verksamhetslokaler då de har bättre position att kunna förtuse kommande affärstrender. Om det i stället är växande företag med snabbt förändrade affärs- och utrymmeskrav och osäkra

marknadsförhållanden tenderar de att i stället hyra sina verksamhetslokaler tills företaget stabiliseras. Ur ekonomisk synpunkt kan företags ekonomiska ställning påverka beslutet om att hyra eller äga (Barkham & U.Park, 2011). Nappi- Choulet et.al. (2014) förklarar att det kan anses att ett ägande medför att betydande mängd kapital blir låst i företags verksamhetslokaler som annars kunde används för att minska finansiella skulder, betala utdelning till aktieägare eller investera i andra lönsamma investeringar. Även om både företags egenskaper och kraven på fastighetens egenskaper har stor påverkan på beslutet kan de lokala marknadsförhållandena påverka beslutet om att äga eller hyra (Nappi- Choulet et. al. 2014).

1.2. Problemdiskussion

Företag handskas regelbundet med beslutet om de bör äga eller hyra sina verksamhetslokaler. Tidigare forskning har behandlat frågan om företag bör äga eller hyra sina verksamhetslokaler, i majoriteten av den **tidigare forskningen** ses ägande av verksamhetslokaler vara alltmer negativt för företagens resultat (Seger et.al., 2020). Golan (1999) förklarar att under tidigare decennier har företag valt att äga sina verksamhetslokaler för att ha kontroll över sin arbetsplats. Efter flera decennier, om inte sekel med företag som äger sina verksamhetslokaler, skedde det en förändring under 1990-talet där företag hellre ville vara hyresgäst än ägare (Barris, 2002). Det motiveras av det höga kapitalet ett ägande kräver, men också tidsåtagandet samt bristen på flexibilitet (Seger et.al., 2020). **Till följd av det ökade behovet av flexibilitet och bättre resursanvändning har flertal företag åtagit sig en "endast hyresavtal" policy och vill därmed inte äga verksamhetslokaler (Golan, 1999).** Golan (1999) menar att det inte längre är acceptabelt för företag att investera i kapitalintensiva tillgångar som inte är centrala för företags verksamhet. Hill (2001) menar att besluten avseende hantering av verksamhetslokalerna kommer bli sekundära i förhållande till frågor som rör företags kärnverksamhet. Därför kommer lokalen troligtvis inte hanteras på ett lika effektivt sätt jämfört med hur den skulle hanteras av ett fastighetsbolag (Hill, 2001). Till exempel kan detta ske när ett beslut gällande verksamhetslokalen kommer i konflikt med kärnverksamhetskraven. Besluten gällande företags kärnverksamhet kommer råda över den interna fastighetsförvaltarens rekommendationer (Hill, 2001).

Bower (1973) menar att fördelarna med att bli hyrestagare genom långsiktiga finansiella hyresavtal inte är tillräckligt tydliga för att företagsledare ska kunna ignorera nackdelarna med avtalet. Det är lätt för företag att implementera och förhålla sig till en policy om att "äga allt" eller "hyra allt", men varje beslut bör bedömas mot ett antal kriterier som åskådliggör fördelarna med att äga eller hyra i den specifika situationen (Golan, 1999). Tidigare forskning har redan observerat en minskad andel ägda verksamhetslokaler hos många företag, trots det verkar det som företag är tveksamma till uthyrningslösningar (Seger et.al., 2020).

Trots att frågan om företag bör äga eller hyra sina verksamhetslokaler har forskats kring tidigare så konfronteras fortfarande företag dagligen om beslutet (Seger et.al., 2020). Seger et.al (2020) menar att tidigare forskning är överens om att ett ägande

har en negativ inverkan på företagets prestanda. De främsta orsakerna är den långsiktigheten som ett ägande medför, kapitalbindningen samt bristen på anpassningsmöjligheter vid ändrat lokalbehov (Seger et.al. 2020). Deng och Gyourko (1999) menar att företag som lägger en stor del av sitt kapital på verksamhetslokaler kan underpresteras på grund av sin exponering mot fastigheter. En anledning till detta är att icke-fastighetsföretag har ett suboptimalt utnyttjande av sina verksamhetslokaler. Om företagen använder verksamhetslokalerna på ett ineffektivt sätt finns det risk för att företaget inte får en tillräckligt hög riskjusterad avkastning (Deng och Gyourko, 1999). Även fast ett ägande påverkar företagets kapital negativt blir det mindre märkbart över tiden, de kortsiktiga negativa effekterna som beslutet medför i form av minskat kapital kan kompenseras av de långsiktiga fördelarna. Därmed bör företag ha de korta- och långsiktiga effekterna beslutet medför i åtanke (Seger et.al. 2020). Golan (1999) menar att även fast besluten som företag gör om att äga eller hyra oftast drivs av samma faktorer tolkas dessa olika vilket gör att problemet uppstår när företag med liknande omständigheter kan ta motsatt beslut, samtidigt som de kan vara oense om vilket val som är mest förmånligt.

Utifrån genomgång av tidigare forskning kan vi se att det finns otydligheter i fenomenet, företag har gått från att äga sina verksamhetslokaler till att hellre vara hyresgäst (Golan, 1999). Seger et.al. (2020) menar att majoriteten av tidigare studier är överens om att ett ägande ger negativ inverkan på företaget, trots det visar andelen ägda verksamhetslokaler av europeiska företag att många företag ändå väljer att äga sina verksamhetslokaler. Tidigare forskning inom ämnet är inte överens om vilket val som är mest förmånligt för företag, även fast en stor del av tidigare studier ser att det är mer positivt för företag att vara hyresgäst menar Seger et.al. (2020) att de negativa effekterna är kortsiktiga och att ett ägande är mer fördelaktigt för företag på lång sikt. Golan (1999) menar att faktorerna som driver valet kan tolkas olika vilket gör att företag med liknande förutsättningar tar olika beslut. Det är därför intressant att studera detta problem för att få en djupare kunskap om hur företag ser och resonerar kring faktorerna. Därmed kommer denna studie ge en tydligare bild av faktorerna som företag tar hänsyn till vid ett beslut om att äga eller hyra verksamhetslokaler. Uppsatsen kommer studera skilda verksamheter och deras beslutsfattande process kring valet om att äga eller hyra verksamhetslokaler. För att få en större förståelse för fenomenet och genomföra en studie som sätter fenomenet i ett bredare sammanhang kommer inte en specifik bransch studeras, i stället kommer olika typer av verksamheter som ställts inför beslutet att äga eller hyra verksamhetslokaler studeras. Därmed är majoriteten av verksamheterna som studerats från olika branscher, dessa är revision, industri, dagligvaruhandel och holdingbolag vilket ger en studien en större kontext.

1.3. Syfte

Syftet med uppsatsen är att förklara vilka faktorer som är avgörande för hur företag tar beslut om att äga eller hyra sina verksamhetslokaler. I uppsatsen kommer vi studera flera olika verksamheter som är aktiva inom fastighetsutveckling men med skilda kärnverksamheter för att på så sätt skapa mer kunskap om vilka faktorer som är avgörande för att äga eller hyra verksamhetslokaler.

2. Teoretisk bakgrund

Det teoretiska avsnittet i denna uppsats syftar till att ge läsaren en ökad förståelse och insikt gällande vilka faktorer som generellt sätt brukar utgöra grunden vid beslut om att äga eller hyra fastigheter. Genom den teoretiska bakgrunden kommer läsaren få en grundläggande kunskap om fenomenet för att på så sätt lättare förstå det presenterade empiriska materialet.

2.1. Faktorer vid beslut om äga eller hyra verksamhetslokaler

Vid ett beslut om företag ska äga eller hyra sina verksamhetslokaler tar företaget hänsyn till flertal aspekter, Golan (1999) menar att valet dock oftast är centrerat kring flexibilitet, kontroll och ekonomi. Utöver det förklarar Tchankova (2002) att risk är en betydelsefull faktor i företagande.

2.1.1. Flexibilitet

Till följd av snabba förändringar i både samhälle, teknik och ekonomi har förutsättningarna för företag blivit annorlunda, med ökad konkurrens och ständig utveckling är företag mån om större effektivitet. Utifrån dessa omständigheter vill företag integrera mer flexibilitet i verksamheten för att bli mer anpassningsbar för att möta förändringarna som sker (Echeverri, et.al., 2021). Det finns en föreställning om att företag erhåller större flexibilitet när de hyr i stället för äga sina verksamhetslokaler (Golan, 1999). Barkham & U.Park (2011) menar att växande företag med snabbt föränderliga affärs- och utrymmeskrav samt med ovissa marknadsförhållanden har större benägenhet att hyra sina verksamhetslokaler för att möta företagets behov. För att få en förståelse för hur flexibiliteten påverkas vid ett beslut om att äga respektive hyra är det nödvändigt att definiera begreppet flexibilitet (Golan, 1999). Enligt Echeverri, et.al. (2021) är flexibilitet ett allsidigt begrepp som har olika betydelse för olika aktörer. Men flexibilitet i affärssammanhang syftar på att verksamheter ska vara mottagliga för förändringarna som sker och ha möjlighet att anpassa sig utifrån förutsättningarna (Echeverri, et.al. 2021). Det beskriver Golan (1999) genom att ge en förklaring av flexibilitet i valet om att äga eller hyra med hjälp av kombinationen likviditet och kontroll inom en verksamhet.

Likviditet kan beskrivas genom hur snabbt ett företag har förmågan att sälja eller hyra ut sina verksamhetslokaler till ett pris som är lika, eller större än vad som investerats i tillgången ekonomiskt sett. Har verksamhetslokalen en hög efterfrågan

kommer den inte endast ha förmågan att behålla värdet, utan den kommer också vara lätt att sälja. Dock kan detta skilja sig beroende på marknadsstorleken där lokalen är belägen, även om en lokal har bra läge och standard kan den vara svårsåld på en begränsad marknad. Därmed kan beslutet om att äga eller hyra sina verksamhetslokaler påverka flexibiliteten med hänsyn till hur lättsåld lokalen är (Golan, 1999). Golan (1999) menar därmed att ett hyreskontrakt i denna aspekt mer flexibelt än ett ägande.

Den andra delen av flexibilitet är kontroll. Kontroll i denna situation syftar till förmågan att företag kan göra vad de vill med en verksamhetslokal när de vill. Med andra ord, handlingar som kräver kontroll för att genomföra. Det kan vara beslut om att sälja eller hyra ut sin lokal, ändra interiören eller förändra byggnadens struktur. Det betyder att flexibiliteten minskar vid mindre kontroll. I beslut om företag ska äga eller hyra sina verksamhetslokaler tillhandahåller ett ägande mer kontroll över en lokal än vad att hyra den gör (Golan, 1999).

Hill (2001) menar att det finns en rad betydelsefulla fördelar med att inneha operativa fastighetstillgångar. Fördelen med att äga sina verksamhetslokaler är att den yrkesmässiga flexibiliteten och kontrollen är kvar hos företaget som äger verksamhetslokalen. Företaget som äger verksamhetslokalen bestämmer över den och har friheten att nyttja lokalen så länge som behövs utan att betala hyra till en tredje part (Hill 2001). Anledningen är för att vid ett ägande är ägaren den enda den enda parten involverad vid beslutsfattande, med hänsyn till kontroll är ägande alltid mer flexibelt än att vara hyresgäst (Golan, 1999). Deebles (1999) motsätter sig detta genom att förklara att många företag har en omotiverad partiskhet mot att äga verksamhetslokaler för att maximera kontrollen när samma kontroll vanligtvis kan förhandlas fram i ett hyresavtal.

2.1.2. Riskbedömning

Enligt Massingham (2009) har begreppet risk sitt ursprung ur italienskans *risicare* som betyder att våga. Tchankova (2002) menar att risk idag ses som en betydelsefull faktor i företagande, men även i det vardagliga livet. Detta har resulterat i att hanterandet av risk har blivit alltmer betydelsefullt för att kunna bedriva ett framgångsrikt företagande. Om ett företag misslyckas med att identifiera och hantera eventuella risker kan detta leda till att de får oväntade förluster eller missar eventuella affärsmöjligheter (Tchankova, 2002). För de flesta företag kommer det första beslut med finansiella risker vara kopplat till om företaget ska köpa eller hyra sin verksamhetslokal. Hyres- eller köpbeslutet kommer inte enbart att påverka företagets balansräkning (genom exempelvis hypoteksskuld) och resultaträkning, utan kommer även att påverka bolagets kostnadsstruktur (Huffman, 2002).

Enligt Bartelink et al (2015) är det möjligt att dela in riskerna med att äga verksamhetslokaler i olika kategorier. Den första kategorin kallas för utvecklingsrisker. Det är risker som kopplas till fastighetens utveckling eller renovering. Huffman (2002) menar att det enbart är företag som accepterar en hög riskprofil som kommer att engagera sig i att utveckla sina fastighetstillgångar.

Bartelink et al (2015) belyser även de finansiella riskerna med att äga verksamhetslokaler. Dessa är risker som hör till bolagets policy gällande verksamhetslokaler som påverkar företagets totala ekonomiska resultat och även värdet för aktieägarna. Ett exempel på detta är likviditetsrisk, det vill säga att kapitalet som företaget investerat i fastighetstillgångar behövs för andra ändamål (Huffman, 2002).

Det finns även risker som kan påverka aktieägarnas värde och kan till exempel avse verksamhetslokalens fysiska utformning, läget och dess omgivning. Den typen av risk kallas för lägesrisk (Bartelink et al., 2015). Ett exempel på en sådan risk är drifttiden för produktionsanläggningar vilket innebär att bolaget inte kan nyttja sina produktionsanläggningar på grund av faktorer som är kopplade till fastighetens läge (Bartelink et al., 2015).

Slutligen nämner Bartelink et al (2015) och Huffman (2002) även externa risker och regleringsrisker. Det är risker som är externa eller som kan påverka aktieägarnas värde genom regleringar. Detta skulle till exempel kunna handla om en reglering som begränsar eventuella expansionsplaner. (Huffman, 2002; Bartelink et al., 2015).

Som ägare av en verksamhetslokal bär alltså bolaget en risk för att förlora det investerade kapitalet vid en minskning av fastighetsvärdet. Däremot finns det även goda möjligheter till att erhålla vinst om fastighetsvärdet stiger (Lind och Brunet, 2008). I stället ser många att det är mer riskfritt att hyra sina verksamhetslokaler. Detta då företaget som hyresgäst inte ansvarar för konsekvenserna av eventuella nedgångar av fastighetsvärdet. Genom att hyra verksamhetslokaler tar företaget i stället en risk vid eventuella justeringar av hyran vid exempelvis en omförhandling eller när hyreskontraktet löper ut (Lind & Brunet, 2008).

2.1.3. Finansiella faktorer

Enligt Golan (1999) är det inte längre acceptabelt för företag att investera i kapitalintensiva tillgångar som inte är centrala för företagets verksamhet. Därmed är beslutet om att äga eller hyra verksamhetslokaler till övervägande del en finansiell fråga (Golan, 1999). De flesta företag väljer att hyra sina verksamhetslokaler i stället för att äga dem, trots att det kan vara kostsamt att hyra (Lasfer, 2007). Enligt Lasfer (2007) finns det flertal fördelar med att hyra verksamhetslokaler. Främst hyr företag sina verksamhetslokaler för att minska skulder, finansiera tillväxtpöjligheter samt spara likviditet. Ekonomiskt sett tillåter ett hyrande att hyrestagare kan undvika stora förskottsbetalningar samt erhålla bättre finansieringsvillkor (Lasfer, 2007).

Det kan anses att ett ägande medför att betydande mängd likvida medel blir låst i företagets verksamhetslokaler som annars kunde användas för att minska finansiella skulder, betala utdelning till aktieägare eller investera i andra lönsamma investeringar (Nappi- Choulet et.al., 2014). Enligt Hill (2001) finns det empiriskt bevis som visar att avkastning från investerat kapital i fastigheter vanligtvis är

betydligt mindre än den avkastning företaget kan få om de i stället investerade kapitalet i kärnverksamheten. Därmed är ett av det främsta argumentet för företag att hyra sina verksamhetslokaler är att det tillåter företagen att få tillgång till mer kapital vilket möjliggör finansiering av tillväxtpotentialer. Alltså medför det större chans för företag att växa snabbare om de hyr sina verksamhetslokaler. Utöver det kan företagen minska sina skulder genom att hyra verksamhetslokaler samt spara likviditet. Dock är det kostsamt att hyra verksamhetslokaler. Genom att företag hyr sina verksamhetslokaler förlorar de förmågan att minska deras skulder genom säkerhet, vilket i sin tur ökar risken för konkurs (Lasfer, 2007).

Ägda verksamhetslokaler redovisas som tillgång i företagets balansräkning. Att hyra verksamhetslokaler medför en kostnad, inkluderad i företagets driftkostnader, i företagets resultaträkning (Ali et.al, 2008). Lasfer (2007) menar att företag som äger sina verksamhetslokaler kan dra nytta av det genom att de kan använda det som säkerhet för sina lån. Dessutom kan det användas som ett slags buffertlager vid ekonomisk nöd men också använda det som en säkerhet vid inflation (Lasfer, 2007). Dessa egenskaper kan användas för att stödja affärsverksamheten (Ali et.al, 2008). Verksamhetslokaler kan ses som en tillgång som kommer gynna affärsverksamheten, det kan ske genom att en försäljning av verksamhetslokaler som ökat i värde över tid genererar vinst till företaget (Lasfer, 2007). Vidare är företaget genom sitt fastighetsägande skyddad från svängningarna på hyresmarknaden. Genom detta får företaget en betydande säkerhet med hänsyn till omkostnader kopplade till verksamhetslokalen (Hill 2001). Enligt Hill (2001) är detta särskilt användbart vid ekonomiska nedgångar, där det finns en risk att hyresgästen kan behöva betala en hög hyra som sattes tidigare under en högkonjunktur. Slutligen kan bolag uppnå ekonomisk flexibilitet genom att använda företagets verksamhetslokal som säkerhet för hypotekslån samtidigt som ett ägande av verksamhetslokaler kan ge bolaget en rad skattemässiga fördelar (Hill 2001).

Beroende på om företag hyr eller äger sina verksamhetslokaler kommer det medföra både fördelar och kostnader (Lasfer, 2007). Enligt Ali et.al (2008) är det främsta argumentet för att inte äga sina verksamhetslokaler att det ses som en kostnad som kommer minska företagets lönsamhet. Genom att hyra sina verksamhetslokaler medför det ekonomiska fördelar genom att undvika stora direkta kostnader samt få bättre finansieringsvillkor (Lasfer, 2007). Lasfer (2005) menar att både hyresbetalningar och långfristiga skulder kan ses som fasta, avtalsenliga förpliktelser. Men genom hyresbetalningar blir företaget i stället mindre beroende av lån.

Vidare menar Lasfer (2007) att om företag finansierar köpet av verksamhetslokaler genom lån kan det resultera i konflikter inom företaget på grund av användningen av kapitalet som företaget lånat. Dessa konflikter skapar en undanträngningseffekt som uppstår när företaget genom det lånade kapitalet kan använda det för att finansiera andra projekt. Det kan även uppstå om medlen delas ut som utdelning till aktieägarna och kan i detta fall leda till ett problem där företaget inte genomför lönsamma investeringar (Lasfer, 2007). Problemet kan bero på att framtida långivare förmodligen kommer att avstå från att finansiera projekt som kan vara lönsamma för företaget men som är svåra att kontrollera (Myers, 1977). Genom att

hyra sina verksamhetslokaler kan företag mildra dessa konflikter eftersom det är fastighetsägaren som köpt tillgången. Genom att hyra sina verksamhetslokaler kan företag även undvika externa kostnader som ett ägande hade medfört. Till exempel har Stulz och Johnson (1985) genom en modell i sin studie förutspått att företaget inte kommer genomföra några lönsamma projekt som enbart kan självfinansieras, utan det genomförs endast om det kan finansieras genom att låna pengar eller att leasa. Smith och Wakeman (1985) har även identifierat andra fall där företag kan minska sina externa kostnader genom att hyra sina verksamhetslokaler. I sin studie ger Smith och Wakeman (1985) en grundlig analys av olika drivkrafter som påverkar beslutet att äga eller hyra verksamhetslokaler. De menar att företagen inte kommer att hyra verksamhetslokaler som i hög grad är specifik för det enskilda företaget eftersom dessa skulle leda till konflikter mellan hyresvärden och hyrestagaren (Smith & Wakeman, 1985). De förutspår att det är mer sannolikt för företag att hyra sina verksamhetslokaler om värdet av dessa inte är specialiserade för det enskilda företaget. I sådana fall kommer företaget med stor sannolikhet att hyra vanliga kontorslokaler och inte produktions-, forsknings- och utvecklingsanläggningar som är specifika för företaget. Smith och Wakeman (1985) menar även att sannolikheten att hyra verksamhetslokaler är högre om hyresvärden har en stark position på marknaden. Detta stärks även av Williamson (1988) som menar att verksamhetslokaler som lätt kan nyttjas av flera olika verksamheter, alltså med återförsäljningsvärde och inte företagspecifika lokaler, sannolikt kommer att hyras.

2.1.4. Sammanfattning

Sammanfattningsvis kan vi genom tidigare forskning inom fenomenet konstatera att beslutet om att äga eller hyra verksamhetslokaler är centrerat kring flexibilitet, risk och hur företaget påverkas finansiellt av beslutet. Teorin tyder på att företag i vissa aspekter erhåller mer flexibilitet genom att hyra sina verksamhetslokaler. Däremot visar teorin även på att ett ägande av verksamhetslokaler ger företagen mer kontroll vilket i sin tur även ger en yrkesmässig flexibilitet. Ur denna aspekt visar teorin att ett ägande är mer flexibelt än att hyra verksamhetslokaler och att det finns flera resonemang till att äga verksamhetslokaler. De mest påtagliga argumenten som vi kan tyda i teorin är att företaget genom ett ägande kan nyttja verksamhetslokalen utan att behöva ta hänsyn till en tredje part.

Den tidigare forskningen visar även att ett ägande av verksamhetslokaler medför fler risker jämfört med att hyra. Teorin tyder på att riskerna som ett ägande medför kan delas in i flera olika kategorier och att dessa risker till stor del kommer från att företag som äger sina verksamhetslokaler behöver ta ansvar för möjliga nedgångar av fastighetsvärdet eller andra externa faktorer som kan ha en negativ påverkan. Detta ansvar har inte ett företag som hyr sina verksamhetslokaler vilket gör att teorin tyder på att det är mer riskfritt för bolag att hyra sina verksamhetslokaler.

Avslutningsvis kan vi se att teorin har delade tankar kring om det är mer fördelaktigt för ett företag att äga eller hyra sina verksamhetslokaler ur ett finansiellt perspektiv. Det mest återkommande och betydelsefulla argument som vi tar med oss är att företag kan få mer tillgång till kapital om de hyr sina verksamhetslokaler. Detta kapital kan de sedan använda för att finansiera företagets tillväxt. Däremot visar teorin även att företag som äger sina verksamhetslokaler kan använda dessa för att erhålla mer kapital genom exempelvis banklån eller genom att sälja verksamhetslokalen med vinst. Teorin visar även att företag hellre hyr verksamhetslokaler som inte är specifika för den enskilda verksamheten.

3. Metod

Genom metodkapitlet vill vi ge en förståelse för den strategi vi valde, varför vi valde den specifika strategin och sedan hur vi valde att genomföra den. I metoddelen syftar vi till att ge framtida läsare en tydlig bild av giltigheten och trovärdigheten av vår undersökning.

3.1. Metodval

Inom forskningsmetodik finns det generellt sett två metoder som kan användas, dessa är kvalitativ och kvantitativ metod. Valet av metod är betydelsefullt och det är viktigt att forskaren väljer rätt metod i förhållande till sitt syfte. Utifrån vårt syfte att förklara vilka faktorer som är avgörande för företags beslut om att äga eller hyra sina verksamhetslokaler har vi valt att använda oss av en kvalitativ metod.

Vi ser att uppsatsens frågeställning är komplex och kräver en förståelse för hur människor eller företag agerar, därför anser vi att en kvalitativ studie är lämplig. Bryman & Bell (2019) instämmer och menar att en kvalitativ undersökning är lämpligt när fenomenet kräver en djup förståelse och när avsikten är att få en förståelse för hur människor agerar och tolkar en viss situation. Genom uppsatsen vill vi få förståelse för vilka faktorer som driver företag att antingen hyra eller äga verksamhetslokaler och deras resonemang, tolkningar samt åsikter kring ämnet, därför har vi valt att genomföra kvalitativa intervjuer. Detta stärks även av Jacobsen (2002) som menar att kvalitativa studier brukar bestå av öppna frågor och att respondenterna på så sätt får möjligheten att analysera och diskutera kring frågorna mer djupgående. Det kan även leda till att ytterligare information framkommer som inte nödvändigtvis efterfrågas men som kan ge ett utökat perspektiv på ämnet. Genom att använda oss av kvalitativa intervjuer får vi därmed kontroll över vilka frågor som ställs och erhåller material som är tagna ur respondenternas verklighet.

Hade vi i stället använt oss av en kvantitativ metod med hjälp av enkäter anser vi att vi inte hade fått den djupgående förståelsen som vi eftersträvar, en enkät skulle ge oss statistik och siffror vilket inte är det som vi önskar. Vi vill i stället att våra respondenter själva ska få svara fritt på intervjufrågor. Nackdelarna med en kvalitativ metod är att den är tidskrävande till följd av datainsamlingen. Fördelen med en kvalitativ metod är att vi får en öppen ansats till problemet vilket gör att vi kan samla in unik information från var och en av våra respondenter. Med en kvalitativ metod är även risken för bortfall mindre än om undersökningen skulle skett genom enkäter (Bryman & Bell, 2019).

3.2. Urval

Enligt Bryman & Bell (2019) tenderar en kvalitativ ansats att ha en större betoning på vikten av målstyrda urval, jämfört med en kvantitativ ansats där fokus i stället är på sannolikhetsurval. Ett målstyrt urval innebär att forskningsfrågorna är centrala för diskussionen om urvalsprinciper (Bryman & Bell, 2019). Detta menar även Jacobsen (2002) som säger att urvalet i en kvalitativ undersökning påverkas av undersökningens syfte.

Kriterierna för respondenterna som har deltagit i undersökningen är att de arbetade på ett privat bolag där fastigheter inte ingår i kärnverksamheten. Målet var att få tag på respondenter som har en slags beslutsfattande ställning eller som har djup kunskap vid frågor som handlar om att äga eller hyra lokaler inom den privata sektorn. Vi ville även att våra respondenter faktiskt skulle stått inför valet att hyra eller äga sina verksamhetslokaler och att det inte blivit så av några andra orsaker, genom att göra detta anser vi att undersökningen blir mer trovärdig.

Sammanlagt kontaktade vi ungefär femton möjliga respondenter via e-post där vi gav en kort beskrivning av vår uppsats och förtydligade att det fanns möjligheten att ta del av en intervjuguide och ytterligare information om uppsatsen vid behov. Företagen valdes ut genom Datscha där vi använde oss av databasen för att se om de ägde eller hyrde verksamhetslokaler. Därefter frågade vi de eventuella respondenterna om de stått inför beslutet att äga eller hyra deras verksamhetslokaler, detta för att återigen säkerställa att det är företaget själva som valt att äga eller hyra och att det inte påverkats av någon annan faktor. Av dessa respondenter var det fyra som såg att de inte kunde bidra med något till vår undersökning, sex som tackade ja och resterande fick vi inget svar från.

Då vi ansåg att respondenternas bransch inte skulle påverka undersökningens trovärdighet valde vi att inte fokusera på någon enskild bransch. En av respondenterna är VD för bolaget och då bolaget inte har någon fastighetsansvarig eller liknande antog vi att han har en beslutsfattande ställning vid frågor som handlar om att äga eller hyra verksamhetslokaler. Resterande fem respondenter har en tjänst som är inriktad mot företagets fastigheter och därför ansåg vi att dessa även skulle ha djupgående kunskap och erfarenhet om de beslutsfattande funktioner vid fastighetsfrågor inom företaget. Nackdelen med detta urval var att även fast majoritet av våra respondenter har kunskap om de beslutsfattande funktioner vid fastighetsfrågor behöver de nödvändigtvis inte ha en beslutsfattande ställning för att ta själva beslutet om att äga eller hyra företagets verksamhetslokaler. Detta ser vi skulle kunna påverka undersökningens trovärdighet. Trots att de inte nödvändigtvis inte själva tar beslutet ser vi däremot att de fortfarande har en djupgående kunskap om vilka faktorer som företag tar hänsyn till vid ett beslut om att äga eller hyra verksamhetslokaler, samt förklara vilka för- och nackdelar som beslutet medför, både inom sitt eget företag samt generellt varför ett företag väljer

det ena eller andra alternativet. Uppsatsen urval består av KPMG, PwC, CarlHag, Coop Värmland, Mellby Gård och Stena Metall.

3.3. Datainsamling

Inför intervjuerna har vi valt att använda oss av en intervjuguide som kommer att delas upp i olika områden. Detta gör vi för att disponera vår tid väl samt för att inte missa en fråga under ett intervjutillfälle. Vi väljer att inte vara helt bundna till intervjuguiden och anpassar oss efter den enskilda respondenten under varje intervju, detta sker genom att exempelvis formulera vissa frågor olika eller genom att ta frågorna i en annan ordning. Vidare har vi till största del använt oss av öppna frågor för att få en bättre dialog i intervjuerna och för att erhålla utförliga svar från respondenterna. Genom att ställa öppna frågor öppnar vi även upp möjligheten att få kunskaper om andra närliggande områden (Jacobsen, 2002).

Inför undersökningen valde vi att tillämpa semistrukturerade intervjuer. Semistrukturerade intervjuer innebär att vi använt oss av både bundna och öppna frågor. Vid den här typen av intervjuer använder sig forskaren av en intervjuguide som innehåller de övergripande områden som ska beröras i intervjun, men respondenten har även stor frihet att formulera sina egna svar. Frågorna i intervjuguiden behöver inte nödvändigtvis ställas i exakt samma ordning och vi har därför även ställt frågor som inte ingår i intervjuguiden men som hör ihop med något som respondenterna tagit upp under intervjun (Bryman & Bell, 2019). Den här typen av intervju är en fördelaktig metod att använda sig av inom kvalitativ forskning. Detta för att intervjuaren har möjligheten att anpassa frågor och innehållet löpande under intervjuens gång (Bryman & Bell 2019).

Vi har valt att dela upp vår intervjuguide i fyra delar: *bakgrund, inledande frågor, huvudsakliga frågor och sammanfattning.*

Vi inledde intervjuerna med att ge en kort sammanfattning av uppsatsens bakgrund och syfte, utöver det förtydligade vi att respondenten har möjligheten att vara anonym och att de transkriberade intervjuerna kommer att skickas till vardera respondenten så att de kan godkännas. Därefter ställdes frågor som var kopplade till respondentens bakgrund och tjänst.

De inledande frågorna var kopplade till hur respondentens företag arbetar och beslutar kring att äga eller hyra verksamhetslokaler samt om det finns några generella faktorer som företag tar hänsyn till vid beslutet att äga eller hyra.

De huvudsakliga frågorna var de mest betydelsefulla frågorna för att vi skulle uppnå syftet med vår uppsats. Dessa frågor var kopplade till respondentens syn på faktorer såsom flexibilitet, kontroll, finansiella samt risk vid inhyrande eller respektive ägande av verksamhetslokaler. Frågorna var även kopplade till vilka faktorer som respondentens specifika företag tar hänsyn till vid beslutet om att äga eller hyra samt vilka för- och nackdelar som finns med respektive val, även detta ur verksamhetens synpunkt.

Sedan har vi sammanfattat intervjuerna och återigen talat om för respondenterna att vi inte publicerar något utan dennes tillåtelse och att hen kommer få möjligheten att se över transkriberingen för att säkerställa att inga missförstånd skett.

I samband med att respondenterna gick med på att medverka i studien erbjöd vi dem att ta del av vår intervjuguide och ytterligare information om uppsatsen via epost. Detta gjorde vi för att respondenterna skulle kunna förbereda sig inför intervjun och ge utförliga och nyanserade svar på våra frågor. Vi valde även att bifoga en samtyckesblankett och bad respondenterna fylla i den så att vi på så sätt skulle kunna använda oss av materialet som vi samlat in. Vi har frågat våra respondenter om vi får presentera deras namn samt företaget de jobbar på för att de som läser uppsatsen enklare ska kunna relatera till materialet. Då vi valt att genomföra semistrukturerade intervjuer har våra respondenter möjligheten att utforma svaren på det sättet de var bekväma med (Bryman & Bell, 2019). Detta ger oss möjligheten att erhålla data med hög kvalitet.

På grund av rådande omständigheter har vi tvingats av intervjuerna på distans. Därför har vi valt att spela in dem med telefonen men även via dator då flertal av respondenterna har bett om att få genomföra intervjun via teams. Att spela in via telefon och dator är smidiga och säkra alternativ eftersom det enbart är vi själva som har tillgång till dessa samtidigt som att de enkelt sparas ner på respektive enhet, vilket även underlättar när vi transkriberar. Däremot kan det förkomma en del problem med tekniken som kan ta tid att åtgärda (Bryman & Bell, 2019). Därför har vi inför varje intervju kontrollerat att tekniken fungerar som den ska och att ljudkvalitén är tillförlitlig genom att spela in på förhand. När vi spelat in på telefonen har vi valt att sätta mobiltelefonen på flygplansläge och stänga av wifi för att våra respondenter ska skyddas enligt GDPR. Efter att vi avslutat intervjuerna kommer vi lägga in filerna på datorn och radera inspelningarna från mobiltelefonen.

Varje intervju varade mellan 25 – 45 minuter och vi genomförde intervjuerna tillsammans. När vi genomförde intervjuerna fick en av oss vara intervjuledaren medan den andra kunde ställa följdfrågor vid behov, rollerna varierade mellan varje intervju. Då alla intervjuer spelades in valde vi att inte skriva anteckningar under tiden för att på så sätt kunna fokusera på vad respondenterna sa helt och hållet.

3.4. Dataanalys

Till en början är den insamlade datan enbart ett oarbetat material. Vi har inför denna uppsats valt att genomföra kvalitativa intervjuer och dessa grundar sig oftast på djupgående beskrivningar och svar, vilket resulterar i omfattande och svårhanterligt material (Bryman & Bell, 2019). Därför har vi efter att vi genomfört samtliga intervjuer behövt skala ner och bearbeta datan. Genom att göra detta kommer det bli enklare för oss att få en helhetsbild av materialet. Även fast vi valde en kvalitativ metod för att återspegla respondenternas tolkningar och perspektiv, är det betydelsefullt att bearbeta och skala av datan för att på så vis kunna analysera informationen som vi erhållit genom intervjuerna. För att analysera materialet har

vi delat in analysen i tre faser, dessa är *beskrivning, systematisering och kategorisering, samt kombination*.

Beskrivning

Enligt Jacobsen (2002) är det första steget att ge en detaljerad beskrivning av den insamlade datan. Detta har vi implementerat genom att transkribera samtliga genomföra intervjuer. Genom att göra detta har vi både kunnat få en detaljerad beskrivning av respondenternas tolkningar och material, samtidigt som att vi enkelt kunnat läsa igenom det transkriberade materialet vid behov. För att arbeta så effektivt som möjligt valde vi att dela upp transkriberingen i stället för att transkribera allt material tillsammans.

Systematisering och kategorisering

I den här fasen har vi behövt systematisera, reducera och simplificera de transkriberade intervjuerna (Jacobsen, 2002). Vi har inlett den här fasen med en grundlig genomläsning av transkriberingarna för att på så vis kunna sammanfatta och sortera bort sådant som vi anser vara oväsentligt. Därmed har vi kunnat sortera bort en del av intervjuerna som inte är relevant för uppsatsens syfte, till exempel överflödiga exempel och liknande. Då vi enbart genomfört sex intervjuer var det lättare att kategorisera intervjuerna utifrån vårt forskningsområde. Enligt Jacobsen (2002) är det huvudsakliga syftet med att kategorisera att få en sammanfattning av datan. Kategoriseringen har skett genom att vi delat upp de sammanfattande intervjuerna efter uppsatsens huvudområden som är faktorer som ligger till grund för beslutet att äga eller hyra. För att göra kategoriseringen så enkel och tydlig som möjlig har vi delat upp dessa utifrån de utvalda faktorerna i teorikapitlet men även andra faktorer som inte tagits upp i teorin men som vi anser vara betydelsefull. Därmed har vi enkelt kunnat utläsa hur respektive respondent tänker och resonerar kring flexibilitet, risk och hur företaget påverkas finansiellt samt övriga faktorer som kan påverka företagets beslut. Genom att göra detta får vi ett sammanfattat material som både underlättar vår analys och gör det enklare för oss att presentera materialet på ett begripligt sätt (Jacobsen, 2002).

Kombination

Det sista steget i vår analys är att tolka datan samt ta reda på de generella uppfattningar och åsikter i datan för att därmed kunna se mönster i materialet (Jacobsen, 2002). Här vill vi genom vår kategorisering se vilka skillnader och likheter det finns mellan respondenternas svar och resonemang kring de utvalda faktorerna och på så vis lyfta fram det mest informativa.

3.5. Trovärdighetsdiskussion

Syftet med uppsatsen är att förklara vilka faktorer som är avgörande **för hur företag tar beslut** om att äga eller hyra sina verksamhetslokaler. Därför såg vi att en semistrukturerad intervjuform var den mest lämpliga utifrån syftet, och valde därför att genomföra semistrukturerade intervjuer. Genom att välja denna intervjuform kunde vi få fram respondenternas egna åsikter kring vilka faktorer de tar hänsyn till vid ett beslut om att äga eller hyra verksamhetslokaler. Eftersom vi även haft en intervjuguide som utgångspunkt i alla intervjuer har vi även kunnat få svar på hur respondenterna ställer sig till de utvalda ämnen som vi tagit fram genom den teoretiska referensramen. För att ytterligare stärka vår undersöknings trovärdighet har vi även skickat ut den färdigställda uppsatsen i sin helhet för att på så sätt kunna säkerställa att vi presenterar det som respondenterna faktiskt sagt under intervjuerna.

Något som vi ser påverkar studiens trovärdighet är urvalet. Två av våra sex respondenter har med hänsyn till den verksamhet de bedriver egentligen inte haft något annat val än att hyra sina verksamhetslokaler. De har således inte haft erfarenhet kring valet att äga eller hyra verksamhetslokaler för sin verksamhet, men har ändå erfarenhet kring detta utifrån sina kunders räkning.

4. Empiri och Resultat

Vi har genomfört intervjuer med sex respondenter inom olika branscher som har en slags beslutsfattande ställning om att äga eller hyra verksamhetslokaler i företaget eller som har en djupgående kunskap om företags beslutsfattande funktioner kring valet. Tidigare i arbetet har vi använt begreppet verksamhetslokaler, i denna del har våra respondenter även valt att använda begreppet fastigheter vid frågor om verksamhetslokaler. För att få en detaljerad beskrivning av respondenterna, se bilaga 4.

4.1. Flexibilitet

Samtliga respondenter nämner att flexibilitet är en betydelsefull faktor i beslutet att äga eller hyra verksamhetslokaler. Däremot tolkas begreppet flexibilitet annorlunda mellan respondenterna. När det kommer till flexibilitet vid att hyra jämfört med att äga verksamhetslokaler menar fyra respondenter (Patrik, Mattias, Martin och Johan) att det är mer flexibelt att hyra verksamhetslokaler. De fyra respondenterna är överens om att företag inte binder sitt kapital genom att hyra verksamhetslokaler samtidigt som att de har möjligheten att säga upp lokalen utifrån företagets behov. För Patrik och Mattias är flexibilitet en avgörande faktor i beslutet att äga eller hyra verksamhetslokaler då den verksamheten de bedriver kräver att företagets kapital inte är låst i verksamhetslokaler samtidigt som att de behöver ha möjligheten att flytta samt växa och krympa sin verksamhet vid behov. Mattias förklarar att KPMG hyr alla sina verksamhetslokaler.

För KPMG som företag så hyr vi alla kontor, vi har inga egenägda fastigheter. Vi vill vara lokalhyresgäster så det är sällan ett alternativ för oss att äga fastigheter. Vi på KPMG är personalintensiva och inte tillgångsintensiva så vi hyr alla våra lokaler och anpassar det efter våra behov.

Martin och Johan ser att det är mer fördelaktigt för deras verksamhet att äga sina verksamhetslokaler men hävdar att det generellt sett är mer flexibelt att hyra eftersom företag på så vis kan säga upp verksamhetslokalerna när det passar dem.

Sven och Emma ser i stället att det är mer flexibelt att äga verksamhetslokaler då de har större möjligheter att genomföra investeringar och anpassningarna i verksamhetslokalerna utan att behöva ta hänsyn till en tredje part. Enligt Emma och Sven har de i princip inte någon flexibilitet alls om de hyr sina verksamhetslokaler eftersom varje åtgärd som hyresgästen vill genomföra kostar mycket pengar samtidigt som de alltid måste förhandla med sin hyresvärd. Därför kan det vara problematiskt att genomföra förändringar i lokaler som företaget hyr. Emma förtydligar att det går att genomföra förändringar men att det alltid är en förhandling och att det inte alltid är sannolikt att parterna kommer överens.

Ja, det är ju 100 procent flexibilitet om du äger dom, så länge du inte har någon annan hyresgäst som påverkar om du skulle göra något. När du har en hyrd lokal har du i princip noll procent flexibilitet.

Denna syn på flexibilitet ser annorlunda ut jämfört med resterande fyra respondenter då Patrik, Mattias, Martin och Johan benämner det som kontroll som ingår i begreppet flexibilitet. Trots att de använder begreppet annorlunda är samtliga respondenter överens om att ett företag erhåller mer kontroll genom att äga deras verksamhetslokaler. Till exempel berättar Mattias att det är intressant med kontroll och ger exempel utanför KPMG:s verksamhet. Han berättar att när det gäller kontroll, kan det vara en klar fördel att äga för vissa verksamheter och ger ett exempel på dagligvaruhandeln där olika kedjor valt olika vägar. Mattias utvecklar det genom att säga att det är för att kontrollera bra lägen.

4.2. Risk

Under intervjuerna framkommer det även att risk är en betydelsefull faktor som respondenterna tar hänsyn till vid valet om att äga eller hyra sina verksamhetslokaler. Respondenterna ser att risk är en betydelsefull faktor som behöver tas hänsyn till vid ett beslut om att äga eller hyra sina verksamhetslokaler. Flertal respondenter nämner finansiella risker som beslutet kan medföra. Patrik menar att det kan uppstå finansiella risker som är kopplade till hyresvillkoren. Han beskriver att hyran generellt sett är förutsägbar eftersom den uppgår till beloppet enligt hyreskontraktet, men eftersom de flesta hyror är kopplade till konsumentprisindex finns det en risk att hyran ökar om KPI ökar. Mattias instämmer med att det finns olika typer av värderisker, varav en är om det sker en kraftig ökning av hyresnivåerna.

Lokalerna måste ju finansieras och när man äger en fastighet måste man till exempel lägga en hel del eget kapital och låna pengar, det undviks om man hyr sina verksamhetslokaler eftersom man inte binder massa kapital. Riskerna är att man inte riktigt har kontroll på sitt läge eller sina ytor och att man får olika typer av risker genom förändringar på hyresnivåer, förändringar på marknadsvärdet, förändringar och möjligheter att låna

Martin ser därför fördelar med att äga utifrån risken att bli påverkad vid ökade marknadshyror samt att hyresförhandlingar undviks. Johan ser i stället flertal finansiella risker i form av hur riskfyllt det kan vara att låna upp mer pengar för att ha möjlighet att äga sina verksamhetslokaler, företaget han är verksam inom valde i stället att hyra majoriteten av sina verksamhetslokaler för att undvika den ekonomiska riskexponeringen ett köp skulle innebära. Förutom finansiella risker ser även flertal respondenter andra typer av risker med att vara hyresgäst. Martin menar att en nackdel med att hyra är hantering av hyresavtal samt kontakten som krävs med en hyresvärd, Martin anser att det blir en slags förskjutning i arbetsuppgifterna. Patrik menar att det är viktigt för företaget att undersöka motparten för att se om det är en hyresvärd som företaget vill bli associerade med om de hyr. Patrik anser också att det finns risk i form av att hyresvärderna inte kan anpassa lokalen utifrån hyresgästens behov och verksamhet.

Sen finns ju risk att motparten eller hyresvärderna inte kan göra de hyresgäst Anpassningar som krävs för hyresgästens verksamhet, om man till exempel skulle behöva förändra lokalen under hyresperioden. Men det finns även många andra risker

Detta menar han att ett företag inte behöver ta hänsyn till om de själva äger sin verksamhetslokal. Mattias menar även att det kan uppstå risk i situationer där hyresvärderna vill omvandla lokalerna. Som hyresgäst kan företaget bli tvungna att lämna lokalen och att de på så sätt tar en risk i form av lokalisering. Om företag däremot äger sina verksamhetslokaler ser Johan risker med att företaget kan sitta fast i lokalen, han menar att det kan ta tid att hitta rätt köpare vid rätt tillfälle vilket kan innebära problematik om företaget behöver växla om snabbt. Han förklarar att om det även är en dålig marknadsutveckling, eller om företaget har en hög belåning på fastigheten eller om värdet på fastigheten går ner riskerar företaget att göra en förlust genom att sälja fastigheten. Förutom dessa risker med att äga verksamhetslokaler menar Johan att det kan vara svårt att hitta verksamhetslokaler att köpa. De är ofta in-tecknade av stora fastighetsbolag och svåra att komma åt. Därmed kan det bli en marknadssituation med utbud och efterfrågan som kan pressa upp priserna. Sven ser även andra risker med att äga verksamhetslokaler, han menar att om företaget äger finns det risker i form av något kan hända med fastighet som i sin tur påverkar värdet.

Emma ser även att det kan vara mer risk i att hyra sina verksamhetslokaler. Detta gäller särskilt om företag exempelvis har en olönsam butik samtidigt som att de tecknat ett långt hyresavtal, eftersom företaget måste betala för att ta sig ur avtalet kan det vara en risk. Om företaget i stället äger verksamhetslokalen kan de lägga ner verksamheten utan att riskera att behöva betala hyra eller skadestånd. Alltså ser hon att det finns mer risk i att hyra sin verksamhetslokal, förutom om företaget äger verksamhetslokalen i ett riskfyllt område men trots det ser hon att det är mer fördelaktigt att äga.

4.3. Finansiella faktorer

Förutom flexibilitet och risk har vi efter de genomförda intervjuerna kunnat se att respondenterna även tar hänsyn till hur företaget påverkas finansiellt av valet att äga eller hyra sina verksamhetslokaler. Samtliga respondenter är överens om att de binder kapital genom att köpa verksamhetslokaler, däremot är de inte helt överens om detta är fördelaktigt eller inte. Både Patrik och Mattias håller med om att det är mer fördelaktigt för deras företag att hyra sina verksamhetslokaler då de inte vill binda upp kapital i fastigheter, de anser i stället att de kan förvalta kapitalet bättre inom verksamheten. Däremot menar Patrik att om ett företag äger sina verksamhetslokaler och har relativt god finansiell ställning är det generellt sett billigare att äga. Detta gäller särskilt om företaget har ett långsiktigt behov av lokalen och planerar att nyttja den mycket. Detta håller även Martin med om och förklarar att det är mer fördelaktigt ekonomiskt för Stena Metall att äga sina verksamhetslokaler, detta eftersom de har ett långsiktigt nyttjande av sina verksamhetslokaler. Det beror på att Stena Metall bedriver en verksamhet som kräver mycket anläggningsinvesteringar. Martin förklarar att det värdet som de lägger in i anläggningar i princip inte har något värde som går att sälja, vilket gör att det blir väldigt dyrt om de skulle hyra då de tillgångarna inte går att flytta med sig.

Mattias poängterar även det som Patrik och Martin förklarar och lägger till att kapital är för tillfället väldigt billigt. Det är billigt att låna och det gör att om exempelvis en verksamhet som är i egenägda lokaler med ett banklån som finansierar ägandet, så blir det inte dyrt att fortsätta äga. Han menar att det inte blir höga kapitalkostnader eftersom lånat kapital är billigt.

Johan förklarar i stället att en drivkraft för att äga är att det finns en ekonomisk uppsida. Dels genom att de betalar till sig själva och inte till en tredje part, dels för att det förhoppningsvis är en positiv marknadsförändring på fastighetens värde som ägaren kan ta del av i framtiden. Johan menar att det finns en finansiell säkerhet i fastigheten som de har haft och har nytta av. I deras fall har de en mer eller mindre helt avbetalad och avskriven fastighet. Det gör det mer positivt med värdeökningen, kassan och även säkerheten. Emma håller med om att det finns en ekonomisk uppsida med att äga verksamhetslokaler eftersom det är dyrare per kvadrat vid hyrning av Coops verksamhetslokaler jämfört med att äga. Detta är enligt henne inklusive nyckeltal i form av underhållskostnader, trots detta blir den totala summan billigare än att hyra. Detta har hon beräknat och kommit fram till att om de skulle hyra alla verksamhetslokaler som de äger idag skulle det på lång sikt bli betydligt dyrare.

Det är också mycket dyrare per kvadrat att hyra än att äga, inklusive om du lägger på ett nyckeltal i form av underhåll som jag ska sätta av så blir den totala summan billigare än att hyra. Då har jag tagit alla våra ägda fastigheter och slagit ut på alla

totala kostnader och jämfört med all total kvadrat per objekt och samma sak har jag gjort med de som vi hyr. Om vi skulle hyra allt vi äger idag skulle det på lång sikt bli flera, flera miljoner kronor dyrare per år

Emma förklarar dock att de i dagsläget inte bygger och äger verksamhetslokaler på grund av att den rådande pandemin håller gränserna stängda. Eftersom det kräver mycket kapital att bygga och äga verksamhetslokaler gör inte Coop detta i dagsläget på grund av att gränserna är stängda. Men om de skulle ha mycket kapital ser hon det som mer fördelaktigt att bygga verksamhetslokaler eftersom det är billigare på lång sikt. Coop etablerar inga butiker på kort sikt utan de har en tidshorisont på minst 10 år och skulle de göra en kassaflödesanalys med den tidsperioden är det mer lönsamt för Coop att bygga verksamhetslokaler.

Även fast Sven håller med om att företag binder kapital genom att köpa verksamhetslokaler och att det är något de tar hänsyn till så förklarar han också att det inte är något de tar hänsyn till i samma omfattning som andra faktorer. Han menar även att de inte behöver ta mycket hänsyn till hur företagets kapital och ekonomi påverkas av att äga eller hyra verksamhetslokaler eftersom de är långsiktiga. Mellby Gård köper företag med syftet är att anskaffa bolag som långsiktiga investeringar. Men om ett bolag skulle ha den profilen där de ständigt vill anskaffa nytt kapital menar han att det inte är helt ovanligt att vilja sälja av kapitalintensiva tillgångar, till exempel fastigheter. När ett företag äger sina verksamhetslokaler menar han att de helt säkert binder sitt kapital vilket tillsammans med påverkan på balansräkningen kan vara en drivkraft för andra företag. Men eftersom Mellby Gård har en stark huvudägare som strävar efter att vara långsiktiga samt att de inte har hårda krav på avkastning på sysselsatt kapital, äger de hellre sina verksamhetslokaler. De bortser inte från det helt och hållet men det är inte det främsta och mest avgörande menar Sven.

Det gör man ju utan tvekan. Men vi har en väldigt stark huvudägare som är långsiktig och vi har inte hårda krav på avkastning på sysselsatt kapital, utan vi tänker att om det är långsiktigt rätt så vill vi äga det hellre

4.4. Externa faktorer

Utöver de tre ovanstående faktorerna har vi under intervjuernas gång kunnat se en rad andra faktorer som många av våra respondenter tar hänsyn till vid beslutet om att äga eller hyra verksamhetslokaler. Dessa är stabilitet i dess omvärld, läge och ränteläget.

Många av respondenterna ser att det är mer fördelaktigt ur ett finansiellt perspektiv att äga sina verksamhetslokaler på. Johan, Martin, Sven och Emma ser att det är fördelaktigt för deras företag att äga verksamhetslokaler på lång sikt. Både Emma

och Johan håller med att det är mer fördelaktigt att äga sina verksamhetslokaler på lång sikt eftersom ägaren på så sätt kan få ta del av den eventuella värdeutvecklingen på fastigheten samt att det blir billigare att äga på lång sikt. Till exempel utvecklar Emma detta genom att förklara att Coop inte etablerar butiker på kort sikt utan de har en tidshorisont på minst 10 år och skulle de göra en kassaflödesanalys med den tidsperioden är det mer lönsamt för Coop att äga sina verksamhetslokaler.

Skulle vi ha mycket kapital skulle jag föredra att bygga eftersom det blir billigare på lång sikt, vi etablerar ju inget på kort sikt utan vi tittar alltid minst 10 år framåt och om man gör en kassaflödesanalys 10 år framåt så är det billigare för oss

Martin berättar även att detta är något som påverkas deras beslut om att äga eller hyra verksamhetslokaler. Enligt Martin ser han enbart fördelar med ett ägande av verksamhetslokaler för hans verksamhet vilket han menar beror på att de arbetar långsiktigt. Om de förvärvar en anläggning stannar de oftast kvar där väldigt länge.

Det blir billigare och enklare med hantering på lång sikt. Sedan har vi ett system som vi själva valt där vi tar betalt av verksamheten för de fastigheterna de använder, en internhyra då, och det är klart att hade man haft externa hyresavtal då slipper man hela den diskussionen om vilken internhyra och modell man bör ha. Då är det i stället marknaden som styr på ett annat sätt

Detta är även något som Patrik lyfter under sin intervju genom att förklara att det generellt sett är billigare att äga om företaget planerar att nyttja sina verksamhetslokaler under en lång period. Att det är mer fördelaktigt på lång sikt att äga verksamhetslokaler håller även Sven med om. Han menar att eftersom de är långsiktiga behöver de inte ta hänsyn till vissa risker som är förknippade med ett ägande av verksamhetslokaler, till exempel en eventuell värdenedgång.

Äger du själv så har du ju risk i form av att något kan hända med fastigheten och fastighetsvärdet, men vi är ju långsiktiga så det är inte så att vi måste släppa fastigheten vid en given tidpunkt och då slipper vi risken i form av att det ska komma in någon ny fastighetsägare

Förutom detta nämner flera respondenter att läget är en betydelsefull faktor vid beslutet om att äga eller hyra. Till exempel berättar Patrik att ett företag i vissa fall kan vilja vara på en plats där det inte finns möjlighet att förvärva verksamhetslokaler. Det gör att företaget i stället får undersöka vilka lokaler som är tillgängliga, detta menar han är en negativ sida av att vilja äga sina verksamhetslokaler. Detta belyser även Mattias och förklarar också att i många fall har företag inte möjligheten att äga den önskade lokalen, utan att hyra är det enda alternativet vilket han menar gäller för KPMG.

Man kan alltid ta en risk med att man inte hittar en lämplig lokal. Det finns ett begränsat antal adresser som vi vill sitta på, vi vill ha bra kommunikationer och bra lägen

Även Johan tar upp läget som en betydelsefull faktor. Johan förklarar att den lokala närvaron är viktig och att de vill finnas på plats bland sina kunder. Det innebär att det finns geografiska frågeställningar de behöver ta hänsyn till. Johan nämner även att det i vissa fall kan vara svårt att hitta verksamhetslokaler att köpa då de ofta är intecknade av stora fastighetsbolag vilket gör att de kan vara svåra att komma åt. Johan förklarar då att det skapas en marknadssituation med utbud och efterfrågan som kan leda till att priserna pressas upp.

5. Analys och diskussion

I den här delen har vi sammankopplat resultaten från vår empiriska undersökning med tidigare forskning inom området. Vi kommer även att reflektera kring andra relevanta faktorer som uppkommit under uppsatsskrivandet eller under intervjuer med respondenter.

5.1. Faktorer vid beslut om att äga eller hyra verksamhetslokaler

Precis som Golan (1999) är samtliga av våra respondenter överens om att företag tar hänsyn till flera olika aspekter vid beslutet av att äga eller hyra verksamhetslokaler. Vilka faktorer som respondenterna tar hänsyn till och i vilken omfattning skiljer sig däremot åt, där typen av verksamhet som företaget bedriver samt om de har lång- eller kortsiktiga mål är något som påverkar detta. Detta är i linje med vad O'Mara (1999) och Brueggeman et al (2006) skriver.

5.1.1. Flexibilitet

När det kommer till flexibilitet vid att äga respektive hyra verksamhetslokaler har respondenterna olika syn på detta. Till exempel ser Patrik, Mattias, Johan och Martin att det är mer flexibelt att hyra verksamhetslokaler. Detta beror främst på att som hyresgäst finns möjligheten att förflytta sig till en annan verksamhetslokal utifrån företagets behov och krav. De flesta respondenter instämmer med att ett ägande av verksamhetslokaler är mindre flexibelt eftersom det blir betydligt svårare att flytta sin verksamhet. De flesta av respondenterna vill ha möjligheten att kunna anpassa sin verksamhet utifrån verksamhetens föränderliga behov och marknadsförhållandena, denna möjlighet anser respondenterna att de kan få om de skulle hyra sina verksamhetslokaler. Detta är i linje med vad Barkham & U. Park (2011) menar. Enligt deras artikel har företag med snabbt föränderliga affärs- och utrymmeskrav större benägenhet att hyra sina verksamhetslokaler för att på så sätt kunna bemöta företagets behov. Det skiljer sig från Sven och Emma som tycker att flexibiliteten blir högre när företaget äger fastigheten själv eftersom de fritt kan genomföra ändringar och investeringar i verksamhetslokalen utan att behöva förhandla med en hyresvärd. Även fast detta ingår i flexibilitet hör det enligt Golan (1999) till den andra delen av flexibilitet, vilket är kontroll. Golan (1999) menar, i likhet med Sven och Emma, att ett ägande ger mer kontroll över en

lokal jämfört med om företaget skulle hyra verksamhetslokalen. Samtliga respondenter håller med detta, Patrik och Mattias poängterar däremot att betydelsen av kontroll är beroende på hur anpassade verksamhetslokalerna behöver vara. Det följer O'Mara (1999) och Brueggeman et.al. (2006) som berättar att företag är mer benägna att äga verksamhetslokaler som kräver höga anpassningskostnader. De utvecklar med att ägande är att föredra vid långsiktig verksamhet då ytterligare investeringar oftast krävs. Martin instämmer med teorin och förklarar det närmare genom att ge exempel från sin verksamhet Stena Metall och hur de resonerar. Martin berättar att Stena Metall oftast har stora anläggningsinvesteringar, han menar att det inte är ett värde som går att sälja vilket gör att det blir dyrt om de i stället skulle hyrt sina verksamhetslokaler och skulle behöva byta lokal.

5.1.2. Riskbedömning

Respondenterna ser även relativt olika på risker vid att äga respektive hyra sina verksamhetslokaler. När det kommer till att hyra verksamhetslokaler är både Patrik och Mattias överens om att det finns en viss risk i att hyra verksamhetslokaler på grund av eventuella hyresförändringar. Patrik menar även att det finns risker i form av att hyresvärden inte genomför de hyresgäst Anpassningar som krävs för verksamheten, vilket Mattias även håller med om eftersom en hyresgäst inte har full kontroll över sitt läge eller sina ytor. Detta skriver även Lind & Brunes (2008) som menar att företag genom att hyra verksamhetslokaler tar en risk vid eventuella justeringar av hyran vid exempelvis en omförhandling eller när hyreskontraktet löper ut. Martin ser i stället att det finns en del externa risker för deras verksamhet om de skulle hyra verksamhetslokaler, **det vill säga risker som är externa och kan påverka genom exempelvis regleringar**. Den främsta risken är kopplad om staden de är belägna i vill uppföra ett bostadsområde i närhet till deras verksamhet, skulle de hyra sina verksamhetslokaler blir sannolikheten större att de måste flytta sin verksamhet till följd av detta. För Emmas verksamhet finns det risker i att hyra om butiken i fråga inte är lönsam. Då har butiken bundit upp sig i ett långt hyresavtal som kan bli kostsamt att ta sig ur. Detta håller Johan även med om och han menar att det finns en viss risk i att gå in i långsiktiga hyresavtal eftersom det finns en risk att hyresgästen blir låst i avtalet även om det skulle hända något med verksamheten som gör att bolaget inte kan hyra verksamhetslokalen.

När det kommer till att äga verksamhetslokaler menar Mattias att det finns risker genom att företaget måste finansiera verksamhetslokalerna och därmed behöva binda en hel del kapital. **Detta är kapital som företaget annars hade kunnat använda för att främja bolagets kärnverksamhet**. Både Mattias och Sven ser även risker i form av att något kan hända verksamhetslokalen som påverkar värdet av den. Detta håller Johan även med om samtidigt som han förklarar att det finns en ekonomisk risk när ett företag köper sina verksamhetslokaler. Huffman (2002) håller med om detta men benämner det i stället som finansiella risker. Emma menar däremot att

det generellt sett finns mer risk i att hyra verksamhetslokaler jämfört med att äga. Detta eftersom det finns en större risk att bli låst i ett hyresavtal som kan vara kostsamt att ta sig ut ur. Undantaget skulle vara om de ägde verksamhetslokaler i ett riskfyllt område som är vakant eftersom det är kostsamt att ha en tom lokal också. Dessa risker som majoriteten av respondenterna belyser är i linje med vad Huffman (2002) och Bartelink et al (2015) skriver som menar att risker kopplade till verksamhetslokalens utveckling kallas för utvecklingsrisker.

5.1.3. Finansiella faktorer

Precis som Nappi- Choulet et.al. (2014) beskriver, instämmer samtliga respondenter om att ett ägande medför att betydande mängd kapital blir låst i företagets verksamhetslokaler, dock skiljer sig deras syn på om det ses som negativt eller positivt för verksamheten. Mattias berättar att det inte är intressant för KPMG att äga sina verksamhetslokaler, mycket för att det skulle kräva att ägarna skulle behöva avstå en hel del kapital som krävs för köpet. Även Emma lyfter vikten av att det krävs mycket kapital från start för att förvärva verksamhetslokaler, det kräver att företaget har ett bra kassaflöde under tiden. Emma tycker generellt sett det är bättre att äga men menar att den möjligheten inte alltid finns, detta eftersom de lokaler som behövs är specialanpassade för Coops verksamhet och kan vara svåra att hitta i de lägen som efterfrågas. Både Mattias och Patrik har verksamheter som hyr alla sina verksamhetslokaler och anser att kapitalet kan förvaltas bättre än att binda upp det i verksamhetslokaler. Det stämmer överens med Hill (2001) som menar att det kapital som är bundet till verksamhetslokalerna i stället kunnat investerats i företagets kärnverksamhet. Hill (2001) utvecklar detta och menar även att det finns empiriskt bevis som tydliggör att avkastning från investerat kapital i fastigheter generellt sett är betydligt lägre än avkastningen bolaget kan få om de i stället investerade kapitalet i kärnverksamheten. Mattias menar att inom hans verksamhet är de personalintensiva och inte tillgångsintensiva vilket gör att de hellre hyr alla deras verksamhetslokaler och anpassar det efter deras behov. Emma, Johan och Martin har en annan åsikt och anser att det är positivt för företag att binda kapital i deras verksamhetslokaler. Martin menar att för deras företag (Stena Metall) lönar sig alltid en investering och blir billigare på lång sikt, han nämner att om de inte hade ägt hade det frigjort kapital men att det är negativt då de ändå hade haft ett kassaflöde där de varit tvungna att betala ut pengar. Johan och Emma beskriver också att det finns ekonomiska fördelar till att äga, genom att äga verksamhetslokaler skapas en finansiell säkerhet som företaget kan ta nytta av om de skulle behöva låna kapital eller genomföra investeringar för verksamhetslokalen. Det är i enighet med Lasfer (2007) som menar att företag som äger sina verksamhetslokaler kan dra nytta av det genom att de kan använda det som säkerhet för sina lån, de har även möjlighet att sälja lokalerna vid eventuella finansiella motgångar som både Emma och Johan

ser som positivt. Lasfer (2007) menar också att genom en försäljning av verksamhetslokaler som ökat i värde över tid genererar vinst till företaget, vilket även Johan nämner som en drivkraft till att äga då det förhoppningsvis sker en positiv marknadsförändring på verksamhetslokalernas värde.

Respondenternas syn på finansiella faktorer skiljer sig alltså från **tidigare forskning** där ägande ses som alltmer negativt för företagets resultat vilket motiveras av det höga kapitalet ett ägande kräver (Seger et.al., 2020). Emma menar i stället att det är dyrare per kvadrat att hyra verksamhetslokaler, samt om nyckeltal som avsättning till underhåll inkluderas blir ändå den totala summan billigare än att hyra. Emma har alltså då räknat på alla Coops ägda fastigheter och menar att skulle hennes företag i stället hyra allt de äger skulle det på lång sikt bli flera miljoner kronor dyrare per år. Hill (2001) nämner även att genom ett ägande är företaget skyddat från svängningarna på hyresmarknaden. Detta är en risk med att hyra som både Brunet & Lind (2008) och många av respondenterna tar upp. Genom att hyra verksamhetslokaler ser både Patrik och Mattias att de eventuella prisjusteringar som kan uppstå är en klar nackdel. Om hyresnivåerna ökar kraftigt under hyresperioden ökar bolagets kostnader, samtidigt kan de inte kontrollera deras ytor i samma omfattning som om de hade ägt deras verksamhetslokaler, detta är något som Lind & Brunet (2008) och Golan (1999) håller med om. Johan förklarar att det finns en finansiell säkerhet i den fastigheten de äger som de har haft och har nytta av, då deras fastighet är i princip helt avbetalad och avskriven fortsätter värdeökningen stiga, men också kassan och säkerheten om de skulle behöva låna pengar eller göra någon investering. Att äga har ekonomisk betydelse på företaget förklarar Rodriguez & Sirmans (1996) refererat till i Nappi Choulet et.al. (2009) bland annat genom att drift- och underhållskostnader vid innehav av fastigheter är företags näst största utgiftspost. Även Emma menar att fastighetsägaren får ett större underhållsansvar vilket är en frihet företag oftast har om de i stället äger sina verksamhetslokaler. Emmas verksamhet har därför valt att avsätta kapital för underhåll och anser att det är viktigt om de äger verksamhetslokaler att företaget ska ha råd att underhålla de också.

5.1.4. Externa faktorer

Våra respondenter tar bevisligen hänsyn till en rad olika faktorer vid beslutet om de ska äga eller hyra deras verksamhetslokaler. Vi har genom den här kandidatuppsatsen fått en uppfattning om att det är flexibilitet och kontroll, risk och hur beslutet påverkar företaget finansiellt som är några av de huvudsakliga faktorerna som respondenterna tar hänsyn till vid beslutet. Hur respondenterna resonerar kring faktorerna ser däremot annorlunda ut och vi anser att det beror på respondenternas enskilda verksamhet. Till exempel ser Emma och Sven att de får mer flexibilitet och kontroll genom att äga verksamhetslokaler, medan Patrik och Mattias ser att det finns mer flexibilitet i att hyra. Därför råder det oenigheter mellan våra respondenter och **tidigare studier**. Den **tidigare forskningen** inom området anser att det är

mer flexibelt att hyra vilket gör att det skiljer sig något från våra respondenters uttalanden, som har olika syn på flexibilitet inom deras enskilda verksamhet. Vi får uppfattningen att detta beror på Coop Värmland och Mellby Gård exempelvis har ett behov av att etablera sin verksamhet på lång sikt medan tjänsteföretag (PwC och KPMG) inte har samma behov av att göra det. Visserligen ser vi inte att några av respondenterna enbart vill bedriva sin verksamhet på kort sikt men vi får uppfattningen att tjänsteföretagen, såsom PwC och KPMG, har ett större behov av att ha möjligheten att kunna anpassa sina verksamhetslokaler utifrån sina kunders och medarbetares behov.

Förutom de ovanstående faktorerna har vi efter att vi genomfört samtliga intervjuer upptäckt en rad andra betydelsefulla faktorer som påverkar respondenternas syn på beslutet och som inte benämns i vår framtagna teori. Dessa faktorer är stabilitet i dess omvärld, läge och ränteläget. De flesta respondenterna ser främst finansiella fördelar med att äga verksamhetslokaler. Både Johan, Martin, Sven och Emma ser långsiktiga fördelar om deras företag äger sina verksamhetslokaler. Emma berättar att värdeutvecklingen som ett ägande medför är positivt, även Johan instämmer och menar att det blir billigare att äga långsiktigt. Martin förklarar att deras företag även arbetar långsiktigt vilket gör att investera i verksamhetslokaler lönar sig och gör det billigare på lång sikt. Detsamma gäller Patrik som menar att företag som har god finansiell ställning och äger sina verksamhetslokaler, särskilt om det finns behov att på lång sikt att nyttja lokalen mycket gör att det oftast är billigare att äga. Det går emot mycket av den tidigare forskningen som säger att ett ägande av verksamhetslokaler kan ses som negativt för företagets resultat på grund av det stora kapitalet som krävs (Sejer et.al. 2020).

Utöver det har läget varit en viktig faktor för flera respondenter vid ett beslut om att äga eller hyra, Mattias menar att nackdelen med att äga är att det finns risk för att inte få möjlighet att förvärva rätt lägen då alla fastigheter eller verksamhetslokaler inte är till salu. Även Patrik tar upp detta som en negativ sida av att vilja äga, det kan finnas lägen som inte finns möjlighet att förvärva. Även Johan nämner att det kan vara svårt att hitta verksamhetslokaler att förvärva för att de oftast är in-tecknade av stora fastighetsbolag och därmed svåra att komma åt. Resultatet av det menar Johan är att det kan bli en marknadssituation med utbud och efterfrågan som kan pressa i väg priserna. Mattias och Patrik ser att deras företag genom att hyra verksamhetslokaler kan komma åt mer attraktiva lägen, alltså lägen där de inte ens har möjligheten till att äga den verksamhetslokalen de skulle vilja ha. Utöver det har respondenter uttryckt att det också blivit tydligt att ränteläget kan vara avgörande. När det är låga räntenivåer menar respondenterna att kapitalkostnaderna inte blir höga eftersom att lånat kapital blir billigare. Förutom de faktorer vi hittade i vår framtagna teori finns det alltså fler faktorer som våra respondenter tar hänsyn till och som vi inte stött på i vår framtagna teori. Respondenterna lägger dock olika vikt på dessa faktorer och tolkar även faktorerna olika, dessa tror vi beror på våra respondenters specifika verksamhet.

6. Slutsats

I det här kapitlet kommer vi att lyfta de slutsatser vi kommit fram till. Uppsatsens slutsatser kommer grunda sig på den teoretiska referensramen som vi tagit upp tidigare i texten, den insamlade empirin samt analysen och diskussionen.

Syftet med uppsatsen är att förklara vilka faktorer som är avgörande **för hur företag tar beslut** om att äga eller hyra sina verksamhetslokaler. Genom vår undersökning kom vi fram till att det finns en rad faktorer våra respondenter sett vara avgörande för beslutet, vi har även kunnat se att det finns ett flertal för- och nackdelar med att äga eller hyra verksamhetslokaler men att dessa skiljer sig åt utifrån våra respondenters specifika verksamhet.

Företagens syn på hur faktorerna skulle påverka vid ett beslut om att äga eller hyra verksamhetslokaler och vilka för- och nackdelar det medför kan vi genom uppsatsen se bero på stabiliteten inom företags omvärld. Uppfattningen skiljs beroende på om det är ett snabbt växande företag med föränderliga behov, jämfört med om det är ett företag med förväntad långsiktig stabilitet. Flexibilitet är en faktor som både **tidigare studier** och våra respondenter menar har stor betydelse vid ett beslut om att äga eller hyra verksamhetslokaler. Trots att samtliga respondenter ser flexibilitet som en betydelsefull faktor vid beslutet har de olika syn på flexibilitet och hur det enskilda företags flexibilitet påverkas av beslutet att äga eller hyra deras verksamhetslokaler. De respondenter som anser att det är mer flexibelt att hyra verksamhetslokaler syftar på anpassningar utifrån verksamhetens behov, exempelvis vid förändrade affärs- och utrymmeskrav. Medan de respondenterna som anser att det är mer flexibelt med att äga verksamhetslokaler syftar på de anpassningar och investeringar som kan genomföras i verksamhetslokalen utan inblandning av en aktör utanför verksamheten. Skillnaden i respondenternas syn på flexibilitet kan bero på företagets önskan om att vara långsiktiga i verksamhetslokalen eller att vara anpassningsbara utifrån företags behov. Det stämmer överens med **tidigare studier inom ämnet** som förklarar att ägande är att föredra vid långsiktig verksamhet, samtidigt som att hyra anses mer fördelaktigt om det är ett snabbt växande företag med föränderliga behov.

Vi har även kunnat dra slutsatsen att respondenternas syn på hur ett ägande eller hyrande påverkar deras företag finansiellt beror på hur den specifika verksamheten vill förvalta sitt kapital. Somliga anser att det inte är fördelaktigt att binda kapital i deras verksamhetslokaler och att de kan förvalta kapitalet på ett bättre sätt, medan andra ser att det är mer fördelaktigt att på lång sikt binda kapital i deras verksamhetslokaler. Detta ser vi återigen är kopplat till stabiliteten i företags omvärld, vi har kunnat se att de respondenter som förväntas behålla stabilitet inom företaget samt som vill bedriva sin verksamhet långsiktigt i sina verksamhetslokaler

ser att det är mer fördelaktigt att äga verksamhetslokaler. Detta beror på att ett ägande på lång sikt blir billigare samtidigt som att de inte behöver ta några risker i form av årliga hyresjusteringar.

Hur företaget ser på olika faktorer kan ofta kopplas till stabilitet i företaget samt dess omvärld, medan ett annat ställningstagande företagen måste ta hänsyn till är läget vilket i stället beror på vart de vill bedriva sin verksamhet. Konsekvensen av att företag vill befinna sig på en viss plats kan göra att det inte finns ett beslut om att äga eller hyra då hyra är det enda alternativet. Det på grund av att det inte finns möjlighet att förvärva företagens önskade lägen då alla verksamhetslokaler inte är till salu, genom att hyra sina verksamhetslokaler får företag därför möjlighet att befinna sig på lägen som inte går att förvärva. Det är en faktor som vår framtagna teori inte uppmärksammat, läget kan vi se är något som kan göra att företag inte har ett val om att äga eller hyra om de vill befinna sig på en plats där det inte är möjligt att förvärva verksamhetslokaler.

Vi har genom den här kandidatuppsatsen kunnat dra slutsatsen att det finns några generella faktorer som våra respondenter tar hänsyn till vid beslutet att äga eller hyra deras verksamhetslokaler. I vilken omfattning respondenterna tar hänsyn till dessa faktorer och vilka för- och nackdelar valet innebär beror däremot på det specifika företaget. Vilket beslut företaget gör kan bero på balansen företaget har i att uppfylla sina behov och risker som beslutet medför. Att äga verksamhetslokaler kräver långsiktighet för att få fördelarna de medför, samtidigt som att vara hyresgäst främst ger kortsiktiga fördelar. Det gör att företag med liknande förutsättningar drivs av samma faktorer men tolkar dessa olika utifrån företagens specifika vision samt omvärld. Om företagens olika behov inte kan uppfyllas genom ett ägande av verksamhetslokaler samt om det innebär för stora risker är det större chans att företaget väljer att vara hyresgäst, det gör att företaget får möjlighet att erhålla de kortsiktiga fördelarna med valet om långsiktigheten inte är möjlig. Därför får företagen göra en avvägning mellan de lång- och kortsiktiga fördelar ett ägande av verksamhetslokaler medför och även de risker som ett ägande medför.

6.1. Kunskapsbidrag och förslag till framtida studier

Vi har genom vår uppsats kunnat se att vi bidragit till kunskapsutvecklingen genom att belysa att det inte finns några generella för- och nackdelar genom beslutet att äga respektive hyra verksamhetslokaler som är applicerbara för alla företag. Att beslutet kommer innebära konsekvenser som kan ses som för- och nackdelar är tydligt, men om de ses som positiva eller negativa beror på den specifika verksamheten och dess syn på långsiktighet. En konsekvens av beslutet om att äga eller hyra sina verksamhetslokaler kan för ett specifikt företag ses som en fördel, medan samma påföljd kan vara negativt för ett annat företag. **För att få en bättre förståelse för fenomenet krävs mer studier inom fler kontexter, denna uppsats har bidragit till en större förståelse för beslutsfattandet inom skilda organisationer där vi studerat verksamheter inom revision, dagligvaruhandel, industri och**

holdingbolag. Uppsatsen visar att det inte finns generella slutsatser som är applicerbara på en specifik bransch eller typ av verksamhet, därmed har denna uppsats som berört olika typer av verksamheter gett kunskapsbidrag inom fenomenet och hur de enskilda organisationerna som studerats i uppsatsen tar beslut om att äga eller hyra verksamhetslokaler.

Det vore intressant att i framtida studier undersöka hur specifika verksamheter eller branscher ser på valet att äga eller hyra verksamhetslokaler. Vi har genom vår undersökning inte kunnat dra några generella slutsatser utifrån en specifik bransch eller typ av verksamhet. Vår uppfattning är dock att olika branscher har annorlunda synpunkter på valet att äga eller hyra verksamhetslokaler. Under uppsatsens gång fick vi till exempel intrycket att det är mycket mer fördelaktigt för verksamheter som har väldigt anpassade lokaler att äga sina verksamhetslokaler i stället för att hyra. Därför föreslår vi att genomföra vidare undersökningar om hur olika branscher ser på valet mellan att äga och hyra. På så vis finns möjligheten att eventuellt kunna dra några generella slutsatser kring om det ena valet är mer fördelaktigt än det andra för vissa specifika verksamheter eller branscher. Det vore även intressant att undersöka hur vissa faktorer såsom läge påverkar företagens beslut om att äga eller hyra verksamhetslokaler. Läge är något som många våra respondenter tagit upp då de till exempel ser att läget är väsentligt för att de ska kunna locka kunder men även finnas där för sina kunder samt att kunna locka ny personal. Då vi inte sett att **tidigare forskning** inom området tagit upp detta anser vi att det vore intressant att undersöka i en framtida studie. Dessa är faktorer som vi i vår studie inte kunnat beakta men som vi ser kan undersökas vidare i framtiden.

Referenslista

Ali, Z, McGreal, S, Adair A, Webb, J-R., (2008), ‘‘Corporate Real Estate Strategy: A Conceptual Overview’’, Journal of Real Estate Literature. 16(1):3–21; American Real Estate Society.

Barkham, R. and Park, A.U. (2011), ‘‘Lease versus buy decision for corporate real estate in the UK’’, Journal of Corporate Real Estate, Vol. 13 No. 3, pp. 157-168.

Barris, R (2002), ‘‘Sale-leasebacks move to the forefront: What is motivating buyers and seller and what are their preferred methods?’’ Briefings in Real Estate Finance, Vol. 2:2, p 103.

Bartelink, R., Appel-Meulenbroek, R., van den Berg, P and Gehner, E. (2015), ‘‘Corporate real estate risks: A survey on risk perception amongst corporate real estate practitioners’’, Journal of Corporate Real Estate, Vol, 17 No. 4, pp. 301-322.

Bower, R (1973). ‘‘Issues in Lease Financing’’ Financial Management Volume: 2 Issue 4 ISSN: 0046-3892 Online ISSN: 1755-053X

Brick, I.E., Fung, W. and Subrahmanyam, M. (1987), ‘‘Leasing and financial intermediation: comparative tax advantages’’, Financial Management, Vol. 16, pp. 55-9.

Brounen, D and Eichholtz, M.A P (2005) ‘‘Corporate real estate ownership implications’’ The Journal of Real Estate Finance and Economics, 30:4, 429–445

Brueggeman, W.B. and Fisher, J. (2006), Real Estate Finance and Investments, McGraw-Hill/Irwin, New York, NY. Elektronisk källa.

Hämtad från: <http://www.creentrepreneur.com/wp-content/uploads/2017/04/Real-Estate-Finance-and-Investments-14th-Edition-by-William-Brueggeman-Jeffrey-Fisher.pdf>

Brunes, F. and Lind, H. (2008), Äga eller hyra verksamhetslokaler? Sverige’s Kommuner och Landsting, Stockholm (To own or to lease special purpose buildings, Report written for the Organization of Local Governments in Sweden, Stockholm).

Bryman, A. och Bell, E. (2019), ‘‘Företagsekonomiska forskningsmetoder (3 uppl.). Liber AB, Stockholm.

Chapman, C. and Ward, S. (1997), Project Risk Management: Projects Techniques and Insights, Wiley & Sons, Chichester

Deng, Y. and Gyourko, J. (1999), ``Real Estate Ownership by Non-Real Estate Firms: An Estimate of the Impact on Firm Returns``

Echeverri, N, Jylhä, T and Koppels, P (2021), Searching for Flexibility in Corporate Real Estate Portfolio: Six Co-Working Strategies for User Corporations, *Buildings* 11, 115.

Gibson, V.A. and Louargand, M. (2002), "Risk management and the corporate real estate portfolio", American Real Estate Society Annual Meeting, The American Real Estate Society (ARES), Naples, pp. 1-17. <http://centaur.reading.ac.uk/24554/1/0202.pdf>

Golan, M. (1999), "The own v lease decision – Myth and reality", *Journal of Corporate Real Estate*, Vol. 1, pp. 241-53.

Hill, M. (2001), ``Corporate real estate: Its role in maximising shareholder value``, *Journal of Corporate Real Estate*, Vol. 3 No. 4, pp. 335-345.
Doi: <https://doi.org/10.1108/14630010110811670>

Huffman, F.E. (2002), "Corporate real estate risk management and assessment", *Journal of Corporate Real Estate*, Vol. 5 No. 1, pp. 31-41.

Jacobsen, D I., Sandin, G., & Hellström, C. (2002). *Vad, hur och varför? – Om metodval i företagsekonomi och andra samhällsvetenskapliga ämnen*. Studentlitteratur.

Kotler, P., Armstrong, G., & Parment, A. (2013). *Marknadsföring, Teori, Strategi och praktik*. England: Pearson Education Limited. Elektronisk källa.
Hämtad från: <https://ebookcentral-proquest-com.bibproxy.kau.se/lib/kaubib-ebooks/reader.action?docID=5185588>

Lasfer, M. (2007). "On the financial drivers and implications of leasing real estate assets: The Donaldsons-Lasfer's Curve", *Journal of Corporate Real Estate* Vol. 9:2 ISSN: 1463-001X Online ISSN: 1479-1048

Lasfer, M. (2005). ``Why do companies lease their real estate assets? ``. Cass Business School Research Paper.

Lindholm, A., Leväinen, K. (2006), "A framework for identifying and measuring value added by corporate real estate", *Journal of Corporate Real Estate*, Vol. 8 No. 1, pp. 38-46

Linneman, P. D., & Pfirsching, F. (2008). Evaluating the Decision to Own Corporate Real Estate. *Wharton Real Estate Review*, 12 (1), 74-83

Linneman, P. (1998): "The Coming Disposal of Corporate Real Estate," *Zell / Lurie Real Estate Center at Wharton Working Paper*, nr 302. University of Pennsylvania

Massingham, P. (2009). Knowledge risk management: a framework. *Journal of knowledge management*, 14 (3), 464-485.

Myers, S.C. (1977), "Determinants of corporate borrowing", *Journal of Financial Economics*, Vol. 5, pp. 147-75

Nappi-Choulet, I., Missonier-Piera, F., and Cancel, M. (2009), "Value creation and the impact of corporate real estate assets: An empirical investigation with French listed companies", *Journal of Corporate Real Estate*, Vol. 11 No 2, pp. 78-90.

Nourse, Hugh (1993), *Linking Real Estate Decisions to Corporate Strategy*, *Journal of Real Estate Research* Volume: 8 Issue 4 ISSN: 0896-5803 Online ISSN: 2691-1175

O'Mara, M. (1999), *Strategy and Place: Managing Corporate Real Estate and Facilities for Competitive Advantage*, The Free Press, New York. Elektronisk källa. Hämtad från: [https://books.google.se/books?hl=en&lr=&id=ARXRywjI34C&oi=fnd&pg=PR11&dq=O%E2%80%99Mara,+M.+\(1999\),+Strategy+and+Place:+Managing+Corporate+Real+Estate+and+Facilities+for+Competitive+Advantage,+The+Free+Press,+New+York&ots=6xuIwlScdv&sig=CD8PhCQ-3evSpbZ8qIA5pqkrN-c&redir_esc=y#v=onepage&q=O%E2%80%99Mara%2C%20M.%20\(1999\)%2C%20Strategy%20and%20Place%3A%20Managing%20Corporate%20Real%20Estate%20and%20Facilities%20for%20Competitive%20Advantage%2C%20The%20Free%20Press%2C%20New%20York&f=false](https://books.google.se/books?hl=en&lr=&id=ARXRywjI34C&oi=fnd&pg=PR11&dq=O%E2%80%99Mara,+M.+(1999),+Strategy+and+Place:+Managing+Corporate+Real+Estate+and+Facilities+for+Competitive+Advantage,+The+Free+Press,+New+York&ots=6xuIwlScdv&sig=CD8PhCQ-3evSpbZ8qIA5pqkrN-c&redir_esc=y#v=onepage&q=O%E2%80%99Mara%2C%20M.%20(1999)%2C%20Strategy%20and%20Place%3A%20Managing%20Corporate%20Real%20Estate%20and%20Facilities%20for%20Competitive%20Advantage%2C%20The%20Free%20Press%2C%20New%20York&f=false)

Sejer, J, Li, A, Pfnuer, A, (2020) "*Corporate real estate holdings and the stock market performance*", *Journal of European Real Estate Research*, Vol. 13, Issue 2, pp. 181-206.

Sharpe, S. and H. Nguyen, *Capital Market Imperfections, and the Incentive to Lease*, *Journal of Financial Economics*, 1995, 39, 271-94.

Smithson, C. and Simkins, B. (2005), "Does risk management add value: a survey of the evidence", *Journal of Applied Corporate Finance*, Vol. 17 No. 3, pp. 8-17

Smith, C.W., and L. M. Wakeman, (1985). *Determinants of corporate leasing policy* *Journal of Finance*, 45, 895-908

Stulz, R.M. and H. Johnson, (1985). *An analysis of secured debt*, *Journal of Financial Economics*, 14, No. 4, 501-522.

Tchankova, L. (2002). *Risk identification – basic stage in risk management*. *Environmental Management and Health*, 13 (3), 290-297.

Veale, P.R. (1989), "Managing corporate real estate assets: current executive attitudes and prospects for an emergent management discipline", *Journal of Real Estate Research*, Vol. 4 No. 3, pp. 1-22.

Deeble, K.E. (1999) "Financing corporate real estate: A raw materials procurement approach", *Journal of Corporate Real Estate*, Vol. 2 No. 2, pp. 144-153.

Williamson, O.E., (1988), "Corporate finance and corporate governance", *Journal of Finance*, Vol. 43 No. 3, pp. 567-591.

Bilagor

Bilaga 1

Information till respondenter inför intervju:

Kort information om aktuell studie: Syftet med uppsatsen är att förklara vilka faktorer som är avgörande **för hur företag tar beslut** om att äga eller hyra sina verksamhetslokaler. **I uppsatsen kommer vi studera flera olika verksamheter som är aktiva inom fastighetsutveckling men med skilda kärnverksamheter för att på så sätt skapa mer kunskap om vilka faktorer som är avgörande för att äga eller hyra verksamhetslokaler.**

Vi vill börja med att tacka dig för din kommande medverkan i studien för vår C-uppsats. Syftet med uppsatsen är att förklara vilka faktorer som är avgörande **för hur företag tar beslut** om att äga eller hyra sina verksamhetslokaler.

Vi är två studenter som tillsammans kommer att genomföra studien och vi heter Ali Abdelamir och Tova Lilja. Vi studerar sista året på fastighetsekonometriprogrammet vid Karlstads universitet och undersökningen kommer lägga grund till en kandidatuppsats. Studien innefattar semistrukturerade intervjuer, vilket innebär att vi arbetar med en förberedd frågeguide, men också med spontana följdfrågor.

Den förberedda frågeguiden bifogas i detta mejl. Vi bifogar också en blankett om samtycke och skulle uppskatta om ni har möjlighet att fylla i och skicka tillbaka till oss via mejl. Med ditt tillstånd spelar vi in intervjun enbart för eget syfte. Alla ljudinspelningar kommer att förvaras säkert så att obehöriga inte kommer att kunna ta del av dessa. Ni kommer att få möjlighet att korrekturläsa resultatutkastet innan uppsatsen publiceras. Detta ger er tillfälle att korrigera uttalanden innan uppsatsen publiceras. Du har rätt att avbryta ditt deltagande när du önskar, utan att behöva motivera varför. Ni kommer att få studien i sin helhet när den är sammanställd.

Vid frågor är ni välkomna att kontakta oss,

Ali Abdelamir, 0702808543, ali_abdelamir@hotmail.com

Tova Lilja 0722091137, tova.lilja@hotmail.com

Bilaga 2

Intervjuguide:

Bakgrund

1. Vart arbetar du idag?
2. Hur länge har du haft din nuvarande tjänst?
3. Vilka arbetsuppgifter ingår i tjänsten?
4. Har du tidigare erfarenhet kring valet att äga eller hyra fastigheter inom verksamheter?

Inledande frågor

1. Vilka beslutsfattande funktioner finns vid fastighetsfrågor inom din verksamhet?
2. Hur är fördelningen inom ert företag när det kommer till inhyrda respektive egenägda lokalytor?
3. Hur tas beslut inom er verksamhet om att äga eller hyra era lokalverksamheter? Berätta om hur beslutsprocessen ser ut i ert företag.
4. Finns det några generella faktorer som ni tar hänsyn till vid beslutet om att äga eller hyra?
5. Finns det några riktlinjer eller någon företagspolicy vid ett beslut om att äga eller hyra lokalverksamheter?
6. Hur arbetar ert företag kring riskhantering vid ett inhyrande respektive ägande?

Huvudsakliga frågor

1. Hur ser du på flexibilitet vid inhyrande respektive ägande av verksamhetslokaler?
2. Hur ser du på kontroll vid inhyrande respektive ägande av verksamhetslokaler?
3. Hur ser du på risk vid inhyrande respektive ägande av verksamhetslokaler?
4. Hur ser du att företagets ekonomi och kapital påverkas av respektive beslut?
5. Vilka faktorer eller drivkrafter finns inom ditt företag som ligger till grund för ett beslut om att äga eller hyra era verksamhetslokaler?

6. Vilka för- och nackdelar ser du med att hyra verksamhetslokaler ur din verksamhets synpunkt?
7. Vilka för- och nackdelar ser du med att äga verksamhetslokaler ur din verksamhets synpunkt?

Sammanfattande frågor

1. Finns det några ytterligare faktorer eller drivkrafter som vi inte redan nämnt som du anser är viktigt?
2. Slutligen, finns det något du vill tillägga som vi inte frågar som du anser är viktigt?

Bilaga 3



Intyg om samtycke

Jag har mottagit och tagit del av informationen om studien:
`Företags för- och nackdelar med att hyra eller äga sina

fastigheter. En kvalitativ studie om drivkrafterna bakom beslutet`.

Jag ger min tillåtelse till att bli intervjuad

Ord och datum:

Företag:

Namn-teckning:

Namn-förtydligande:

Bilaga 4

KPMG

KPMG är ett internationellt revisions- och rådgivningsföretag. Företaget är en av de fyra stora internationella revisionsfirmorna och hör till vad som kallas för ``big four``. KPMG har en inriktning mot storföretagsegmentet och har störst marknadsandel i Sverige när det kommer till revision av de största företagen i Sverige. Utöver revision har KPMG även tjänster inom skatterådgivning, Corporate finance och annan finansiell rådgivning, management Consulting, riskhantering samt rådgivning inom redovisning.

PWC

PWC (PricewaterhouseCoopers) är ett internationellt revisions- och konsultföretag med 284 000 anställda i 155 länder. PWC ingår även i revisionens ``big four``. I Sverige är PWC marknadsledande inom revision, skatt- och affärsrådgivning där bolaget har 2 900 medarbetare och 33 kontor runt om i landet. Företaget har 35 000 kunder som består av både globala och svenska företag och organisationer i olika storlekar samt verksamheter inom den offentliga sektorn.

Stena Metall

Stena Metall är en koncern som har sju verksamhetsområden på 200 platser i nio länder. Stena Metallkoncernen är ett ledande återvinningsföretag. I verksamheterna ingår även produktion av aluminium från återvunnen råvara, leveranser av stålprodukter, finansverksamhet samt internationell handel med stål, metaller och olja. Stena Metall återvinner och förädlar sex miljoner ton avfall och uttjänade produkter varje år. Genom forskning och utveckling arbetar Stena Metall för att möta framtidens utmaningar med nya, hållbara lösningar. Bolaget har 3 500 medarbetare.

Carlhag

Carlhag är ett företag som erbjuder lyftutrustning och service för svensk industri. Carlhag erbjuder allt från rådgivning, konstruktion och projektering till projektledning, montage, idriftsättning och löpande service.

Coop Värmland

Coop Värmland är en kooperativ ekonomisk förening som ägs och drivs av deras 160 000 medlemmar. Huvudkontoret finns i Karlstad och de har omkring 60 butiker runt om i Värmland. I Coop Värmland ingår även Maximat och lågpriskedjan Pekås.

Mellby Gård

Mellby Gård är ett familjeägt företag som genomför långsiktiga investeringar. Mellby gård grundades 1986 och inledningsvis enbart bedrev jordbruksverksamhet i bolaget och expanderade under några år inom Andersson & Bennet. 1995 förvärvade bolaget 50 procent av Älvsbyhus och 100 procent av Söderberg & Haak, dessa två bolag finns fortfarande inom koncernen. Företaget har sitt huvudkontor i Malmö och företaget är ägare i 19 bolag, bland annat Roxtec, Feralco, Klarahill och Oscar Jacobson.

